

Kärsämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 18.08.2025 § 139

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 veloitetaan 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 yhtiöittämisistä. 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.

Khall 01.12.2025 § 186

Vuokratuista kiinteistöistä Pohjois-Pohjamaan hyvinvointialue on ilmoittanut kuntakirjeellään 19.9.2025, että se on vuokraamassa jatkossa

seuraavat kiinteistöt: Terveyskeskus (Mäntytie 3), Toimintakeskus (Aleksintie 4) ja Paloasema (Paanutie 2). Lisäksi Pohde on halukas vuokraamaan myös terveydenhoitajan tilan Frosteruksen koululla. Pohde siis luopuu vuodeosaston tilojen (Frosteruksenkatu 14) vuokraamisesta 31.12.2025 lukien.

Vuodeosaston tilojen osalta on tehty kartoitusta ja suunnittelua tilojen muutostöistä ikäihmisten asuinkäyttöön. Tämänhetkisen Kärämäen Asunnot Oy:n tilanteen ja asuntojen kysynnän valossa apporttisijoitusta vuodeosaston osalta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä tässä vaiheessa. Tiloihin laadittujen muutostöiden suunnitelmat ovat hyödynnettävissä myös tulevaisuudessa ja vuodeosaston tilojen omistusjärjestelyjä voidaan harkita uudelleen, jos tilanne asuntojen kysynnässä muuttuu.

Kärämäen kunta on valmistellut Terveyskeskuksen, Toimintakeskuksen ja Paloaseman sotekiinteistöjen yhtiöittämistä neuvonantajanaan EY Advisory Oy.

Yhtiöittämismuodoksi on valikoitu apporttisijoitus. Tämä tarkoittaa sitä, että Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy avaa osakeannin, johon kunta osallistuu sijoittamalla rakennukset yhtiön omaisuudeksi. Maapohjat säilyvät kunnan omistuksessa ja Kärämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n kanssa tullaan laatimaan asianmukaiset maanvuokrasopimukset.

Apporttisijoituksen tulee olla markkinaehtoinen, mikä tarkoittaa sitä, että kiinteistöt on sijoitettava niiden käyvällä arvolla. Sijoitusta ei saa tehdä kiinteistöjen arvoa korkeammalla hinnalla. Kirjanpidossa apporti on mahdollista tehdä joko kirjanpitoarvoilla tai käyvillä arvoilla. Kiinteistöjen arvonmäärityksestä on pyydetty asiantuntija-arvio, joka määrittää sijoituksen kokonaisarvon. Kohteet ja niiden arvot on eritelty apporttisiirtokirjassa.

Siirrettävien kohteiden käyvät arvot ovat seuraavat:

Kärämäen Terveyskeskus:	1 100 000 euroa
Toimintakeskus Rantapääsky:	400 000 euroa
Kärämäen Paloasema:	950 000 euroa

Terveyskeskuksen osalta käypä arvo alittaa kunnan kirjanpitoarvon.

Apporttisiirto vahvistaa vastaanottavan yhtiön taloudellista asemaa ja parantaa sen edellytyksiä hoitaa sille kuuluvia tehtäviä. Kärämäen kunta arvioi, että järjestely täyttää markkinaehtoisuuden vaatimukset eikä sisällä kiellettyjä valtiontukielementtejä.

Kärämäen kunnan sote- ja pelastuslaitoksen kiinteistöjen siirtämisessä yhtiöön on arvioitu myös henkilöstövaikutukset. Siirrolla ei ole suoria henkilöstövaikutuksia. Kunta voi myydä tytäryhtiölleen tukipalveluja, joiden kautta voidaan hoitaa myös yhtiölle siirrettävien kiinteistöjen hoito jatkossa. Palvelujen myynnistä laaditaan erillinen sopimus kunnan ja yhtiön välille.

Verohallinnon mukaan luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos:

- Yhtiöittäminen tapahtuu vuoden 2030 loppuun mennessä. Luovuttaja on kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa.

- Kunta tai kuntayhtymä omistaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa osakeyhtiön, jolle kiinteistö luovutetaan. Osakeyhtiö voi olla jo olemassa tai se voidaan perustaa tätä tarkoitusta varten.
- Luovutuksessa ei makseta rahavastiketta, vaan kunta tai kuntayhtymä saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- Luovutettava kiinteistö on ollut 31.12.2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä. Kiinteistön lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.
- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.

Kunta luopuu rakennuksista 31.12.2025 päivämäärällä ja kunnan kirjanpitoarvon noin 3 042 061 euroa ja siirtoarvon 2 450 000 euroa erotus 592 061 euroa kirjataan alas vuoden 2025 tuloksesta. Kirjanpidossa jokaisen rakennuksen luovutus käsitellään erikseen, eli luovutuksia ei netoteta keskenään. Tarkka alaskirjattava arvo määräytyy vuoden lopun kirjanpitoarvojen mukaan.

Vuoden 2026 talousarvio on valmisteltu siten, että sote- ja pela-kiinteistöt ovat Kärsämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n omistuksessa 1.1.2026 lukien ja hyvinvointialue maksaa vuokraa yhtiölle.

