

Yhtymähallitus

---

Aika 16.11.2023 klo 15:00 - 15:17

Paikka Etäyhteys (Teams)

## Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 98	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 99	Esityslistan hyväksyminen	4
§ 100	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 101	Sairaalakiinteistön 678 -30 -3031 -7 ja siihen liittyvien laitteistojen myynti	6
§ 102	Kuntayhtymän johtaminen	10
§ 103	Tiedoksiantoasiat	12
§ 104	Ajankohtaiset asiat	13

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Aulakoski Antero Ahokas-Tuohinto Pirkko Flink Eija Honkala Virpi Huhtamäki Mika Karppinen Aimo Niinimaa Marko Salmenkangas Riitta-Liisa Tornberg Antti Törmi Paavo Launonen Rauni Pesonen Karita	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen 1. varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen 2. varapuheenjohtaja laskentapäällikkö pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Virta Anna-Liisa Saarenpää Eetu		

## Allekirjoitukset

---

Antero Aulakoski  
puheenjohtaja

Karita Pesonen  
pöytäkirjanpitäjä

---

## Käsitellyt asiat

98 - 104

---

Pöytäkirjan tarkastus Raahе (pvm)

Eija Flink  
pöytäkirjantarkastaja

Virpi Honkala  
pöytäkirjantarkastaja

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito

[www.ras.fi](http://www.ras.fi)

---

*Tämä pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.*

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 98

Esittelijä	Puheenjohtaja
Päätösehdotus	Toimielin toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös	Todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Esityslistan hyväksyminen**

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 99

Hyvinvointikuntayhtymän hallintosäännön 15 §:n mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitin toisin päätä. Toimitin voi päättää ottaa käsiteltäväksi erillisellä päätöksellään sellaisenkin asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Esittelijä	Puheenjohtaja
Päätösehdotus	Toimitin hyväksyy esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.
Päätös	Esitys hyväksyttiin.

### **Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 100

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Toimielin valitsee tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi Eija Flinkin ja Virpi Honkalan.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Yhtymähallitus	§ 53	31.05.2023
Omistajaohjausryhmä	§ 23	21.06.2023
Yhtymähallitus	§ 68	28.06.2023
Yhtymähallitus	§ 101	16.11.2023

**Sairaalakiinteistön 678 -30 -3031 -7 ja siihen liittyvien laitteistojen myynti**

Yhtymähallitus 31.05.2023 § 53

Valmistelija Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Kuntayhtymä puretaan omistajakuntien päätöksellä. Sairaalakiinteistön arvosta on pyydetty kuntalain 130 §:n mukaiset arviot kahdelta eri arvioitsijalta (liitteenä). Sekä markkinatilanteesta että kohteen luonteesta johtuen, arvioinneissa on erinäisiä varauksia. Vuokrasopimuksen pituus on sijoittajien kannalta tärkein kohteen arvoa määrittävistä tekijöistä. Yksityiset toimijat eivät ole osoittaneet kiinnostusta kohteeseen.

Raahen sairaalan kauppahintaa määritettäessä on otettava huomioon sekä kuntalain 130 §:n määräys, kuntayhtymän velat sekä alueen asukkaiden palvelujen turvaaminen jatkossa.

Kuntayhtymä on neuvotellut Raahen kaupungin perustettavan konserniyhtiön kanssa kaupasta, jolla yhtiö ostaisi Raahen sairaalan tontin, rakennukset sekä siihen kuuluvat rakenteet ja rakennelmat. Neuvoteltua kauppahintaa voidaan pitää vuokrasopimuksen pituus huomoiden korkeahkona, mutta toisaalta kauppahinta luo edellytykset kuntayhtymälle maksaa olemassaolevat velat pois ilman lisäveloituksia omistajakunnilta. Kuntayhtymän palveluksessa oleva henkilökunta siirtyy kuntayhtymän johtajaa, laskentapäällikköä ja controlleria lukuun ottamatta ostajan palvelukseen.

Esittelijä Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Päätösehdotus Kuntayhtymä myy omistamansa Raahen sairaalan kiinteistön 678-30-3031-7 rakennuksineen, koneineen ja laitteistoineen perustettavalle Raahen kaupunkikonsernin omistamalle yhtiölle kauppahintaan 7.930.000 euroa.

Päätös Keskustelun kuluessa Riitta-Liisa Salmenkangas esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Eija Flink kannatti esitystä.

Yhtymähallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

Omistajaohjausryhmä 21.06.2023 § 23

Valmistelija Kuntayhtymä on käynyt jatkoneuvottelut Raahen kaupunkikonsernin yhtiön Raahen Hoivatilat Oy:n kanssa. Neuvotteluissa on käsitelty eri vaihtoehtoja ja ratkaisuja sairaalakiinteistöstä. Neuvottelujen aikana esiin nousi kaupan toteuttamisen viivästyminen johtuvat vuokran menetykset, Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa olevan palvelusopimuksen päättymisen vuoden 2023 loppuun mennessä, ja viikolla 22 toteutettu sairaalan kolmannen kerroksen osastotarkastus yhdessä käyttäjien kanssa. Todettujen, korjausta vaativien toimenpiteiden määrä oli ennakoitua suurempi. Tarkastuksessa huomio kiinnittyi osaston yleiseen nuhruisuuteen ja tilojen kuluneisuuteen, joka on rakennuksen ikääntymisestä ja huollon vähyydestä johtuvaa.

Yhtymähallitus	§ 53	31.05.2023
Omistajaohjausryhmä	§ 23	21.06.2023
Yhtymähallitus	§ 68	28.06.2023
Yhtymähallitus	§ 101	16.11.2023

Kuntayhtymä on pyytänyt sairaalakiinteistöstä arviot kahdelta eri toimijalta, Catella Property Oy:ltä sekä Tiloi Oy:ltä. Arviot sisältävät näkemyksiä tuottoarvomenetelmällä sekä kauppa-arvomenetelmällä. Sairaala- ja muiden sote-kiinteistöjen markkinatilanne on kahtiajakoinen. Viimeksi kuluneen 15 vuoden aikana on myyty useita tyhjilleen jääneitä sairaalakiinteistöjä, joille on ainakin osittain jouduttu miettimään vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Näissä kaupoissa ovat rakennusten neliöhinnat olleet yleensä korkeimmillaan tasolla 200...350 €/m<sup>2</sup> ja alhaisimmillaan alle 50 €/m<sup>2</sup>. Esimerkiksi Ylivieskassa sijaitseva tyhjilleen jäänyt Visalan sairaala käytännössä lahjoitettiin ostajalle muutama vuosi sitten. Toisaalta aivan viime aikoina on myyty useita sote-kiinteistöjä, joihin hyvinvointialueen toimijat ovat jääneet vuokralle ja ostajina ovat olleet rahastot. Näissä kauppahinta on riippuvainen vuokrasopimuksen ehdosta, ja kaupan kohteena on poikkeuksetta ollut useamman erityyppisen sote-kiinteistön portfolio ja kohteet ovat sijainneet kasvukeskuksissa. Näissä kohteissa alkutuotto on ollut alimmillaan jopa selvästi alle 5 % ja vuokrasopimusten maturiteetti jopa 20 vuotta.

Raahen sairaalarakennus on suuri kokonaisuus, jonka kaikille tiloille ei välttämättä löydy pidemmällä aikavälillä sitä käyttöä, johon tilat on tarkoitettu. Nykyisen päävuokralaisen (Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue) sopimus päättyy 31.12.2025 ja sopimukseen on vuoden jatko-optio. Nykyisen vuokra-ajan jälkeen ei päävuokralaisella ole todennäköisesti tarvetta näin suurille tiloille eli on suuri vaara, että vajaakäyttö kasvaa. Hyvinvointialueelta tihkunneiden tietojen mukaan yleinen näkemys on, että nykyiset vuokrasopimukset ovat etenkin pääomavuokrien osalta liian anteliaita ja niiltä osin vuokrasopimusten ehtoja tarkastellaan vuokrasopimusten umpeuduttua. Tämä heikentää kohteen kiinnostavuutta sijoituskohteena. Arvioissa todetaan, että käyttäjäostajan löytäminen näin suurelle kokonaisuudelle lienee hyvin vaikeaa eli kaikkiaan kohteen markkina-asema on heikko.

Molemmat arvioitsijat toteavat yhtenevästi, että kohteen arvoon vaikuttaa suuresti vuokrasopimuksen pituus. Voimassaolevien vuokrasopimusten lyhyt kesto on ollut esteenä sijoittajien kanssa käytäville jatkoneuvotteluille. Sairaalan vaatima tekninen henkilöstö ja teknisen henkilöstön päivistysvelvollisuus kriittisten toimintojen varmistamiseksi poikkeaa erittäin paljon normaalista kiinteistösijoittamisesta. Sairaalan toimintojen jatkuvuuden turvaaminen Raahen alueella vaatii ostajalta suurta sitoutumista sekä kulujen että henkilökunnan suhteen. Kiinteistöarvioiden vaihteluväli on huomattava, johtuen mm. tuottovaatimuksesta, voimassaolevista vuokrasopimuksista ja kiinteistön tulevaisuuden käytön odotuksista. Molemmissa arviossa keskeisenä tekijänä korostuu vuokrasopimuksen pituus sekä epävarmuus tulevasta toiminnasta ja vuokrasopimuksista. Arvioiden tarkkuus on Catella Property Oy:llä +- 15 % ja Tiloi Oy:llä +-10%. Kysymyksessä on korkean riskin kohde.

