

KH 12.08.2025 § 235

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

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Tausta:

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

Yhtiötettävät 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

Kaupunginhallitus päätti 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 3-4);

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).

Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Jakelu

valtuuston esityslistalle

VALT 18.08.2025 § 47

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

Kaupunginhallituksen esitys

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);
- 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

Valtuusto päätti

- 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 3-4);
- 2) 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)

Marja Lantto ja Outi Lehtimäki ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävi) ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Jakelu

hallintojohtaja  
Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy:n yhtiökokousedustaja  
Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy:n hallitukseen nimetyt

KH 14.10.2025 § 316  
4367/02.07.00/2025

Rakennusten luovutuksen valmistelu perustettavalle Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy:lle

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Kohteet, jotka Pudasjärven kaupungin näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti, ja jotka siten suunnitellaan siirrettäviksi apporttiluovutuksena perustettavaan Pudasjärven Markkinakiinteistöt oy:hyn:

Kurenkartano

Työkeskus

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

Koivukoti

Syötteen paloasema

Rakennusten apporttiluovutuksen valmistelu on käynnissä. Ennen siirtämistä rakennusten tase-arvot alennetaan osittaisilla alaskirjauksilla kaupungin taseessa kustakin kohteesta teetettyjen kahden AKA-arviokirjan perusteella.

Kohteita koskevat maanvuokrasopimukset kaupungin ja perustettavan yhtiön välille ovat valmistelussa.

Yritysvaikutusten arviointi: Yhtiön perustamisen tausta on kuntalain säätely, joka kieltää kuntaa toimimasta kilpailuilla markkinoilla ainakaan kilpailua vääristäen. Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy tulee olemaan uusi itsenäinen, joskin kaupungin omistama, sopimuskumppani (myös paikallisille) yrityksille.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus:

1) päättää (periaatepäättös), että luovutus perustettavalle Markkinakiinteistöt Oy:lle valmistellaan tehtäväksi koskien seuraavia kohteita: Kurenkartano, Työkeskus, Pudasjärven paloasema (osa rakennusta, jossa sijaitsee myös mm. kaupungintalo; yhtiöttäminen koskee paloasemaosaa), Koivukoti ja Syötteen paloasema;

2) valtuuttaa hallintojohtajan päättämään em. rakennusten tasearvojen alentamisesta osittaisilla alaskirjauksilla kaupungin taseessa kustakin kohteesta teetettyjen kahden AKA-arviokirjan perusteella sekä apporttiluovutuksesta viranhaltijapäätöksillä ja toteuttamaan muut tarvittavat yhtiöoikeudelliset järjestelyt Pudasjärven kaupungin ja perustettavan Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy:n välillä.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.

Outi Lehtimäki ja Auri Haataja ilmoittivat esteellisyytensä (Lehtimäki yhteisöjäävi, Haataja intressijäävi) ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi.

Jakelu

Perustettava Pudasjärven Markkinakiinteistöt Oy toimitusjohtaja