

Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 05.05.2025 § 109

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 voimaantulon annettun 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 omistamia 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. Voimaantulolain 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 ylity, 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.

Päätös

Valtuutettu Jouni Jussinniemi saapui kokoukseen klo 17.44. Varavaltuutettu Marjaleena Våg siirtyi klo 17.44 valtuutettu Hanna-Reetta Majavan tilalle kokouksessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen yksimielisesti.

Khall 10.11.2025 § 275

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä

Pyhäjärven kaupunki on yhdessä BDO Oy:n kanssa valmistellut sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitykseen liittyviä asioita. Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet ovat yhtiötettävä soteuudistuksen voimaanpanolain mukaisen 3 + 1 vuoden säädetyn siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Siirtymäaika päättyy 31.12.2025, ellei hyvinvointialue ole käyttänyt yhden lisävuoden optiotaan.

Yhtiöittämisselvityksen laatimiseen on vaikuttanut Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteen kanssa käytävät neuvottelut kiinteistöjen jatkovuokrauksesta. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde on antanut 19.9.2025 jatkovuokrausehdotuksen 31.12.2025 päättymässä oleviin vuokrasopimuksiin. Pyhäjärven kaupunki on antanut vastauksen Pohteen esittämään ehdotukseen. Neuvottelut jatkovuokrauksesta jatkuvat marraskuun aikana.

Vuokrausneuvottelujen viivästymisestä johtuen Pyhäjärven kaupunki ei voi tehdä päätöstä kiinteistöjen siirtämisestä perustettavaan yhtiöön 1.1.2026 alkaen, vaan yhtiöittämisselvitys jatkuu sen jälkeen kun talouteen liittyvät asiat ovat selvät. Pyhäjärven kaupunki voi kuitenkin perustaa yhtiön 1.1.2026 lukien ja edetä muilta osin vuoden 2026 aikana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kiviniemi Henrik

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

1) muuttaa päätöstään kvalt 27.5.2025 § 39 siltä osin, että yhtiötettävät kiinteistöt ja osakkeet siirtyvät uuden 1.1.2026 toimintansa aloittavan yhtiön omistukseen viimeistään 1.1.2027 lukien.

2) hyväksyä liitteenä olevan perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen uuden 1.1.2026 toiminnan aloittavan yhtiön osalta.

3) merkitä uuden perustettavan yhtiön osakkeita 5 kpl, kukin osake hinnaltaan 500 euroa.

4) asettaa perustettavalle yhtiölle siirtyvien kiinteistöjen ja osakkeiden siirtymisen takarajaksi 1.1.2027.

Päätös

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä oli kokouksessa paikalla asiantuntijana.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Kvalt 26.11.2025 § 106

Päätös

Kaupunginvaltuuston hyväksyi kaupunginhallituksen päätösehdotuksen.

Khall 13.10.2026
191/00.01.00.03/2025

Valmistelija

Talous- ja hallintojohtaja Sari Nissilä

Pyhäjärven Palvelukiinteistöt Oy on rekisteröity kaupparekisteriin 16.2.2026. Yhtiön toimialana on rakennuttaa, hallita ja vuokrata Pyhäjärvellä sijaitsevia sosiaali- ja terveystoimen ja pelastustoimen käytössä olevia kiinteistöjä, joita yhtiö vuokraa hyvinvointialueelle tai muille toimijoille.

Taloustoimikunta on tarkastellut kiinteistöjen siirtämisen vaikutuksia perustetulle yhtiölle 18.8.2026. Vuokrausneuvottelujen viivästymisestä johtuen Pyhäjärven kaupunki ei voi tehdä päätöstä kiinteistöjen siirtämisestä perustettavaan yhtiöön 1.1.2027 alkaen, vaan kiinteistöjen siirtäminen yhtiölle tapahtuu sen jälkeen kun talouteen liittyvät asiat ovat selvät.

Taloustoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöjen siirtämistä perustetulle yhtiölle Pyhäjärven Palvelukiinteistöt Oy siirretään siihen saakka, kunnes saadaan tarkempaa tietoa kiinteistöjen vuokrasopimuksista Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue Pohteen kanssa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kiviniemi Henrik

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää:

1. muuttaa päätöstään kvalt 26.11.2025 § 106 siltä osin, että yhtiöitettävät kiinteistöt ja osakkeet siirtyvät Pyhäjärven Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen viimeistään 1.1.2028 lukien.
1. asettaa Pyhäjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle siirtyvien kiinteistöjen ja osakkeiden siirtymisen takarajaksi 1.1.2028.

Päätös

