

KH 12.05.2025 § 76
207/00.01.00.02/2025

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021) 22 §:n mukaisesti. Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Edellä mainittu sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämistä.

Lakisääteisen vuokraamisveloitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee huomioida kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvoite. Sen 1 mom. mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 126 §:n 2 mom. säädetään tilanteista, joissa kunnan ei katsota toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisveloitteeseen kuuluvaa toimintaa, eikä se sisälly 2. momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisveloitteesta.

Voimaantulolain (616/2021) 22 § mahdollisti yhden vuoden option vuokraamiselle (vuosi 2026), jolloin laissa mainittu määräaika siirtyy vuodella eteenpäin. Neuvottelut Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa tilojen vuokraamisesta ovat käynnissä. Neuvoteltavina ovat kysymykset vuokrien tasosta sekä sopimuskaudesta. Pirkanmaan hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma ulottuu vuoteen 2027 saakka.

Pälkäneen kunta vuokraa Pirkanmaan hyvinvointialueelle tällä hetkellä neljää (4) kunnan omistuksessa olevaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilaa, jotka ovat jatkossa yhtiöittämisen piirissä. Vuokrauksen kohteena olevat toimitilat ovat:

1. Pälkäneen terveysasema, os. Keskustie 3
2. Luopioisten terveysasema, os. Pereentie 3
3. Kukkiakodon palveluasumisyksikkö, os. Vohlisaarentie 1
4. Haaparinteen kuntoutumiskodit, os. Vohlisaarentie 3

Yhtiöittämisen lähtökohtia

Valmistelun lähtökohtana on voimassa olevien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokrasopimusten tilanne ja näkymä vuokrasopimusten keston ja saavutettavaan vuokratasoon. Hyvinvointialueen jatkossakin vuokraamat kunnan sote-kiinteistöt on tarkoitus yhtiöittää vuoden 2025 aikana.

Kuntakonserniin kuuluu jo ennestään yhtiöitä, joten valmistelussa on tarkasteltu kiinteistöjen siirtämistä jo olemassa olevaan yhtiöön. Jos jo

olemassa olevan yhtiön toiminta on sen luonteista, että siihen sopisi sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen vuokraus, on tarkoituksenmukaista harkita, voisiko olemassa oleva yhtiö ottaa vastattavakseen kyseessä olevat kohteet.

Tällä hetkellä olemassa olevat kunnan yhtiöt eivät kuitenkaan ole tarkoituksenmukaisia siirron kohteita, sillä kiinteistöjen siirto esim. kunnan vuokrataloyhtiöön vaikuttaa haitallisesti kunnan vuokrataloyhtiön tuloveroasemaan. Lisäksi vuokrataloyhtiön toimintaan kuuluvien ARA-rahoitteisten kohteiden rahoitus ja toteutus voisivat vaikeutua. Tämän vuoksi on arvioitu, että uusi osakeyhtiö sote-kiinteistöjä varten on tarkoituksenmukaisin vaihtoehto.

Yhtiöittämisessä tulee huomioida vero-oikeudelliset tekijät (tuloverotus, arvonlisäverotus ja varainsiirtoverotus). Myös yhtiön taloudelliseen asemaan saattaa sisältyä riskejä hyvinvointialueen kanssa solmittavien vuokrasopimusten pituudesta riippuen. Tämäkään ei puolla sote-kiinteistöjen siirtämistä vuokrataloyhtiöön. Omaisuuden luovutuksessa tulee huomioida myös EU:n valtioneuvoston päätös ja luovutusehtojen tulee olla markkinaehtoiset.

Osakeyhtiö maksaa veroja tuloksestaan ja osakkailla on mahdollisuus nostaa osinkoa yhtiön jakokelpoisista varoista. Osakeyhtiö harjoittaa toimialansa mukaista toimintaa ja siihen sovelletaan osakeyhtiölakia. Osakeyhtiön tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkailleen, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty.

