

Askolan kunnan omistamien sosiaali- ja terveystalveluiden 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 terveystalveluiden kiinteistöt sekä pelastustoimen kiinteistöt on vuokrattu sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan voimaannpanolain 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 yhtiöittämisselvitys, jossa selvitetään kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset sekä hallinnointiin ja ylläpitoon liittyvät asiat. Selvityksen lopputuloksena on suositus yhtiöittämisen toteuttamisen vaihtoehdoksi.

Yhtiöittämisselvitys 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

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 yhtiötetylle 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 vaihtoehdon pohjalta ilman tukipalveluhenkilöstön siirtoja yhtiöön.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Täytäntöönpano	jory
Kunnanhallitus 26.11.2025 § 278	

Esittelijä	Kunnanjohtaja Annu Räsänen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että yhtiöön siirrettävät tilat tarkastellaan uudestaan ja että, yhtiöittämisprosessia jatketaan sen jälkeen kun vuokrasopimukset Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa on solmittu.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Merkitään pöytäkirjaan, että talouspäällikkö Kaija-Leena Tuomisto oli asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan klo 16.42-16.52 ja Veikka Huuskonen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 16.54.
Täytäntöönpano	jory
Kunnanhallitus 21.01.2026 § 14 26/00.01.00.00/2025	

Valmistelu/lisätiedot	kunnanjohtaja Annu Räsänen, puh. 040 7109 045, etunimi.sukunimi@askola.fi Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisveloitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä. Kilpailulain 30a §:n mukaan, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovelletaan sellaista menettelyä tai toiminnan rakennetta, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa: 1) vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla, 2) estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä tai
-----------------------	---

3) on ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa, Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi ryhtyä selvittämään asiaa ja tarpeen vaatiessa kieltää julkisen kilpailunrajoituksen täytäntöönpanon.

Askolan kunnan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle 1.1.2026 alkaen vuokraamat kiinteistöt sosiaali- ja terveysasema, pelastusasema ja palvelukeskus Mäntyrinne eivät muodosta vähäistä suurempia markkinavaikutuksia. Kunnanhallituksen tekemä kokonaisarvio perustuu auktorisoidun kiinteistöarvioijan (AKA) tekemään kiinteistöarvioon, jonka toimintaa valvoo Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunta. Ratkaisua tukee palvelukeskus Mäntyrinteen osalta Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuuston 17.12.2025 päätös lakkauttaa palvelutuotanto palvelukeskuksessa vuoden 2027 alkuun mennessä.

Yhtenä perusteluna kokonaisarvioinnissa olevat arviointilausunnot ovat Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen tilaamat arviot, jotka on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, lautakunnan antamia muita ohjeita ja määräyksiä, hyvää kiinteistöarviointitapaa sekä kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

Palvelukeskus Mäntyrinteen kiinteistöistä tehdyssä arviointilausunnossa olevassa markkina-analyysissä todetaan seuraavaa:

Arvion kohde on tällä hetkellä pääosin palveluasumiskäytössä. Siten se on ns. erikoiskiinteistö (erikoiskiinteistöillä ei ole tavanomaista kiinteistömarkkinaa, jossa "markkinalle" luonteenomaista kysyntää ja tarjontaa ilmenisi). Lisäksi se sijaitsee pienellä paikkakunnalla, mikä entisestään vähentää kohteen kysyntää sekä vuokralais-, että ostorintamalla. Jotta arvion kohteen voisi edes kuvitella olevan myytävissä, niin tällöin siinä tulisi olla pitkä määräaikainen nettovuokrasopimus luotettavan vuokralaisen kanssa.

Pelastusasemakiinteistöistä tehdyssä arviointilausunnossa olevassa markkina-analyysissä todetaan seuraavaa:

Arvion kohde on tällä hetkellä pelastusasemakäytössä. Siten se on ns. erikoiskiinteistö (erikoiskiinteistöillä ei ole tavanomaista kiinteistömarkkinaa, jossa "markkinalle" luonteenomaista kysyntää ja tarjontaa ilmenisi). Lisäksi se sijaitsee pienellä paikkakunnalla, mikä entisestään vähentää kohteen kysyntää sekä vuokralais-, että ostorintamalla. Jotta arvion kohteen voisi edes kuvitella olevan myytävissä, niin tällöin siinä tulisi olla pitkä määräaikainen nettovuokrasopimus luotettavan vuokralaisen kanssa.

Sosiaali- ja terveysasemakiinteistöistä tehdyssä arviointilausunnossa olevassa markkina-analyysissä todetaan seuraavaa:

Arvion kohde on tällä hetkellä sosiaali- ja terveysasemakäytössä. Siten se on ns. erikoiskiinteistö (erikoiskiinteistöillä ei ole tavanomaista kiinteistömarkkinaa, jossa "markkinalle" luonteenomaista kysyntää ja tarjontaa ilmenisi). Lisäksi se sijaitsee pienellä paikkakunnalla, mikä entisestään vähentää kohteen kysyntää sekä vuokralais-, että ostorintamalla. Jotta arvion kohteen voisi edes kuvitella olevan myytävissä, niin tällöin siinä tulisi olla pitkä määräaikainen nettovuokrasopimus luotettavan vuokralaisen kanssa.

Yhteenvetona tekijät, joiden perusteella kunta päättää jättää yhtiöittämättä Itä- Uudenmaan hyvinvointialueelle vuokraamansa tilat.

- sijainti pienellä paikkakunnalla vähentää kysyntää. Markkinoilla ei ole äskettäin rakennettu uusia sote-toimitiloja eikä tiloja koskevia kiinteistökauppoja ole lähivuosina toteutunut.
- Kiinteistöt ovat erikoiskiinteistöjä ja sellaisenaan muuhun toimintaan vaikeasti vuokrattavissa
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen aluevaltuuston 17.12.2025 päätös, jossa todettu, että palvelukeskus Mäntyrinteen toiminta lakkautetaan
- Vuokrasopimukset ovat irtisanottavissa jokaisen kuukauden loppuun mennessä ja ovat tällöin voimassa vain 12kk eteenpäin.
- Kunnalla on valmius tarjota tontteja vastaavan palvelutuotannon kiinteistöjen rakentamiseen, mikäli kysyntää ilmenee.

Edellä kuvatun selvityksen perusteella kunta arvioi, että alueella ei ole toimivaa kiinteistönvuokrausmarkkinaa sosiaali-, terveys- ja pelastusasemakiinteistöille muutoin kuin vähäisessä määrin ja kunnan vuokraustoiminta ei muodosta vähäistä suurempia markkinavaikutuksia. Arvio perustuu kokonaisharkintaan asiassa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Annu Räsänen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Askolan kunta päättää

1. jättää yhtiöittämisen tekemättä kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella, koska toiminnan markkinavaikutukset ovat vähäiset
2. ryhtyä pitämään vuokraamisesta erillistä, muusta kunnan toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa, kilpailulain (948/2011) 30 d § 5. kohdassa edellyttämällä tavalla.
3. arvioida markkinatilannetta säännöllisin väliajoin, jolloin markkinoiden olemassaolon tarkastelu tehdään seuraavan kerran 2029 alkavalla valtuustokaudella

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkistettiin välittömästi kokouksessa.

Merkitään pöytäkirjaan, talouspäällikkö Kaija-Leena Tuomisto oli asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn ajan klo 17.40-17.57.

Täytäntöönpano

taloushallinto