

Askolan kunnan omistamien sosiaali- ja terveystalouksien sekä pelastustoimen käyttöön vuokrattujen kiinteistöjen yhtiöittämisprosessin käynnistäminen

Kunnanhallitus 16.04.2025 § 79

Valmistelu/lisätiedot

talouspäälikkö Kaija-Leena Tuomisto, puh. 040-836 2153 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Sote-uudistuksen yhteydessä Askolan kunnan omistamat sosiaali- ja terveystalouksien kiinteistöt sekä pelastustoimen kiinteistöt on vuokrattu sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan voimaantulon mukaisesti Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen siirtymäkaudeksi (3+1 vuotta) kolmen vuoden vuokrasopimuksella 31.12.2025 saakka. Vuokrasopimukseen sisältyy yhden vuoden optio.

Siirtymäkauden jälkeen vuokraustoimintaa harjoitetaan markkinoilla kilpailutilanteessa. Kuntalain §:ssä 126 todetaan, että kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kuntalain §:ssä 127 todetaan edellä mainitun pykälän sisältävät poikkeukset. Ko. pykälän mukaan vuokraamisesta ei voi vastata kunta vaan vuokraustoiminta tulee yhtiöittää. Kuntalain 132 §:n viittaus sitoo kilpailulain 4 a luvun ja kuntalain 15 luvun yhdeksi kunnan toimintaa markkinoilla ja sen valvontaa koskevaksi kokonaisuudeksi, jonka keskeisenä tavoitteena on kilpailuneutraliteetin turvaaminen.

Tämä tarkoittaa, että Askolan kunnan on eriytettävä sote- ja pelastustoimen käytössä olevat kiinteistöt kunnan muusta toiminnasta ja siirrettävä erilliseen osakeyhtiöön, säätiöön tai osuuskuntamuotoon siirtymäajan päätyttyä 1.1.2026 mennessä. Tavoitteena on varmistaa, että kunnallinen ja yksityinen liiketoiminta toimivat samoilla ehdoilla ja että kunnallisen toiminnan kilpailuneutraliteetti säilyy.

Yhtiöittämisprosessin yhtenä tärkeänä osana on yhtiöittämiselvytys, jossa selvitetään kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset sekä hallintoon ja ylläpitoon liittyvät asiat. Selvityksen lopputuloksena on suositus yhtiöittämisen toteuttamisen vaihtoehdoksi.

Yhtiöittämiselvytys tehdään kunnan omana työnä. Tarvittaessa käytetään asiantuntijoita eri yhteyksissä selvityksen eri osa-alueissa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Annu Räsänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää käynnistää yhtiöittämisprosessin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano

talouspäälikkö

Kunnanhallitus 06.10.2025 § 225
26/00.01.00.00/2025

Valmistelu/lisätiedot

kunnanjohtaja Annu Räsänen, puh. 040 7109 045, etunimi.sukunimi@askola.fi

Kunnan katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja esimerkiksi hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle, näin ollen kunnan tulee varautua yhtiöittämään sote-kiinteistöt sekä pelastustoimen kiinteistöt kuntalain 126 §:n vaatimuksen mukaisesti siirtymäajan jälkeen. Yhtiöittämisvelvoitetta ei ole, mikäli kiinteistöt jäävät täysin kunnan omaan käyttöön, käyttö on satunnaista tai toiminnalla ei ole muuta kuin vähäisiä markkinavaikutuksia. Yhtiöittäminen tulee toteuttaa käytännössä vuoden 2025 loppuun mennessä.

Askolan kunnan yhtiöittämisprosessi on edennyt selvityksellä, jossa on tutkittu mahdollista yhtiöittämistapaa sekä prosessin toimenpiteitä ja yhtiön toiminnan reunaehdoja. Kiinteistöjen yhtiöittämisen yksityiskohtiin tulee merkittävimmin vaikuttamaan kiinteistöjen määrä ja laatu. Näiden perusteella on arvioitu valittavan ratkaisun hallinnollisia ja taloudellisia vaikutuksia, sekä mahdollisia henkilöstöresurssia kunnan ja kiinteistöjä hallinnoivan yhtiön osalta. Yhtiömuotoisen toiminnan tulee olla markkinaehtoista ja kannattavaa.

Esimerkkejä yhtiöittämisen toteuttamisen vaihtoehtoista:

- Kiinteistöjen siirtäminen liiketoimintasiirtona osakepääomaa vastaan (apportti) kokonaan uuteen perustettavaan yhtiöön.
- Kiinteistöjen siirtäminen kunnan olemassa olevaan yhtiöön. Olemassa olevaan yhtiöön siirrettäessä vaatimuksena on, että siirron tekijä saa vastikkeena uusia osakkeita, eli on tehtävä osakepääoman korotus apporttina saatua omaisuutta vastaan.
- Kiinteistöjä voidaan tarvittaessa yhtiöittää myös erikseen omiksi kiinteistöosakeyhtiöikseen.

Kuntalain 127 §:n yhtiöittämispoikkeussäännöksen perusteella kunta voi myydä yhtiötetyille toiminnalle tukipalveluja sekä vähäisiä palveluja. Tukipalveluja ovat mm. kirjanpito, palkkahallinto, tietojärjestelmät ja niiden ylläpito, siivous ja kiinteistönhuolto. Vähäisiä palveluja ovat satunnaiset tai markkinavaikutuksiltaan pienet myynnit.

Varainsiirtoverovelvollisuutta sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä ei ole (Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 43 a §). Jos kunta haluaa yhtiöittää samassa yhteydessä myös muita kiinteistöjään, on näistä suoritettava varainsiirtovero normaalisti.

Sote-voimaannapolain mukaan, mikäli kunta haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää 3+1 vuoden siirtymäajan puitteissa. Kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus. Yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle ovat jäämässä ne kiinteistöt, joissa on pääosin kunnan omaa toimintaa. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.

Askolan kunnassa yhtiöittämisselvityksen keskeisenä näkökulmana oli, että yhtiötetäänkö kiinteistöt olemassa olevaan, uuteen perustettavaan toimitilayhtiöön vai yksittäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Lisäksi yhtiöittämättä jättämistä tarkasteltiin.

Selvityksessä suositellaan, että kunta perustaa uuden toimitilayhtiön, johon yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä olevat sote- ja pela-kiinteistöt yhtiötetään. Selvityksen mukaan kunnalla on mahdollisuus myydä

omistamalleen kiinteistöyhtiölle tämän tarvitsemat tukipalvelut ilman tukipalveluhenkilöstön siirtymistä yhtiölle. Näin tukipalveluhenkilöstön kuten kiinteistöhuollon henkilöstö ei siirry uuteen yhtiöön liikkeenluovutuksen yhteydessä. Yhtiölle myytävät palvelut tulee hinnoitella markkinaehtoisesti ja myynti tulee kirjanpidollisesti eriyttää.

Yhtiöittäminen toteutetaan käytännössä siinä vaiheessa, kun kunnalla on tiedossa yhtiötettävät kohteet, ja on hyväksytty 1.1.2026 alkaen voimaan tulevat vuokrasopimukset. Yhtiöittäminen toteutetaan kuitenkin viimeistään 1.1.2026.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Annu Räsänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy yhtiöittämisselvityksen ja jatkaa yhtiöittämisen valmistelua uuden yhtiön vaihtoehton pohjalta ilman tukipalveluhenkilöstön siirtoa yhtiöön.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Täytäntöönpano	jory