Perustettavan yhtiön tulee voida toimia taloudellisesti kannattavalla pohjalla. Tämä edellyttää, että hyvinvointialueelle vuokrattavista kohteista saatava vuokrataso kattaa yhtiön korjausvelasta, lainoista, koroista ja muista yhtiön toimintaan liittyvistä kustannuksista (esim. kiinteistönhuolto, energia, jätemaksut, ICT-järjestelmät, henkilöstökulut) muodostuvat kuluerät. Kiinteistöjen vuokratuottojen tason on oltava markkinaehtoisia, jotta toiminta täyttää kuntalakiin ja EU-sääntelyyn perustuvan kilpailuneutraaliteetin vaatimukset ja varmistaa eri toimijoille tasapuoliset toimintaedellytykset markkinoilla.

Yhtiöittämisen valmisteluprosessi

Yhtiön perustaminen ja sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen on pitkäkestoinen ja eri päätöksentekovaiheita edellyttävä prosessi. Yhtiön perustamisen ja taloudellisen mallinnuksen lisäksi valmistelu edellyttää yhtiön operatiivisen toiminnan ja juoksevan hallinnon rakentamista, jotta yhtiö on toimintavalmis 1.1.2026 mennessä, jolloin sellaiset sote-kiinteistöt, jotka hyvinvointialue edelleen vuokraa, on tullut yhtiöittää. Riittävät valmistelut tulee tehdä jo ennen yhtiön toiminnan varsinaista aloitusta. Kunnassa on parhaillaan käynnissä selvitystyö PTC Services Oy:n kanssa yhtiöittämisen juridisista ja taloudellisista reunaehdoista.

Yhtiön perustaminen edellyttää mm. seuraavia valmistelutoimenpiteitä:

- yhtiörakenteen, yhtiöittämisprosessin, sote-kiinteistöjen siirron toteutustavan ja yhtiön toimintaperiaatteen suunnittelu ja toteuttaminen,
- yhtiön taloudellisten ennusteiden laatiminen,
- yhtiöittämisen verovaikutusten selvittäminen,
- yhtiön perustamisasiakirjojen valmistelu ja rekisteröintien hoitaminen,
- yhtiön resursoinnin sekä hallituksen koostumuksen valmistelu,

- yhtiön sopimusten valmistelu (hallinto, taloushallinto, henkilöstö, kiinteistön ylläpito),
- yhtiön rahoituksen valmistelu ja
- mahdollisesti tarvittavien investointihankkeiden resursoinnin valmistelu (sisäiset ja ulkoiset resurssit).

Yhteenveto ja yhtiön perustaminen

Kunnan tulee perustaa hyvinvointialueelle vuokrattavien sote-kiinteistöjen hallintaa ja vuokraamista varten uusi yhtiö, jonka tehtäviin kuuluu sosiaali- ja terveydenhuollon tilojen ylläpitäminen ja vuokraaminen sekä muiden mahdollisten julkisten tilojen ylläpitäminen ja vuokraaminen. Kunta omistaa yksin yhtiön koko osakekannan. Uuden yhtiön nimeksi esitetään Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:tä.

Tässä vaiheessa takoituksena on perustaa yhtiö sote-kiinteistöjä varten. Myöhemmässä vaiheessa päätetään, mitkä kiinteistöt yhtiöön siirretään. Yhtiön perustaminen ennakkoon on tarpeen, jotta yhtiöittämiseen voidaan valmistautua hyvissä ajoin. Tällöin kaikki yhtiöittämisen vaatimat tahtävät eivät tule kerralla tehtäväksi. Varsinaisia sote-kiinteistöjen siirtoa koskevia toimenpiteitä on tarkoitus suorittaa aikaisintaan syksyllä 2025 sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt niiden siirron kunnalta yhtiöön.

Yhtiö perustetaan nollan euron osakepääomalla eli kunta ei maksa osakkeista perustamisen yhteydessä mitään, eikä yhtiöllä ole perustamisvaiheessa mitään liiketoimintaa tai omaisuutta. Kunta kuitenkin varautuu sijoittamaan yhtiöön 100 000 euroa sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, jotta yhtiö pystyy suoriutumaan perustamisen jälkeisiin hallinnon käynnistämisen kustannuksiin sekä ensimmäisten kuukausien toimintakuluihin ennen kuin vuokranmaksu on käynnissä täysipainoisesti.

Lisäksi kunta varautuu lainaamaan tytäryhtiölleen, nyt perustettavalle Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:lle, enintään 300 000 euroa edessä olevien investointien, kuten lämmitysjärjestelmien muutosten, kustannusten kattamiseksi 20 vuoden ajaksi. Yhtiö maksaisi kunnalle kiinteää 2,5 %:n vuotuista korkoa lainastaan ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen korkoa tarkistetaan markkinatilanteen mukaisesti. Korko maksetaan 6 kuukauden välein.

Kunnalle ei synny lainan myöntämisestä ulkoisia korkokuluja, koska kunta pystyy myöntämään lainan nykyisistä kassavaroistaan. Etuna järjestelyssä on se, että lainan korot jäävät kuntakonsernin sisälle, eivätkä lisää konsernin ulkoisia lainoja. Kunnan kassassa on tällä hetkellä noin 5,9 miljoonaa euroa. Lainan myöntämisen jälkeen kassan riittävyys olisi noin 70 päivän tasolla, mikä on edelleen eittäin hyvä taso.

Kuntalain 129 §:n mukaan: *"Kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla."*

Kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan yhteisön velasta tai muusta sitoumuksesta ainoastaan, jos yhteisö kuuluu kuntakonserniin tai se on kuntien tai kuntien ja valtion yhteisessä määräysvallassa."

Kunnan ja kuntakonsernin kokonaisvastuut eivät merkittävästi kasva yhtiölle lainaamisen myötä, koska lainan korkokustannukset ja rahoitus säilyvät kuntakonsernin sisällä. Kuntakonsernin lainamäärä on tällä hetkellä hyvin maltillinen.

Yhtiön hallituksen kokoonpano ja nimittäminen määräytyvät kunnan konserniohjeen (KV 13.12.2022) 4. luvun mukaisesti. Kunnanhallitus vastaa tytäryhtiöiden hallitusten jäsen ehdokkaiden nimitysprosessista. Hallituksen nimittää yhtiökokous.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 14 §

Valmistelija

Pauliina Pikka, kunnanjohtaja
040 573 6390, pauliina.pikka@palkane.fi

Aatu Laamanen, talousjohtaja
050 469 8477, aatu.laamanen@palkane.fi

Harri Apell, tekninen johtaja
050 442 0131, harri.apell@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää

1. esittää kunnanvaltuustolle Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy -nimisen uuden osakeyhtiön perustamista.
2. valtuuttaa kunnanjohtajan laatimaan yhtiön yhtiöjärjestyksen sekä allekirjoittamaan perustamissopimuksen kunnan puolesta.
3. valtuuttaa lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja Tuukka Lappalaisen (PTCServices Oy) rekisteröimään yhtiön patentti- ja rekisterihallitukseen ja tekemään rekisteriviranomaisen (PRH) rekisteröinnin yhteydessä mahdollisesti edellyttämät korjaukset Pälkäneen kunnan puolesta perustamissopimukseen tai yhtiöjärjestykseen.
4. esittää kunnanvaltuustolle, että perustettavalle yhtiölle, Pälkäneen Palvelukiinteistöt Oy:lle, tehdään 100 000 euron sijoitus sijoitetun vapaan pääoman rahastoon, jotta yhtiö pystyy suoriutumaan alkuvaiheen kiinteistöjen hallinnointi- ja ylläpitokustannuksista ennen vuokran maksun täysipainoista käynnistymistä.
5. esittää kunnanvaltuustolle, että se valtuuttaa kunnanhallituksen tarvittaessa myöntämään yhtiölle enintään 300 000 euron lainan investointien, kuten lämmitysjärjestelmämuutosten, kustannusten kattamiseksi 20 vuoden ajalle. Lainan kiinteä korko on 2,5 % ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen korkoa tarkistetaan markkinatilanteen mukaan. Lainan vakuutena toimii yhtiölle siirrettävät kiinteistöt.

Kokouskäsittely

Aatu Laamanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aluksi klo 17:44.

Harri Apell poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn päättyttyä klo 18:04.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Pöytäkirjaan merkittiin, että tämän asian käsittelyn päättyttyä siirryttiin käsittelemään esityslistan asiaa 78.