



PELKOSENNIEMEN-SAVUKOSKEN KIINTEISTÖKUNTAYHTYMÄ

Talousarvio 2026

Hyväksytty:

Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistö kuntayhtymän hallitus 22.6.2026 § 37

Sisällysluettelo

1 YLEISTÄ	3
1.1 Keskeiset talousarvioluvut.....	3
1.2 Keskeiset talousarvioluvut.....	3
1.3. Investoinnit ja vuosikorjaukset.....	3
1.4 Talousarvion rakenne	3
1.5 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso	4
1.6 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet.....	4
2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA	4
2.1 Hallinto ja rahoitus	4
2.2 Pelkosenniemen kiinteistöt	5
2.3 Savukosken toimitilat	5
3 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	5
3.1 Riskit	5
3.2 Kuntayhtymän tausta ja purkaminen	6
3.3 Purkuprosessin toteutus.....	6
3.4 Taloudelliset vaikutukset ja alijäämän kattaminen	6

LIITTEET

- 1 TULOSLASKELMAOSA
- 2 KÄYTTÖTALOUS 2026
- 3 RAHOITUSLASKELMA

1 YLEISTÄ

Kiinteistökuntayhtymän jäsenkuntia ovat Pelkosenniemen ja Savukosken kunnat.

Kuntayhtymän jäsenkuntien alueella sijaitsevien kuntayhtymän omistuksessa olevien kiinteistöjen ja osakkeiden omistaminen, ylläpito, hallinto ja vuokraus.

Kuntayhtymä voi hankkia tehtävänsä toteuttamiseen tarvittavat tukipalvelut ulkopuoliselta taholta yhtymähallituksen tarkemmin päättämällä tavalla.

Ensisijaisesti tiloja vuokrataan Lapin hyvinvointialueelle ja toissijaisesti muille julkisille ja yksityisille tahoille.

1.1 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymä omistaa rakennuksia ja tontin Pelkosenniemellä ja osakehuoneistoja Kiinteistö Oy Sau-Herrassa Savukoskella.

Kuntayhtymän tulot muodostuvat Lapin hyvinvointialueen, Kemijärven kaupungin sekä Neidon Sydän Oy:n maksamista kiinteistöjen ja toimitilojen vuokrista, yhteensä noin 346 000 euroa.

Lapin hyvinvointialueen vuokrasopimus on määräaikainen vuodelle 2026, ja siihen sisältyy optiomahdollisuus vuodelle 2027. Kemijärven kaupungin ja Neidon Sydän Oy:n vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia.

1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2026 talousarviossa ovat 346 000 euroa ja toimintamenot 248 600 euroa. Toimintakatteen arvioidaan olevan noin 97 400 euroa ja vuosikate 82 700 euroa. Rakennusten poistojen 95 000 euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos olisi alijäämäinen -12 300 euroa.

Kuntaliiton ohjeiden mukaisesti alijäämä edellyttää yksilöityjä toimenpiteitä talouden tasapainottamiseksi. Tässä tilanteessa kuntayhtymän purkaminen vuoden 2026 aikana toimii keskeisenä toimenpiteenä talouden tasapainon turvaamiseksi, ja alijäämä katetaan purun yhteydessä tehtävässä loppuselvityksessä perustussopimuksen mukaisesti.

Lainojen lyhennysohjelmien mukaisia lyhennyksiä 103 108 euroa ja korkomenoiksi on arvioitu 14 700 euroa. Lainojen lyhennyksiä ei pystyttäisi tämän suunnitelman puitteissa maksamaan kuntayhtymän vuokratuloilla.

1.3. Investoinnit ja vuosikorjaukset

Kuntayhtymä ei toteuta uusia investointeja vuonna 2026. Linjaus perustuu talouden tasapainon turvaamiseen sekä siihen, että kuntayhtymän purkaminen on käynnistynyt ja kuntayhtymä tullaan purkamaan vuoden 2026 aikana omistajakuntien tekemien päätösten mukaisesti.

Talousarviossa ei ole varauduttu uuden velan ottamiseen, vaan vuosikorjaukset rahoitetaan edelleen peruspääomalla.

1.4 Talousarvion rakenne

Talousarvio muodostuu tuloslaskelma-, käyttötalous-, rahoitus- ja investointiosasta.

