

Sote-kiinteistöjen yhtiöityksen valmistelun aloittaminen

KHALL 31.03.2025 § 110

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-voimaannpanolain 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.

Alustavassa valmistelussa on linjattu, että paloasemakiinteistö yhtiöitetään 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 yhtiöittämisen valmistelut;
- 2) nimetä kunnanjohtajan, hallintojohtajan, teknisen johtaja ja kiinteistöpäällikön valmistelemaan yhtiöitystä ja
- 3) todeta, että paloaseman kiinteistön yhtiöitys tehdään omana prosessinaan.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

KHALL 22.09.2025 § 306
180/02.07.00/2025

Valmistelija

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

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyivät kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Hyvinvointialueuudistuksessa Etelä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (Essote), Itä-Savon sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (Sosteri), Etelä-Savon pelastuslaitos sekä Vaalijalan kuntayhtymä lakkasivat ja yhdistyivät osaksi uutta organisaatiota, Etelä-Savon hyvinvointialuetta (Eloisa).

Sote- ja pela-toimitilat ovat olleet kunnan omistuksessa ja kunta on vuokrannut tiloja hyvinvointialueelle. Eloisa on ilmoittanut ettei käytä asetuksen mukaisia optiovuosia ja irtisanonut vuokrasopimukset päättymään 31.12.2025 ja kuntalain mukaisesti kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä

osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Perustettavat sote- ja pela-toimitilojen vuokrausta toteuttavat yhtiöt olisivat Rantasalmen kunnan 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiöitä. Yhtiöiden toimiessa markkinoilla yhtiöt kantavat taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimissa huomioitavaksi tulee mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö. Kiinteistöt tulee osakeyhtiölain ja valtiontukisäännösten mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä Ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.

Rantasalmen kunnan alustavan näkemyksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuus tulee sovellettavaksi seuraavien kohteiden osalta:

- Harjuriinne
- Kuusela
- Palvelukeskus Mäntylä
- Paloasema

Näistä kohteista palveluasumisen yksikkö Kuusela sisältää ARA-rahoitusta, jolloin vuokra, kohteen luovutus ja tuloutusmahdollisuudet ovat rajoitetut. Kohdetta ei ole järkevä siirtää samaan perustettavaan yhtiöön.

Kunnanhallitus on aikaisemmin 31.3.2025 linjannut, että nykyinen paloasemarakennuksen yhtiöittäminen omanaan.

Toimitilojen yhtiöittämisen yhtiöoikeudellisina toteuttamisen vaihtoehtoina ovat apporttiluovutus tai liiketoimintakauppa.

Apporttisijoitus:

- Kunta päättää merkitä osakkeet ja sijoittaa kiinteistöt yhtiöihin apporttiehdoin.
- Sijoitus tulee tehdä käyvistä arvoista.
- Yhtiöillä varainsiirtoverovapaus sote- ja pela-kiinteistöjen osalta.

Apportointiarvon (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai -tappiota.

Liiketoimintakauppa

- Yhtiöt jäävät kauppahinnan velaksi kunnalle joko kokonaan tai osittain tai vaihtoehtoisesti hankkivat muuta rahoitusta kauppahinnan maksuun.
- Kauppahinta on korkeintaan kohteiden käypä arvo.

- Lainasta kunta perii käyvän korkotason mukaisen koron, joka tuloutuu kunnalle. Lainan nostamisen yhteydessä sovitaan myös lyhennysaikataulusta, jonka puitteissa yhtiö lyhentää lainaa kunnalle. Lainan lyhennys ei sinällään ole kunnalle tuloa, mutta kassavirrassa se näkyy positiivisena rahavirtana.
- Yhtiöiden tulee maksaa kiinteistön saannista varainsiirtovero.

Myyntihinnan (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kunnalle syntyy luovutusvoittoa tai - tappiota. Kunta perii lainasta korkoa ja lainaa lyhennetään sovitun mukaisesti tai vaihtoehtoisesti kunta saa kauppahinnan.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus nimeää perustettavan yhtiön hallituksen jäsenet ja puheenjohtajan sekä esittää, että kunnanvaltuusto:

- 1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Rantasalmen kunnan omistamat: Kiinteistöyhtiö Rantasalmen Kuusela ja Kiinteistöyhtiö Rantasalmen hoivatilat sote-toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä liitteenä olevat perustamisasiakirjat.
- 2) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan yhtiöitä koskevat perustamissopimukset ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknislouhteiset muutokset sekä päättämään muista yhtiön perustamisen yksityiskohdista.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti siirtää asian käsittelyn seuraavaan kokoukseen.
