

Omistajaohjauslausunto koskien Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiöltä vuokrattuja tiloja, Riistakatu 19

Kunnanhallitus 27.02.2023 § 31
65/00.04.01/2023

Valmistelija: vs. kunnansihteeri

Kuntayhtymä on vuokrannut Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiöltä tiloja osoitteessa Riistakatu 19 sijaitsevasta säätiön omistamasta rakennuksesta. Alkuperäinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 30.11.2011. Riistakatu 19:sta sijaitseva sairaanhoidon tukisäätiön omistama rakennus sijaitsee Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän ja lisälmen kaupungin toteuttaman kiinteistökaupan jälkeen lisälmen kaupungin omistamalla tontilla.

Yhtymähallitus on päättänyt 19.8.2014 § 151 toteuttaa vuokratuissa tiloissa muutostöitä siten, että tilat soveltuvat työterveyshuollon käyttöön. Samalla on muutettu säätiön ja kuntayhtymän välistä vuokrasopimusta niin, että vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättymään aikaisintaan 1.1.2025. Muutostöiden investointimeno vuonna 2014 on ollut yhteensä 223 699,24 euroa, joka on aktivoitu muihin pitkävaikutteisiin menoihin poistoajalla 20 vuotta. Investoinnin jäljellä oleva tasearvo 31.12.2022 on 133 441,94 euroa.

Vuoden 2014 investoinnin lisäksi kuntayhtymän taseessa on Säätiön omistamiin tiloihin Ylä-Savon terveydenhuollon kuntayhtymän tekemän peruskorjauksen poistamatonta menojäännöstä 77 177,41 euroa (31.12.2022). Tämän vuosina 2006–2007 toteutetun peruskorjauksen alkuperäinen investointimeno on ollut 360 748,51 euroa ja poistoajaksi on päätetty 20 vuotta.

Kuntayhtymä on irtisanonut säätiön kanssa tehdyn vuokrasopimuksen päättymään 31.12.2022 pois lukien työterveyshuollon tilat, joihin tehdyt investoinnit kohdistuvat. Nämä tilat on edelleen vuokrattu Pihlajalinna Oyj:lle työterveyshuollon tiloiksi. Tilojen vuokrasopimus on laadittu Terveyspalvelu Verso Oy:n kanssa ja se on siirtynyt Pihlajalinna Oyj:lle osana liiketoimintakauppaa. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja sen irtisanomisaika on 6 kk.

Kuntayhtymän purkautumisen yhteydessä on päätettävä, mitä säätiön ja Pihlajalinnan kanssa solmituille vuokrasopimuksille tapahtuu. Kuntayhtymän purkusopimuksen mukaan kuntayhtymällä ei saa olla voimassa olevia sopimuksia purkuhetken 28.2.2023 jälkeen. Valmistelussa tunnistetut vaihtoehdot ovat:

1. kuntayhtymän sopimukset siirretään jollekin jäsenkunnista
2. kuntayhtymän sopimukset irtisanoaan ja säätiö vuokraa tilat jatkossa suoraan Pihlajalinna Oyj:lle.

Vaihtoehdossa 1 jäsenkunta saisi osana jako-osuuttaan kuntayhtymän säätiön omistamiin tiloihin tekemän investoinnin arvon ja sille siirtyisivät säätiön ja Pihlajalinna Oyj:n kanssa laaditut vuokrasopimukset. Tässä vaihtoehdossa olisi arvioitava, mikä on tehtyjen investointien käypä arvo suhteessa tasearvoon, eli mikä olisi se arvo, jolla investointi osana jako-osuutta siirtyisi.

Vaihtoehdossa 2 kuntayhtymän vuokrasopimukset sekä säätiön että Pihlajalinna Oyj:n kanssa irtisanottaisiin päättymään 28.2.2023. Tässä

vaihtoehdossa kuntayhtymän on palautettava verottajalle arvonlisäveroa arviolta noin 4 500 euroa kiinteistöinvestointeihin liittyvän arvonlisäveron tarkistamisvelvollisuuden vuoksi, koska kiinteistö siirtyisi arvonlisäverottomaan käyttöön. Kuntayhtymän ja säätiön välisessä vuokrasopimuksessa ei ole sovittu kuntayhtymän toteuttamien investointien käsittelystä vuokrasopimuksen päättyessä. Näin ollen lähtökohtana on, että vuokrasopimuksen päättyessä kuntayhtymän on alaskirjattava tehtyjen investointien jäljellä oleva tasearvo arviolta 202 895,94 euroa. Alaskirjauksen perusteena on kirjanpitolaki, jonka mukana pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen poistamaton hankintameno on kirjattava arvonalennuksena kuluksi, mikäli hyödykkeen tai sijoituksen tulevaisuudessa kerryttämä tulo on pienempi kuin poistamaton hankintameno.

Vuokrasopimuksen osalta vuoden 2022 vuokratuotot olivat 54 324 euroa, säätiölle maksetut vuokramenot 39 050 euroa ja poistot 29 221 euroa, jolloin vuokraustoiminnan tulos oli tappiollinen 13 946 euroa. Vuokraustoiminnan tappio johtuu siitä, että kuntayhtymän ja työterveysyhtiön välisessä vuokrasopimuksen vuokran määrässä on huomioitu vuonna 2014 toteutettu remontti ja siitä aiheutuva poistovaikutus, mutta ei vuosien 2006–2007 remontin poistovaikutusta.

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän yhtymähallitus pyytää 28.2.2023 mennessä jäsenkuntien omistajaohjauslausuntoa siitä, kuinka asiassa tulisi jäsenkunnan näkemyksen mukaan edetä.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Sonkajärven kunta ei ole kiinnostunut ottamaan vuokrasopimuksia osaksi Sonkajärven kunnan jako-osuutta. Mikäli jokin toisista omistajakunnista on kiinnostunut vuokrasopimuksista, Sonkajärven kunta hyväksyy vuokrasopimusten sisällyttämisen osaksi halukkuuden ilmoittaneen omistajakunnan jako-osuutta vaihtoehdon 1 mukaisesti. Mikäli yksikään omistajakunnista ei ole kiinnostunut vuokrasopimuksista, Sonkajärven kunta hyväksyy vuokrasopimusten irtisanomisen, arvonlisäveron palauttamisen ja investointien alaskirjaamisen vaihtoehdon 2 mukaisesti.

Asian käsittely: Merja Tuovinen ja Ilpo Kärkkäinen ilmoittivat olevansa esteellisiä asiaan yhteisöjääviyden perusteella, joten he poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
