

Sote-kiinteistöjen yhtiöityksen valmistelun aloittaminen

KHALL 31.03.2025 § 110
180/02.07.00/2025

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 (yhtiöttämisvelvollisuus). Kuntalain 127 §:ssä todetaan, että yhtiöttämisvelvollisuuden 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 yhtiöttää joko perustettavaan yhtiöön tai olemassa olevaan yhtiöön. Yhtiöttämisen tulee tapahtua viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöön kannattaa siirtää vain ne kiinteistöt, jotka hyvinvointialue vuokraa jatkossakin. Ennen yhtiöttämistä 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.

Alustavassa valmistelussa on linjattu, että paloasemakiinteistö yhtiötetään omana prosessinaan erillisenä kokonaisuutena. Lisäksi

Mustalahdessa sijaitseva öljyntorjuntavarasto käsitellään omana kokonaisuutena. Muiden sote-kiinteistöjen osalta käynnistetään erillinen yhtiöittämisvalmistelu vuoden 2025 aikataulun mukaisesti.

Valmistelussa selvitetään yhtiöön siirrettävät kohteet, niiden taloudelliset edellytykset ja vuokrattavuus hyvinvointialueelle, laaditaan talousmallinnus ja määritetään yhtiön hallintorakenne sekä tarvittavat perustamisasiakirjat. Valmisteluun sisältyy myös neuvottelujen käynnistäminen hyvinvointialueen kanssa siitä, mitä sote-tiloja se aikoo käyttää Rantasalmella siirtymäkauden jälkeen. Tämä tieto on keskeinen yhtiöön siirrettävien kiinteistöjen rajaamisessa sekä vuokrasopimusten ja vuokratasojen määrittämisessä.

Kunnanvaltuusto päättää kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) aloittaa sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvalmistelut;
- 2) nimetä kunnanjohtajan, hallintojohtajan, teknisen johtajan ja kiinteistöpäällikön valmistelemaan yhtiöitystä ja
- 3) todeta, että paloaseman kiinteistön yhtiöitys tehdään omana prosessinaan.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