Kuntayhtymän kustannuspaikat ovat talousarviossa: tarkastuslautakunta, hallitus, toimistopalvelut, kiinteistöt Pelkosenniemi sekä toimitilat Savukoski.

Talousarvion tavoitteet on asetettu kuntayhtymätasolle.

Jäsenkuntien valtuustot hyväksyvät kuntayhtymän suunnitelmapoistojen perusteet. Käyttöomaisuuden perusparannusmeno lisätään poistamattomaan hankintamenuun, ellei erilliseen poistosuunnitelmaan ole erityistä syytä. Näiden perusteiden pohjalta yhtymähallitus hyväksyy hyödyke- ja hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat sekä vahvistaa poistolaskennan pohjaksi pienhankintarajan.

ICT-menojen arvioidaan kasvavan ohjelmistopäivitysten, yleisen hintatason nousun sekä valtion asettamien raportointivaatimusten vuoksi. Lisäksi pankkiohjelmiston muutokset sekä kuntayhtymän purkamisesta aiheutuvat kulut lisäävät kokonaismenoja.

1.5 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso

Kuntien hyväksymän talousarvion pohjalta yhtymän hallitus vahvistaa kuntayhtymän talousarvion käyttösuunnitelman. Talousarvioon sovelletaan nettositovuutta.

1.6 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet

Kuntien hyväksymä talousarvio toimii kuntayhtymän taloudenhoidon perusteena. Yhtymähallitus voi tarvittaessa antaa talousarvion noudattamista koskevia ohjeita.

Kunnat asettavat talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 82 700 euroa
- Tilikauden alijäämä 12 300 euroa

2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA

Kuntayhtymä vuokraa kaikkia omistamiaan tiloja pääasiassa hyvinvointialueelle. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille tahoille. Kuntayhtymä edistää toiminnallaan erityisesti Lapin hyvinvointialueen toimintaedellytyksiä vuokraamalla, kunnostamalla ja peruskorjaamalla tiloja.

2.1 Hallinto ja rahoitus

Kuntayhtymä hankkii teettämänsä työn joko suoraan jäsenkunnilta Inhouse-periaatteen mukaan tai tarvittaessa kilpailuttamalla ulkopuolisilta tahoilta. Pienet työt voidaan hankkia suoraan hankintana. Kuntayhtymällä ei ole palkattua henkilöstöä vaan hallinnon, talouden ja kiinteistöhoitoon tehtävät on ulkoistettu. Kunnat maksavat oman kuntansa hallinnon jäsenten kokouspalkkiot ja kokouskulut.

2.2 Pelkosenniemen kiinteistöt

Pelkosenniemi	Koko (k-m2)	Valmistusmisvuosi
Terveyskeskus-sairaala		
Kuntoutussiipi/vanha osa (ei käytössä)	350	1932
Hallintosiipi (käytössä vain röntgenhuone)	425	1952
Terveyskeskus	1283	1930-1980-luku
Talonmiehen asunto (ei käytössä)	147	1984
Hoitajien asuntotalo (lämmöt katkaistu, ei käytössä)	200	1955
Tontti Terveyskeskus 583-402-277-0		

2.3 Savukosken toimitilat

Savukoski	Yhtiöjärj. mukainen m2	
Koy Sau-Herra terveysasema L1, osakkeet 1-2320	232	1 989
Koy Sau-herra, (YT eläinl.) L3, 4341-5130	79	1 989
Koy Sau-herra (kuntoutus) L4, 5131-5655	52,5	1 989
Koy Sau-herra (neuvola) L5, 5656-6240	58,5	1 989
Yhteensä	422	

3 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

3.1 Riskit

Kuntayhtymän toiminta perustuu kiinteistöjen vuokraukseen, ja suurin vuokralainen on Lapin hyvinvointialue. Hyvinvointialueen tilatarpeen muutokset lisäävät epävarmuutta vuokratulojen jatkuvuudesta.

Vuokrasopimukseen liittyvä epävarmuus sekä lyhyet sopimuskaudet ja irtisanomismahdollisuudet lisäävät riskiä tilojen vajaakäytölle. Tyhjät tilat aiheuttavat ylläpitokustannuksia ilman vastaavia tuottoja ja voivat heikentää kiinteistöjen arvoa. Uusien vuokralaisten löytäminen on haastavaa erityisesti harvaan asutuilla alueilla.

