

Paloaseman kiinteistön yhtiöittäminen

KHALL 31.03.2025 § 109
179/02.07.00/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Jarkko Sanisalo, p. 040 6743467, kiinteistöpäällikkö
Johanna Tuukkanen, p. 050 476 5602

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kuntalain 127 §:ssä todetaan, että yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää tietyin perustein.

Sotepe-voimaanpanolain vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan, että ”Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta velvoitettaisiin vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimisi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuisi. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoille. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.” Siirtymäaika päättyy vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta olisi yhtiötettävä. Hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei tule ottamaan käyttöönsä lain mahdollistamaa optiovuotta (2026).

Sotepe-kiinteistöt voidaan yhtiöittää joko perustettavaan yhtiöön tai olemassa olevaan yhtiöön. Yhtiöittämisen tulee tapahtua viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöön kannattaa siirtää vain ne kiinteistöt, jotka hyvinvointialue vuokraa jatkossakin. Ennen yhtiöittämistä on selvitettävä vuokrataso, jolla voidaan kattaa korjausvelka, lainanhoitokulut, korkokustannukset ja muut kiinteistön ylläpitomenot. Kiinteistöjä vuokraavan yhtiön tulee laatia kassavirtalaskelma ja poistomallinnus, jotta se pystyy suoriutumaan taloudellisista velvoitteistaan. Tämä toimii myös pohjana vuokraneuvotteluille hyvinvointialueen kanssa.

Varainsiirtoverolainsäädännön mukainen vapautus mahdollistaa toimitilojen siirron yhtiöön 1.1.2024 alkaen ilman veroseuraamuksia, edellyttäen että lain ehdot täyttyvät.

Rantasalmen kunnanvaltuusto on 10.2.2025 (§ 9) päättänyt laittaa myyntiin eräitä kunnan omistamia kiinteistöjä, joihin sisältyy myös

nykyinen paloasemakiinteistö kiinteistötunnus: 681-421-3-175 lohkottavalla tontilla. Paloasemakiinteistö toimii tällä hetkellä sote-rakennuksena, mutta rakennuksessa on myös muita toimintoja, kuten kunnan ylläpitämä kuntosali ja liikuntakeskuksen tukitiloja. Lisäksi kiinteistössä on toimistotilaa. Näiden toimintojen jatkuvuuden turvaaminen on kunnan intressissä myös paloasematoiminnan päättymisen jälkeen.

Hyvinvointialue on suunnitellut rakentavansa Rantasalmelle uuden paloaseman, joka valmistuessaan korvaa nykyisen käytön. Tämän jälkeen nykyinen paloasemakiinteistö jää sote-tehtävän näkökulmasta tarpeettomaksi. Samalla on otettava huomioon, että hyvinvointialue vuokraa sote-kiinteistöt jatkossa kunnan omistamalta yhtiöltä, jolloin yhtiöittämisvelvollisuus tulee täyttää vuoden 2025 loppuun mennessä.

Paloasemakiinteistön yhtiöittämisen valmistelussa on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa kiinteistön eri tiloille muodostetaan omat osake-erät. Tämä mahdollistaa hallinnan osakeomistuksen kautta ja mahdollistaa myöhemmin myynnin niistä tiloista, joita kunta ei enää tarvitse omaan käyttöönsä. Yhtiöjärjestykseen voidaan sisällyttää määräyksiä, joilla turvataan kunnan keskeiset intressit, erityisesti liikuntatilojen osalta. Kunta voi näin säilyttää määräysvallan strategisesti tärkeissä osissa kiinteistöä ja samalla edistää tehokasta käyttöä ja yhteistyötä muiden toimijoiden kanssa.

Kunnanvaltuusto päättää kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) aloittaa paloasemakiinteistön 681-421-3-175 myöhemmin lohkottavan osan yhtiöittämisen perustettavaan kunnan omaan sote-tilayhtiöön vuoden 2025 aikana, siten että vuokraus alkaa 1.1.2026 alkaen.
- 2) valtuuttaa kiinteistöpäällikön ja hallintojohtajan valmistelemaan kiinteistön yhtiöittämisen jatkovalmistelua ja
- 3) saattaa tiedoksi yhtiöittämisen mahdollisille ostajaehdokkailla otettavaksi huomioon tarjousten jättämisessä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
