

## Kärsämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 18.08.2025 § 139  
92/00.01.02/2025

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 4.1.10 mukaan ”Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyisivät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsisi.”

Vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluiden mukaan hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuu lain säännökseen, jolla kunta velvoitetaan vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuu. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla on mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.

Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida oman kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisveloitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä.

Yhtiöittämiseen liittyen Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämissä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Kärsämäen kunnalla hyvinvointialueelle vuokrattuja yhtiöittämisveloitteen alaisia sote- ja pelastustoimen kiinteistöjä on 4 kpl. Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja vuodeosaston toimitilat on vuokrattu Pohteelle asetuksen mukaisella vuokralla, ja tiloja koskevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. (Pohteen aluehallituksen päätös 17.12.2024 § 576: Pohde ei käytä voimassaolevien ns. 3+1 -vuokrasopimusten optio-oikeutta, joten ko.sopimukset päättyvät 31.12.2025.) Vuodeosaston toiminta on loppunut maaliskuun 2025 lopussa.

Paloaseman toimitila on vuokrattu 31.12.2028 saakka voimassaolevalla vuokrasopimuksella Pohteen aluehallituksen ja Kärsämäen kunnanhallituksen päätösten mukaisesti.

Yhtiöittämisveloitteen mukaiset kohteet siirretään kunnan olemassa olevaan yhtiöön tai uuteen perustettavaan yhtiöön.

Yhtiön taloudelliseen tilaan tulee vaikuttamaan olennaisesti hyvinvointialueelta kertyvien vuokratuottojen määrä sekä siirtoarvo. Kun siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa, mutta toisaalta käypäarvo määräytyy tuottojen perusteella, voidaan lopullinen siirtoarvo määrittää vasta kun on selvillä vuokratuottojen määrä siirtymäajan jälkeen.

Sotekiinteistöjen yhtiöittäminen on syytä toteuttaa vasta, kun on tiedossa hyvinvointialueen 3 vuoden jälkeiset vuokrauskohteet sekä kertyvän vuokran määrä. Yhtiöittämisen aikataulutusta voi tällöin muodostua kiireiseksi. Tästä syystä kunnan on syytä muodostaa jo tässä vaiheessa (viimeistään alkusyksyn 2025 aikana) periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yksi vai kaksi yhtiötä) sekä yhtiön/tai yhtiöiden ja koko kuntakonsernin kiinteistöjen johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien organisoimisesta.

Sotekiinteistöjen yhtiöittämisen vaihtoehtoina on arvioitu seuraavia organisoitumisvaihtoehtoja:

- Vaihtoehto 1: Yhtiöitettävät sotekiinteistöt siirretään Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n
- Vaihtoehto 1 B. Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja Paloaseman sotekiinteistöt siirretään Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n, Vuodeosasto siirretään Kärämäen Asunnot Oy:n
- Vaihtoehto 2: Yhtiöitettävät sotekiinteistöt siirretään perustettavaan uuteen yhtiöön.

Kuntakonsernin kokonaisuus huomioiden tarkoituksenmukaisimmaksi vaihtoehdoksi näyttäytyy vaihtoehto 1 B, jossa Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja Paloaseman sotekiinteistöt siirretään Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n ja Vuodeosaston kiinteistö siirretään Kärämäen Asunnot Oy:n. Tässä vaihtoehdossa kiinteistöt siirrettäisiin jo toimiviin yhtiöihin, joiden molempien toimialat vastaavat siirrettävien kiinteistöjen luonnetta.

Oheismateriaalina on yhteenvedoaineisto Kärämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää valita Kärämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittämisen organisoitumisvaihtoehdoksi mallin, jossa Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja Paloaseman sotekiinteistöt siirretään Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n ja Vuodeosaston kiinteistö siirretään Kärämäen Asunnot Oy:n.

Mikäli asian valmistelun edetessä nousee esiin seikkoja, jotka puoltavat muuta ratkaisua, arvioidaan tätä päätöstä uudelleen.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.