

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloihin liittyvän vuokraustoiminnan eriyttäminen ja uuden yhtiön perustaminen

Kaupunginhallitus 01.09.2025 § 310
486/00.01.00.00/2025

Valmistelu

Tilapalvelupäällikkö Virpi Mäki-Iso

Tausta:

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelatoimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.

Yhtiöittämisasiaa on selvitelty KPMG Oy Ab:n konsulttitoimiston avustamana. Selvitysten perusteella uuden yhtiön perustaminen sosiaali- ja terveystalveluiden toimitilojen vuokraustoimintaan on taloudellisesti suositeltavin ratkaisu.

Perustettava yhtiö:

Perustettava toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö olisi Kemin kaupungin 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kaupungin ja yhtiön välisissä toimissa huomioitavaksi tulee mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on päädytty seuraaviin keskeisiin yhtiön perustamista koskeviin vaiheisiin ja etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti alkusyksyn 2025 aikana allekirjoittamalla perustamissopimus.
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laitetaan yhtiön perustamista koskeva PRH-hakemus vireille. Yhtiön nimi tulee päättää hakemusta jättäessä. Rekisteriviranomaisen kannasta eri nimivaihtoehtojen erottumisen suhteen on syytä olla useampi nimiehdotus uudelle yhtiölle.
- Toimitilojen yhtiöittämisestä ja siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamistavasta päätetään erikseen myöhemmin loppusyksystä 2025.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2026.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta **LIITE 1** ja yhtiöjärjestyksestä **LIITE 2**.

Yhtiötettävät toimitilat:

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön

hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Toimitilojen vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

LIITTEESSÄ 3 on esitetty listaus kohteista, jotka Kemin kaupungin alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti ja joiden vuokrasopimusten jatkamisesta on Laphan kanssa alustavasti keskusteltu. Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa Kemin kaupunki tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia toimitiloja, joiden vuokraustoiminta on loppumassa, tai joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule muutoin poikkeustilanteessa Kemin kaupungin käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Alustavat linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöittämiselle
Toimitilojen yhtiöittämisen yhtiöoikeudellisina toteuttamisen vaihtoehtoina ovat apporttiluovutus tai liiketoimintakauppa. Kemin kaupungin alustava käsitys on, että toimitilat tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena. Myös varainsiirtoverolain verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämiä. Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön (ns. apporttiluovutuksena). Säännös myös vaatii, että kyseessä on voimaanpanolain mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut soten tai pelan käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:

Yhtiöön ei tässä vaiheessa siirrettäisi henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus peruskaupungin tulevien vuosien vuosikatteeseen on noin -0,2 M€ ja tilikauden tulokseen noin -0,2 M€. Lisäksi peruskaupunki kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen tuoton noin 0,6 M€ (vaikutus tilikauden tulokseen) sekä arvonalentumisen siirrettävien osakkeiden osalta noin -0,5 M€ (vaikutus tilikauden tulokseen). Nettona kertaluonteinen vaikutus peruskaupungin tilikauden tulokseen yhtiöittämisestä on siis noin +0,1 M€. Yhtiön alkukassatarpeeksi on tässä vaiheessa arvioitu noin 1 kuukauden kustannuksia vastaava taso (arviolta noin 40 t€).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kemin kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Kemin kaupungin kokonaan omistaman osakeyhtiön sote-toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä sitä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1–2)

2) oikeuttaa kaupunginjohtaja Matti Ruotsalaisen allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset muutokset

3) esittää uuden yhtiön nimeksi Kemin Sotekiinteistöt Oy 4) Yhtiötä hallinnoi sama hallitus kuin Teollisuuskylä Oy:tä

Päätös

Pekka Tiitinen (yhteisöjäävi) ilmoitti esteellisyytensä asiankäsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kemin kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättää

1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Kemin kaupungin kokonaan omistaman osakeyhtiön sote-toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä sitä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1–2)

2) oikeuttaa kaupunginjohtaja Matti Ruotsalaisen allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset muutokset

3) esittää uuden yhtiön nimeksi Kemin Sotekiinteistöt Oy 4) Yhtiötä hallinnoi sama hallitus kuin Teollisuuskylä Oy:tä