

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloihin liittyvän vuokraustoiminnan eriyttäminen ja uuden tytäryhtiön perustaminen

Khall 02.07.2025

108/00.01.00.03/2025

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 § :n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 § :n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.

Perustettava yhtiö:

Perustettava, osaa kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloista vuokraava yhtiö (suunniteltu toiminimi ”Pyhäjoen Hoiva Oy”) olisi Pyhäjoen kunnan 100 prosenttisesti omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimissa huomioitavaksi tulee muun muassa kilpailuneutraliteetti- ja valtioneuvokilainsäädäntö.

Yhtiön perustamisen ja yhtiöittämisen valmistelutyössä on keskeisiltä osin päädytty seuraavaan etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti elo- syyskuun 2025 kuluessa allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).

- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön perustamista koskeva perustamisilmoitus saatetaan vireille kaupparekisteriin.

- Toimitilojen yhtiöittämisestä ja kohteiden siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamisesta päätetään erikseen syksyllä 2025.

- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2026.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat liitteinä 1 - 2.

Yhtiöitettävät toimitilat:

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilat, joihin on voimassa valtion tukemiin kohteisiin kohdistuvia rajoituksia (ns. ARA-rajoituksia) ja jotka voidaan luovuttaa vain Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymälle toimijalle, yhtiöitetään perustettavaan yhtiöön. Liitteessä 3 on esitetty listaus toimitiloista, jotka Pyhäjoen kunnan alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti, ja joiden vastaanottajana on perustettava yhtiö.

Muut sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilat (kuin liitteessä 3 esitetyt) yhtiöitetään Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy:öön. Liitteessä 4 on esitetty listaus toimitiloista, jotka Pyhäjoen kunnan alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti, ja joiden vastaanottajana on Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy.

Yhtiöihin tullaan siirtämään vain sellaiset kohteet, joissa Pyhäjoen kunta tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia kohteita, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Pyhäjoen kunnan käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöittämiselle:

Pyhäjoen kunnan suunnitelma on, että toimitilat tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena. Kuitenkin ennen kuin yhtiöittämisen toteuttamisesta lopullisesti päätetään, hankitaan yhtiöitettävistä kohteista käyvän arvon arviokirjat ja lopullinen päätös yhtiöittämisen mallista kohteittain – apporttiluovutus vai liiketoimintakauppa – tehdään tämän jälkeen syksyllä 2025.

Perustettavalle yhtiölle luovutettavien kohteiden luovuttamiselle haetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyntä (luovutuksensaajan nimeäminen), jonka yhteydessä keskus vahvistaa luovutuskorvauksen eli kohteen korkeimman luovutushinnan. Jos Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus vastoin kunnan odotuksia ei nimeäisi perustettavaa yhtiötä luovutuksensaajaksi, tulee kunnan uudelleenharkittavaksi perustettavaan yhtiöön yhtiöitettäväksi suunniteltujen kohteiden yhtiöittäminen sekä perustettavan yhtiön toiminnan jatko.

Maa-alueet on suunniteltu jätettävän kunnan omistukseen, milloin ne vuokrataan tarvittavilta osin yhtiölle. Lopullinen päätös asiasta tehdään syksyllä 2025.

Varainsiirtoverolain (931/1996) verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta

viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön (ns. apporttiluovutuksena). Edellä tarkoitettu säännös edellyttää lisäksi, että kyseessä on voimaanpanolain (616/2021) mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Siltä osin kuin edellä tarkoitettu säännös ei sovellu luovutukseen, maksaa luovutuksen vastaanottava perustettava yhtiö tai Pyhäjoen Teollisuusyhtiö Oy kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Toimitilojen yhtiöittämisestä päätetään erikseen syksyllä 2025.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:

Yhtiöön ei siirrettäisi henkilöstöä.

Ehdotus:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää

- perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön Pyhäjoen kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi osittain perustettavaan yhtiöön ja hyväksyy perustettavaa yhtiötä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1 - 2),
- valtuuttaa kunnanjohtaja Matti Soronen allekirjoittamaan yhtiön perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin mahdollisesti tarvittavat muutokset

Päätös:

