

Tytäryhtiön perustaminen sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukäytössä olevien rakennusten vuokraustoiminnan eriyttämiseksi

KH 12.08.2025
4367/02.07.00/2025

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Tausta:

Sosiaali- ja terveystalouden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystalouden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaantulon (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.

Perustettava yhtiö:

Perustettava sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokrausta harjoittava yhtiö (suunniteltu toiminimi ”Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy”) olisi Pudasjärven kaupungin 100 prosenttisesti omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kaupungin ja yhtiön välisissä toimitiloissa huomioon otavaksi tulee muun muassa kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on keskeisiltä osin päädytty seuraavaan etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti syksyn 2025 kuluessa allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön perustamista koskeva perustamisilmoitus saatetaan vireille kaupparekisteriin.
- Toimitilojen yhtiöittäminen ja kohteiden siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen tehdään erikseen syksyllä 2025.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2026.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat esityslistan liitteinä 1 - 2.

Yhtiöitettävät toimitilat:

Kaupungin hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Toimitilojen vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

Yhtiöön tullaan siirtämään sellaiset toimitilat, joissa Pudasjärven kaupunki tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia toimitiloja, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Pudasjärven kaupungin käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Kohteet, jotka Pudasjärven kaupungin näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti, ja jotka siten suunnitellaan siirrettäviksi perustettavaan yhtiöön ovat:

Kurenkartano

Työkeskus

Pudasjärven paloasema (osa rakennusta, jossa sijaitsee myös mm. kaupungintako; yhtiöttäminen koskee paloasemaosaa)

Koivukoti

Syötteen paloasema

Kohteiden arvon määrittelemiseksi kustakin kohteesta on teetetty keväällä 2025 kaksi (toisistaan riippumatonta) auktorisoidun kiinteistöarvioijan laatimaa arviokirjaa (nk. AKA-arviokirjaa). Arviokirjat on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille oheismateriaalina.

Yhtiöittämistarpeesta ja toteutusvaihtoehdoista laaditun selvityksen luonnos sisältäen yhtiön alustavat talouslaskelmat on toimitettu oheismateriaalina kaupunginhallituksen jäsenille.

Linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöittämiselle:

Toimitilat tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena.

Varainsiirtoverolain (931/1996) 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 kaupungin tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön (ns. apporttiluovutuksena). Edellä tarkoitettu säännös edellyttää lisäksi, että kyseessä on voimaanpanolain (616/2021) mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Siltä osin kuin edellä tarkoitettu säännös ei soveltuisi luovutukseen, maksaa apporttiluovutuksen vastaanottava perustettava yhtiö kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:

Yhtiöön ei siirretä henkilöstöä.

Toimivalta päätöksenteossa:

Pudasjärven kaupunginvaltuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallintosääntö ei ota kantaa, ja joissa toimivaltaa ei ole siirretty alemmalle tasolle.

Muuta:

Pudasjärven kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.6.2025 § 211 nimennyt perustettava yhtiön (työnimi Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy):n edustajiksi valtuustokaudelle 2025-2029 seuraavat henkilöt:

Yhtiökokousedustaja: Sirkka Pankinaho

Ehdotukset hallituksen jäseniksi: Outi Lehtimäki, Marja Lantto ja Pekka Jurmu

Liitteet ja oheismateriaali:

Liite 1	Perustamissopimusluonnos
Liite 2	Yhtiöjärjestysluonnos

Oheismateriaali (kaupunginhallituksen jäsenille):

Kohteiden AKA-arviokirjat (2 kpl kustakin)
Perustettavan yhtiön alustavat talouslaskelmat

Kaupunginjohtajan esitys	Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto päättää 1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön Pudasjärven kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi yhtiöön ja hyväksyy perustettavaa yhtiötä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1-2); 2) päättää, että perustettavan yhtiön ensisijainen nimivaihtoehto on Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy; 3) valtuuttaa hallintojohtaja Henri Pätsin allekirjoittamaan yhtiön perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin mahdollisesti tarvittavat muutokset; ja 4) valtuuttaa kaupunginhallituksen toteuttamaan toimitilojen yhtiöittämisen (kohteiden siirrot yhtiöön eli lopullinen päätös siitä mitkä kohteet siirretään yhtiöön, yhtiöoikeudellinen toteuttaminen)
--------------------------	---

Päätös

Jakelu	valtuuston esityslistalle
--------	---------------------------