Kiinteistöihin liittyy lisäksi korjausvelkaa, joka voi aiheuttaa merkittäviä kunnossapitotarpeita. Kuntayhtymän purkamisen ollessa käynnissä merkittävien investointien toteuttamiseen liittyy taloudellista epävarmuutta, mikä lisää kokonaisriskitasoa.

3.2 Kuntayhtymän tausta ja purkaminen

Pelkosenniemen ja Savukosken kuntayhtymän alkuperäinen tehtävä oli järjestää perusterveydenhuollon palveluja jäsenkunnille. Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen (sote-uudistus) myötä tehtävät siirtyivät 1.1.2023 Lapin hyvinvointialueelle, minkä seurauksena kuntayhtymä muutettiin kiinteistökuntayhtymäksi. Sen tehtäväksi jäi kiinteistöjen omistaminen, ylläpito, hallinnointi ja vuokraaminen.

Kuntayhtymän purkamista on valmisteltu vuoden 2025 aikana, ja valmistelun pohjana on käytetty ulkopuolista asiantuntijaselvitystä (BDO Oy, syksy 2025), jossa tarkasteltiin purkamisen toteutustapoja, oikeudellisia reunaehdoja sekä omaisuuden, velkojen ja vastuiden jakamista koskevia periaatteita. Selvityksen mukaan kuntayhtymän purkaminen toteutetaan jäsenkuntien valtuustojen yhtäpitävillä päätöksillä, ja purkamisessa sovelletaan kuntayhtymän perussopimuksessa määriteltyjä menettelyjä.

Kuntayhtymän purkamisesta on tehty päätökset Pelkosenniemen kunnanvaltuustossa 20.4.2026 (§ 27) ja Savukosken kunnanvaltuustossa 29.4.2026 (§ 26). Päätösten mukaisesti kuntayhtymä puretaan vuoden 2026 aikana, ja toiminta päättyy purun toteuttamisen yhteydessä.

Kuntayhtymän purkamisessa noudatetaan perussopimuksen 23 §:ssä määrättyä menettelyä. Jäsenkuntien valtuustot päättävät purkamisesta ja yhtymähallitus vastaa loppuselvityksen toteuttamisesta. Purkamisessa käynnistetään selvitysmenettely, jossa laaditaan kuntayhtymän viimeinen tilinpäätös, suoritetaan tilintarkastus sekä laaditaan loppuselvitys.

3.3 Purkuprosessin toteutus

BDO-selvityksen mukaisesti purkuprosessi etenee pääpiirteissään seuraavasti:

- jäsenkuntien valtuustot päättävät kuntayhtymän purkamisesta ja hyväksyvät purkusopimuksen
- käynnistetään selvitysmenettely ja laaditaan loppuselvitys
- selvitetään kuntayhtymän varat, velat ja vastuut sekä omaisuuden arvo erillisen selvityksen perusteella
- kiinteistöt siirretään jäsenkunnille sovittujen periaatteiden mukaisesti tai tarvittaessa realisoidaan
- velat maksetaan tai siirretään jäsenkunnille
- laaditaan kuntayhtymän viimeinen tilinpäätös ja tilintarkastus
- loppuselvitys, tilinpäätös ja vastuuvapaus käsitellään jäsenkuntien valtuustoissa

Selvityksen mukaan purkamisessa keskeistä on kuntayhtymän nettovarallisuuden määrittäminen sekä sen jakaminen jäsenkunnille peruspääomaosuuksien suhteessa.

3.4 Taloudelliset vaikutukset ja alijäämän kattaminen

Talousarvio vuodelle 2026 on alijäämäinen 12 300 euroa. Kuntaliiton ohjeiden mukaisesti alijäämä edellyttää yksilöityjä toimenpiteitä talouden tasapainottamiseksi. Tässä tapauksessa kuntayhtymän purkaminen ja toiminnan päättäminen on keskeinen toimenpide talouden tasapainon turvaamiseksi.

Alijäämä katetaan kuntayhtymän perussopimuksen mukaisesti ja huomioidaan loppuselvityksessä. Kuntayhtymän varat, joita ei tarvita velkojen ja sitoumusten kattamiseen, jaetaan jäsenkunnille peruspääomaosuuksien suhteessa. Mikäli varat eivät riitä velvoitteiden kattamiseen, jäsenkunnat vastaavat erotuksesta omistusosuuksiensa mukaisesti.

Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä

Tuloslaskelma

Liite 1

	TP 2024	TP 2025	Budj 2025	Budj 2026
TOIMINTATUOTOT				
Myyntituotot				
Korvaukset kunnilta ja kuntayhteisöiltä			25.512	
Myyntituotot			25.512	
Muut toimintatuotot				
Vuokratuotot	394.347	398.182	394.000	346.000
Muut toimintatuotot	394.347	398.182	394.000	346.000
TOIMINTATUOTOT	394.347	398.182	419.512	346.000
TOIMINTAKULUT				
Palvelujen ostot				
Muiden palvelujen ostot	-111.341	-111.200	-132.599	-95.900
Palvelujen ostot	-111.341	-111.200	-132.599	-95.900
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-86.553	-84.299	-104.725	-91.700
Muut toimintakulut				
Vuokrat	-40.683	-33.282	-50.000	-40.000
Muut toimintakulut	-19.706	-51.901	-22.500	-21.000
Muut toimintakulut	-60.388	-85.183	-72.500	-61.000
TOIMINTAKULUT	-258.283	-280.683	-309.824	-248.600
TOIMINTAKATE	136.064	117.499	109.688	97.400
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot	1,38	2,00		
Korkokulut	-17.116	-14.662	-14.700	-14.700
Muut rahoituskulut	-437,75	-71,00		
Rahoitustuotot ja -kulut	-17.552	-14.731	-14.700	-14.700
VUOSIKATE	118.512	102.768	94.988	82.700
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-94.985	-94.985	-94.988	-95.000
Arvonalentumiset		-50.000		
Poistot ja arvonalentumiset	-94.985	-144.985	-94.988	-95.000
TILIKAUDEN TULOS	23.527	-42.217	0	-12.300
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	23.527	-42.217	0	-12.300

Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä

Käyttötalous Liite 2

1000	TARKASTUSLAUTAKUNTA	Tilinp.	Ed.Bud.	Budj.
	KÄYTTÖTALOUS	2024	2025	2026
	TALOUS			
	TOIMINTAKULUT			
	Palvelujen ostot			
	Muiden palvelujen ostot	-4.961	-7.000	-5.000
	Palvelujen ostot	-4.961	-7.000	-5.000
	Muut toimintakulut			
	Muut toimintakulut		-500	
	Muut toimintakulut		-500	
	TOIMINTAKULUT	-4.961	-7.500	-5.000
	TOIMINTAKATE	-4.961	-7.500	-5.000
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	-4.961	-7.500	-5.000

1020	HALLITUS	Tilinp.	Ed.Bud.	Budj.
	KÄYTTÖTALOUS	2024	2025	2026
	TALOUS			
	TOIMINTAKULUT			
	Palvelujen ostot			
	Muiden palvelujen ostot		-10.000	-10.000
	Palvelujen ostot		-10.000	-10.000
	Muut toimintakulut			
	Muut toimintakulut		-1.000	
	Muut toimintakulut		-1.000	
	TOIMINTAKULUT		-11.000	-10.000
	TOIMINTAKATE	0	-11.000	-10.000
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	0	-11.000	-10.000

1110	TOIMISTO	Tilinp.	Ed.Bud.	Budj.
	KÄYTTÖTALOUS	2024	2025	2026
	TALOUS			
	TOIMINTATUOTOT			
	Muut toimintatuotot			
	Muut toimintatuotot	220		
	Muut toimintatuotot	220		
	TOIMINTATUOTOT	220		
	TOIMINTAKULUT			
	Palvelujen ostot			
	Muiden palvelujen ostot	-49.577	-60.199	-36.200
	Palvelujen ostot	-49.577	-60.199	-36.200
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat		-225	-200
	Muut toimintakulut			
	Muut toimintakulut	-1.024	-1.000	-1.000
	Muut toimintakulut	-1.024	-1.000	-1.000
	TOIMINTAKULUT	-50.601	-61.424	-37.400
	TOIMINTAKATE	-50.380	-61.424	-37.400
	LASKENNALLISET ERÄT			
	Arvonlisäverot (Palautusjärj.)	-8.882		
	LASKENNALLISET ERÄT	-8.882		
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	-59.262	-61.424	-37.400

