

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 27.01.2025 § 18
38/00.01.00.05/2025

Valmistelija: vs. talous- ja hallintojohtaja

Kuntalain (410/2015) kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla koskevan 126 §:n mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Tällöin puhutaan niin sanotusta yhtiöittämisvelvollisuudesta.

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä hyvinvointialueen käyttöön siirtyneiden tilojen vuokraamisen katsotaan tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:ssä säädetyn vuokrasopimusten voimassaolokauden jälkeen. Tämä tarkoittaa sitä, että Sonkajärven kunnalla on laissa säädetty yhtiöittämisvelvollisuus kunnan omistamien ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevien sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta. Yhtiöittämisvelvollisuus on jo nykyisellään olemassa muiden ulkopuolelle vuokrattavien tilojen osalta.

Yhtiöittämisvelvollisuuden täyttämiseksi Sonkajärven kunta tilasi BDO Oy:ltä selvityksen kunnan omistamista, ulkopuolelle vuokrattavista kiinteistöistä sekä mahdollisista yhtiöittämistavoista ja niiden vaikutuksista. Selvityksen tarkoituksena oli tukea kiinteistöyhtiön perustamiseen liittyvää valmistelua ja päätöksentekoa kunnassa. Selvitys vietiin kunnanhallitukselle tiedoksi 30.9.2024 kokouksessa. Selvitys on myös tämän esityslistan oheismateriaalina.

Sonkajärven kunnan omistama tytäryhtiö Sonkakoti Oy omistaa ja vuokraa asuinkiinteistöjä Sonkajärven ja Sukevan taajamissa. Sonkakoti Oy:n asunnoissa asuvien kuntalaisten maksamien vuokrien tason sitominen sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen vuokratilojen täyttöasteeseen ei ole kuntakonsernin riskienhallinnan ja asumisen kohtuuhintaisuuteen liittyvien strategisten tavoitteiden kannalta tavoiteltava ratkaisu. Tästä syystä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen siirtäminen kannattaa tehdä erilliseen yhtiöön.

BDO Oy:n tekemässä selvityksessä tarkasteltiin kiinteistöjen siirtotavan vaikutuksia perustettavan yhtiön verotukseen. Selvityksen mukaan kiinteistökauppa olisi verovaikutusten kannalta apportisijoitusta edullisempi siirtotapa yli seitsemän vuoden aikavälillä. Selvityksen arvio perustui kuitenkin siihen oletukseen, että yhtiön toiminta on tulosta tuottavaa. Kuten selvityksessä todetaan, jos yhtiö tekee tappiota, kiinteistökaupan verotuksellinen kannattavuus ei tule tapahtumaan yhtä nopeasti kuin laskelmassa on todettu. Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastuskiinteistöjen markkinatilanteen ollessa epävarma, perustettavalle yhtiölle asetettavien realististen tuotto-odotusten ollessa hyvälläkin täyttöasteella matalia ja toisaalta siirtoa apportisijoituksena toteutettaessa varainsiirtoveron vaikutusten suuruuden ollessa paremmin ennustettavissa, kiinteistöjen siirto apportisijoituksena muodostuu todennäköisemmin verotuksellisesti edullisemmaksi siirtotavaksi Sonkajärven kunnan kohdalla.

Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen tulee olla yhtiötettynä 1.1.2026 mennessä. Yhtiöittämisen aikataulun näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että yhtiöittämiseen liittyvä päätöksenteko ajoittuu keväälle 2025. Yhtiön perustaminen, yhtiön toiminnan käynnistäminen ja kiinteistöjen siirtäminen ajoittuvat syksylle 2025.

Pohjois-Savon hyvinvointialueelta on esitetty toive, että neuvoteltavien, 1.1.2026 voimaan tulevien vuokrasopimusten ehdoista neuvotellaan kuntien kanssa, ja kunnat siirtävät tehdyt vuokrasopimukset eteenpäin omistamilleen yhtiöille, sillä vuokrasopimusneuvotteluja käydään jo kevään 2025 aikana, kun yhtiöittämiä ja kiinteistösiirtoja ei ole vielä suurimmissa osaa kuntia tehty.

BDO Oy:n selvityksessä listattiin myös muita Sonkajärven kunnan omistamia ja ulospäin vuokraamia kiinteistöjä. Asuinkiinteistöjen siirtämistä Sonkakoti Oy:n omistukseen valmistellaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen jälkeen. Muiden kiinteistöjen tulevaisuutta on tarkoituksenmukaista käsitellä tapauskohtaisesti kiinteistöselvityksen hyväksynnän yhteydessä ja osana vuosittaista talousarviovalmistelua.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää, että sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämistä lähdetään valmistelemaan siten, että kiinteistöjen omistamista ja vuokraamista varten perustetaan uusi tytäryhtiö. Perustettavan yhtiön omistukseen siirretään Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokraamat kiinteistöt. Kiinteistöt siirretään yhtiölle pääomasijoituksena osakeannin yhteydessä. Yhtiön perustaminen ja kiinteistöjen siirtäminen päätetään ja toteutetaan vuoden 2025 aikana.

BDO Oy on tarjonnut taloudelliseen mallintamiseen, juridisten asiakirjojen laatimiseen, markkinataloustoimijatestiin ja yleiseen yhtiöittämis- ja siirtoprosessiin liittyviä asiantuntijatoivia hintaan 16 500 euroa (alv 0%). Kunnanhallitus päättää, että Sonkajärven kunta hankkii asiantuntijapalvelut yhtiöittämisen toteuttamisen tueksi BDO Oy:ltä.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