Kohteen hankintaan on kiinnostusta osoittanut Raahen kaupunkikonsernin tytäryhtiö Raahen Hoivatilat Oy. Neuvotteluissa Raahen Hoivatilat Oy:n kanssa oli esillä erilaisia vaihtoehtoja, mutta sekä vuokra-ajan lyheneminen ja kohteen käyttäjiltä saatu korjauspalaute vaikutti siihen, että Raahen Hoivatilat Oy ilmoitti, että neuvottelut on käynnistettävä kokonaan uudelta pohjalta.

Kuntayhtymän perussopimuksen 24 §:n mukaan kuntayhtymän varat, joita ei tarvita loppuselvityksen kustannusten ja velkojen suorittamiseen jaetaan jäsenkunnille peruspääomaosuuksien suhteessa. Jos tarvittava määrä on varoja suurempi, jäsenkunnat ovat velvolliset suorittamaan erotuksen peruspääomaosuuksien suhteessa. Omaisuuden arvostuksen perusteena käytetään käypää arvoa.

Yhtymähallitus	§ 53	31.05.2023
Omistajaohjausryhmä	§ 23	21.06.2023
Yhtymähallitus	§ 68	28.06.2023
Yhtymähallitus	§ 101	16.11.2023

Kuntalain 130 §:n mukaan, kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kuntayhtymän perussopimuksen 10 §:n mukaan omistajaohjausryhmän tehtävänä on koordinoida kuntayhtymän kehittämistä ja valvoa budjetin toteutumista sekä edistää kuntayhtymän ja jäsenkuntien yhteistyötä. Kuntayhtymä on Raahen sairaalan osalta tilanteessa, jossa kiinteistön omistamiseen on löydettävä ratkaisu. Mitään estettä ei toki ole sille, että kuntayhtymä järjestää kuntalain 130 §:n mukaisen julkisen, avoimen tarjouskilpailun, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailusta on tiedotettava riittävästi, joka merkitsee näin suuressa kohteessa vähintään kolmen, todennäköisesti neljän kuukauden lisäaikaa kaupan toteuttamiselle. Tarjouskilpailun käynnistämisestä on hyvien kauppapapojen mukaisesti ilmoitettava vuokralaisille. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa solmitun vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vuokrasopimusta ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle ilman hyvinvointialueen suostumusta.

Esittelijä Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Päätösehdotus Omistajaohjaustyöryhmä keskustelee asiasta.

Päätös Omistajaohjausryhmä kävi asiasta keskustelun ja esittää, että mahdolliselle ostajalle tarjotaan sairaalakiinteistöä 678 -30 -3031 -7 ostettavaksi laitteistoinen kauppahintaan 7.930.000 euroa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Raahepolis Oy:n toimitusjohtaja Kari Malkamäki esitteli kokouksessa sairaalakiinteistöjen ostotarjousta. Kari Malkamäki poistui kokouksesta esittelyn jälkeen klo 14.33.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Paavo Törmi poistui kokouksesta klo 14.58 ja Katja Hänninen klo 15.08 tämän asian käsittelyn aikana.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän asian käsittelyn aikana pidettiin neuvottelutauko klo 15.18-15.27.

Yhtymähallitus 28.06.2023 § 68

Valmistelija Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Omistajaohjaustyöryhmä on kokouksessaan 21.06.2023 § 23 käsitellyt Raahen sairaalan tontin (678-30-3031-7) ja siihen liittyvien laitteiden ja kiinteiden rakennelmien myyntiä. Omistajaohjaustyöryhmä on päättänyt tarjota mahdolliselle ostajalle, että kiinteistöjen kauppahinnaksi, sisältäen laitteet, koneet, liittymät ym. muodostuisi 7.930.000 euroa. Omistajaohjaustyöryhmän esittämään myyntitarjoukseen pohjautuen kuntayhtymän johtaja on käynyt neuvottelut ostajaehdokkaan kanssa.



Yhtymähallitus	§ 53	31.05.2023
Omistajaohjausryhmä	§ 23	21.06.2023
Yhtymähallitus	§ 68	28.06.2023
Yhtymähallitus	§ 101	16.11.2023

Esittelijä Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Päätösehdotus Kuntayhtymä myy omistamansa Raahen sairaalan kiinteistön 678-30-3031-7 rakennuksineen, koneineen ja laitteistoineen Raahen Hoivatalot Oy:lle (Y: 3368757-4) kauppahintaan 7.930.000 euroa.