1145	KIINTEISTÖT PELKOSENNIEMI	Tilinp.	Ed.Bud.	Budj.
	KÄYTTÖTALOUS	2024	2025	2026
	TALOUS			
	TOIMINTATUOTOT			
	Muut toimintatuotot			
	Vuokratuotot	294.122	294.000	249.900
	Muut toimintatuotot	294.122	294.000	249.900
	TOIMINTATUOTOT	294.122	294.000	249.900
	TOIMINTAKULUT			
	Palvelujen ostot			
	Muiden palvelujen ostot	-55.870	-54.000	-39.300
	Palvelujen ostot	-55.870	-54.000	-39.300
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-81.673	-98.000	-85.000
	Muut toimintakulut			
	Muut toimintakulut	-18.682	-19.500	-19.500
	Muut toimintakulut	-18.682	-19.500	-19.500
	TOIMINTAKULUT	-156.226	-171.500	-143.800
	TOIMINTAKATE	137.896	122.500	106.100
	Poistot ja arvonalentumiset			
	Suunnitelman mukaiset poistot	-43.097	-43.100	-43.100
	Poistot ja arvonalentumiset	-43.097	-43.100	-43.100

	LASKENNALLISET ERÄT			
	Arvonlisäverot (Palautusjärj.)	-29.906		
	LASKENNALLISET ERÄT	-29.906		
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	64.893	79.400	63.000

1150	TOIMITILAT SAVUKOSKI	Tilinp.	Ed.Bud.	Budj.
	KÄYTTÖTALOUS	2024	2025	2026
	TALOUS			
	TOIMINTATUOTOT			
	Muut toimintatuotot			
	Vuokratuotot	100.005	100.000	96.100
	Muut toimintatuotot	100.005	100.000	96.100
	TOIMINTATUOTOT	100.005	100.000	96.100
	TOIMINTAKULUT			
	Palvelujen ostot			
	Muiden palvelujen ostot	-934	-1.400	-5.400
	Palvelujen ostot	-934	-1.400	-5.400
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-4.880	-6.500	-6.500
	Muut toimintakulut			
	Vuokrat	-40.683	-50.000	-40.000
	Muut toimintakulut		-500	-500
	Muut toimintakulut	-40.683	-50.500	-40.500
	TOIMINTAKULUT	-46.496	-58.400	-52.400
	TOIMINTAKATE	53.509	41.600	43.700
	Poistot ja arvonalentumiset			
	Suunnitelman mukaiset poistot	-51.888	-51.888	-51.900
	Poistot ja arvonalentumiset	-51.888	-51.888	-51.900
	LASKENNALLISET ERÄT			
	Arvonlisäverot (Palautusjärj.)	-1.172		
	LASKENNALLISET ERÄT	-1.172		
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	448	-10.288	-8.200

Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä

Rahoituslaskelma

Liite 3

	Tilinp.	Ed.budj	Budj.
	2024	2025	2026
RAHOITUSLASKELMA			
TOIMINNAN JA INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
TOIMINNAN RAHAVIRTA			
VUOSIKATE	118.512	94.988	82.700
TOIMINNAN RAHAVIRTA	118.512	94.988	82.700
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
INVESTOINTIMENOT		-30.000	
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		-30.000	
TOIMINNAN JA INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	118.512	94.988	82.700
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	118.512	64.988	82.700
LAINAKANNAN MUUTOKSET			
PITKÄAikaisten Lainojen Vähennys	-103.108	-103.100	-103.100
LAINAKANNAN MUUTOKSET	-103.108	-103.100	-103.100
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET	-29.552		
MUUT MAKSUVALMIUDEN MUUTOKSET			
SAAMISTEN MUUTOS	-57.440		
KOROTTOMIEN VELKOJEN MUUTOS	1.735		
MUUT MAKSUVALMIUDEN MUUTOKSET	-55.705		
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-188.365	-103.100	-103.100
RAHAVAROJEN MUUTOS	-69.853	-38.112	-20.400
RAHAVARAT 31.12.	246.647	221.888	201.488
RAHAVARAT 1.1.	316.500	260.000	221.888
RAHAVAROJEN MUUTOS	-69.853	-38.112	-20.400