

Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 05.05.2025 § 109
191/00.01.00.03/2025

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) hallituksen esityksen (HE 241/2020) 4.1.10 kohdan mukaan "Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyisivät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsisi."

Vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan (s. 21/34): "Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta velvoitettaisiin vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuu. **Siirtymäkauden jälkeen** kunnalla on mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. **Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Tällöin toiminta on kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.**" Siirtymäaika loppuu vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta on yhtiötettävä.

Valtionvarainministeriö on valmistelemassa asetusta, jossa otetaan kantaa siihen, miten kunnille kompensoitaisiin soteuudistuksen takia tyhjäksi jääneitä kiinteistöjä. Voimaannpanolain 4 luvun 43 §:n mukaan kunnalla on oikeus saada hakemuksen perusteella valtiolta korvaus tässä luvussa säädettyjen, kunnan omaisuuteen kohdistuvien järjestelyjen perusteella kunnalle aiheutuvista välittömistä kustannuksista.

Kunnalla on oikeus saada korvaus siltä osin, kuin omaisuusjärjestelyistä aiheutuvista välittömistä kustannuksista johtuva kunnallisveroprosentin laskennallinen korotustarve ylittää 0,5 prosenttiyksikköä (korvausraja). Laskennan perusteena ovat viimeisimmät valmistuneet verotus- ja tilinpäätöstiedot. Jos korvausraja ylittyy ja kunnan tuloveroprosentti on korvauksen hakemisvuonna vähintään 2,0 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kaikkien kuntien painotettu keskimääräinen tuloveroprosentti, kunnalla on lisäksi oikeus saada korvausta kolme neljäsosaa korvausrajan alittavalta osalta.

Kunnalla on kuitenkin oikeus saada korvausta omaisuusjärjestelyihin liittyvistä välittömistä kustannuksista, vaikka korvausraja ei ylitä, jos kunnan mahdollisuus päättää omasta taloudestaan ilmeisesti vaarantuu.

Korvauksen perustana olevat välittömät kustannukset lasketaan omaisuusjärjestelyjen kohteena olevasta omaisuudesta uudistuksen voimaantulon jälkeen syntyvien ja todennettavissa olevien kulujen ja tuottojen erotuksena. Korvauksen perustana olevilla kustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, joiden syntymiseen kunta ei ole voinut omilla toimillaan vaikuttaa tai niitä vähentää. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omaisuusjärjestelyistä aiheutuvien välittömien kustannusten määrittämisestä.

Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija. Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo kuntien yhtiöittämisvelvoitteen noudattamista (kilpailulain 4 a luku).

Kuntien sote- ja pelastustoimen kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus vuoden 2030 loppuun. Säädös tuli voimaan 1.1.2024.

Pyhjärven kaupungilla on ollut vuokrattuna Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteelle seuraavat Pyhjärven kaupungin omistamat kiinteistöt: Terveyskeskus, Paloasema, Työkeskus ja Toimintakeskus Virikkeen tilat (As. Oy Pyhäsalmen Koivula, osakehuoneisto). Lisäksi hyvinvointialueelle on välivuokrattu Ryhmäkoti Mäntypolku ja ensihoidon tilat. Edellä mainittujen tilojen vuokrasopimukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun asti.

Pyhjärven kaupunki on päättänyt hankkia kiinteistöjen yhtiöittämisselvitykseen liittyvää asiantuntijaosaamista BDO Oy:ltä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kiviniemi Henrik

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

- 1) yhtiöittää Pyhjärven kaupungin omistuksessa olevat, hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat kiinteistöt siten, että ne ovat 1.1.2026 uuden yhtiön omistuksessa.
- 2) että yhtiöittämisen piirissä ovat terveyskeskus, työkeskus, paloasema ja kaupungin omistuksessa olevat As Oy Pyhäsalmen Koivulan osakkeet.
- 3) perustaa kiinteistöosakeyhtiön, jonka omaisuudeksi yhtiöittämisen kohteena olevat toimitilat siirtyvät. Perustettava yhtiö aloittaa toimintansa 1.1.2026.

Yhtiöittämisen toteuttamistavasta päättäminen ja muut täydentävät päätökset tehdään loppuvuoden 2025 aikana.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.