Päätös Keskustelun kuluessa kuntayhtymän johtaja muutti esityksensä seuraavanlaiseksi:

Kuntayhtymä myy omistamansa Raahen sairaalan kiinteistön 678-30-3031-7 rakennuksineen, koneineen ja laitteistoineen Raahen Hoivatalot Oy:lle (Y: 3368757-4) kauppahintaan 7.930.000 euroa sekä valtuuttaa yhtymähallituksen puheenjohtajan ja kuntayhtymän johtajan allekirjoittamaan kauppakirjan.

Yhtymähallitus hyväksyi muutetun esityksen.

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 101  
4771/10.00.01/2022

Valmistelija Kuntayhtymän johtaja Heikki Savola

Kauppakirja sairaalarakennuksesta on allekirjoitettu 31.10.2023 Raahen Hoivatalot Oy:n ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän välillä. Kauppakirja on liitteenä.

Esittelijä Puheenjohtaja

Päätösehdotus Yhtymähallitus merkitsee kauppakirjan tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

[1] Kauppakirja 678-30-3031-7 (Salassa pidettävä)

Yhtymähallitus

§ 81

06.09.2023

Yhtymähallitus

§ 97

31.10.2023

Yhtymähallitus

§ 102

16.11.2023

**Kuntayhtymän johtaminen**

Yhtymähallitus 06.09.2023 § 81

Valmistelija

Kuntayhtymän puheenjohtaja Antero Aulakoski

Kuntayhtymän johtajan osa-aikainen virkasuhde päättyy 30.09.2023. Kuntayhtymän johtajalle on määrätty sijainen sekä myös yhtymähallituksen puheenjohtajalla on oikeus edustaa kuntayhtymää.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Kuntayhtymän hallitus keskustelee asiasta.

Päätös

Yhtymähallitus kävi keskustelun asiasta.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja teki seuraavanlaisen päätösesityksen:

Jatketaan kuntayhtymän johtajan osa-aikaista virkasuhdetta 1.-31.10.2023 entisin palkka- ja virkasuhde-ehdoin.

Yhtymähallitus hyväksyi puheenjohtajan muutetun päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Heikki Savola poistui kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ajaksi. Heikki Savola kävi keskustelun aikana kuultavana ja antoi suostumuksensa.

Yhtymähallitus 31.10.2023 § 97

Valmistelija

Yhtymähallituksen puheenjohtaja Antero Aulakoski

Kuntayhtymän johtajan osa-aikainen virkasuhde päättyy 31.10.2023. Kuntayhtymän johtajan sijainen Jouni Mattila siirtyy Raahen Hoivatalot Oy:n palvelukseen 1.11.2023.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Yhtymähallitus keskustelee asiasta.

Päätös

Yhtymähallitus päätti käsitellä asian teams-kokouksessa 16.11.2023 klo 15.00.

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 102

4615/00.01.00.00/2022

Valmistelija

Puheenjohtaja Antero Aulakoski

Yhtymähallitus käy keskustelun asiasta kokouksessa.

Esittelijä

Puheenjohtaja

Päätösehdotus

Esitys annetaan kokouksessa.

Yhtymähallitus	§ 81	06.09.2023
Yhtymähallitus	§ 97	31.10.2023
Yhtymähallitus	§ 102	16.11.2023

Päätös Yhtymähallitus kävi keskustelun asiasta.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja teki seuraavanlaisen päätösesityksen:

Kuntayhtymän määräaikaiseen johtajan virkaan ajalle 17.11.-31.12.2023 valitaan Hannu Kallunki. Palkka on 4500 € kertakorvaus.

Yhtymähallitus hyväksyi puheenjohtajan päätösesityksen yksimielisesti.

**Tiedoksiantoasiat**

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 103

Esittelijä Puheenjohtaja

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi.

Päätös Merkittiin tiedoksi.

Liitteet

[2] Innofactor Software Oy:n sopimusten irtisanominen

**Ajankohtaiset asiat**

Yhtymähallitus 16.11.2023 § 104

Esittelijä	Puheenjohtaja
Päätösehdotus	Merkitään tiedoksi.
Päätös	Merkittiin tiedoksi.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 98, § 99, § 100, § 101, § 103, § 104**

### **Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 102****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus** Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika** Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä, Yhtymähallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 25, 92101 Raahe  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@ras.fi  
Puhelinnumero: 08 849 411 (vaihde)

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymän kirjaamosta.