Yhtiöittämisen pääasiallinen prosessi on seuraava:

- Kunta päättää rakennusten yhtiöittämisestä apportilla ja sitoutuu hyväksymään osakeannin, jossa yhtiö antaa kunnan merkittäväksi osakkeita liitteissä kuvattujen ehtojen mukaisesti.
- Yhtiö hallitus esittää omistajalleen eli Kärsämäen kunnalle osakeantia, jossa yhtiö antaa kunnan merkittäväksi osakkeita.
- Kunta hyväksyy osakeannin joko yhtiökokouksessa tai osakkeenomistajan yksimielisellä päätöksellä.
- Kunta ja vastaanottavan yhtiö allekirjoittavat apporttiomaisuuden siirtoon liittyvät sopimukset ja siirtokirjat.
- Myöhemmin tullaan lisäksi hankkimaan hyväksytyn tilintarkastajan lausunto osakeantipäätökseen liitettävästä apporttiselvityksestä ja siitä, että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Liitteinä ovat luonnokset osakeannin ehdoista, apporttiomaisuuden siirtokirjasta sekä apporttiselvityksestä.

Oheismateriaalina kiinteistöjen yhtiöittämistä koskeva verotuksellinen ja taloudellinen selvitys.

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

1. Kunnanhallitus päättää antaa yhtiölle omistajaohjausta siten, että yhtiö järjestää osakeannin esitysluonnoksessa määritellyillä ehdoilla. Osakeannin ehdot ja siihen liittyvät asiakirjat ovat päätösesityksen liitteenä.
2. Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy esittelytekstissä ja liitteissä määritettyjen rakennusten siirron yhtiöön apporttina sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään kunnan puolesta tarvittavat muutokset, täsmennykset ja lisäykset liitteinä oleviin asiakirjoihin ja allekirjoittamaan tarvittavat päätökset ja asiakirjat siten, että rakennukset siirtyvät yhtiöön.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.

Valt 08.12.2025 § 74

Liitteinä ovat luonnokset osakeannin ehdoista, apporttiomaisuuden siirtokirjasta sekä apporttiselvityksestä.

Oheismateriaalina kiinteistöjen yhtiöittämistä koskeva verotuksellinen ja taloudellinen selvitys.

Asiasta käydyn keskustelun aikana Sirpa Laitinen ehdotti, että kokouksessa pidetään 10 minuutin neuvottelutauko. Puheenjohtaja totesi, että kokouksessa pidetään neuvottelutauko ja kokousta jatketaan klo 19.12. Neuvottelutauon päätyttyä kokousta jatkettiin klo 19.16.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.

Merk. Kunnanjohtaja Juho Jukkola käytti asiassa asiantuntijan puheenvuoron Teams-etäyhteydellä. Toimitusjohtaja Anu Tuovinen käytti puheenvuoron yhtiöittämisen vaikutuksista Kärsämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n hallituksen talouteen ja tunnuslukuihin.

Khall 17.12.2025 § 215

Kuntalain (410/2015) 96 §:n mukaisesti kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten laillisuusvalvonnasta. Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka että valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi.

On tullut ilmi, että valtuustossa 08.12.2025 tehty päätös § 74 " *Kärsämäen kunnan soteikiinteistöjen yhtiöittäminen*" on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Asian käsittelyyn ja päätöksentekoon on kunnanhallituksen kokouksessa 01.12.2025 osallistunut kunnanhallituksen jäsen Mikko Laitila. Laitila toimii myös Kärsämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n hallituksen jäsenenä. Laitila on siis ollut esteellinen hallintolain 28.1 § 5 kohdassa tarkoitetun yhteisöjäävin perusteella osallistumaan em. asian käsittelyyn ja päätöksentekoon kunnanhallituksessa. Saman asian valmisteluun on keskeisesti osallistunut tekninen johtaja Ilkka Saari. Saari toimii myös Kärsämäen Teollisuuskiinteistöt Oy:n hallituksen jäsenenä. Esteellisyys ulottuu asian kaikkiin käsittelyvaiheisiin aina valmistelusta täytäntöönpanoon asti.

Yhteisöjääviä sovelletaan kuntakonserniin kuuluvan yhteisön ja säätiön hallituksen ja hallintoneuvoston jäseniin. Käsiteltäessä tällaisen yhteisön asiaa kunnan hallinnossa yhteisön hallituksen ja hallintoneuvoston jäsen ovat esteellisiä.

Edellä kuvatusta johtuen on todettava valtuuston päätöksen 08.12.2025 § 74 ” *Kärsämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittäminen*” syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Esittelijä kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus Kunnanhallitus toteaa valtuuston päätöksen 08.12.2025 § 74 ” Kärsämäen kunnan sotekiinteistöjen yhtiöittäminen” syntyneen virheellisessä järjestyksessä. Kunnanhallitus päättää jättää asian täytäntöön panematta. Asian valmistelussa tapahtuneesta esteellisyydestä johtuen kunnanhallitus päättää lähettää asian uudelleen valmisteltavaksi. Kunnanhallitus saattaa tämän tiedoksi valtuustolle.

Päätös Yksimielisesti hyväksyttiin.

Merk. Mikko Laitila ei esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Kunnanhallituksen tietoon saatetuksi merkittiin asiaan liittyvä muistio sisäisen valvonnan havainnoista joulukuussa 2025 ja toiminnasta asiassa.

Valt 22.12.2025 § 85

Päätösehdotuksena toimii kunnanhallituksen pohjaehdotus edellä yllä mainitun mukaisesti.

Puheenjohtaja avasi keskustelun.

Asiasta käydyn keskustelun aikana Sirpa Laitinen ehdotti, että kokouksessa pidetään neuvottelutauko. Puheenjohtaja totesi, että kokouksessa pidetään neuvottelutauko ja kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 18.25-18.33.

Puheenjohtajan avattua keskustelun uudelleen valtuusto kävi keskustelua esteellisyydestä koskien Mikko Laitilaa, Virpi Ruotsalaista ja Heidi Järvenpäättä. Keskustelun jälkeen edellä mainitut henkilöt katsoivat etteivät ole esteellisiä asiassa.

Käydyn keskustelun aikana puheenjohtaja totesi, että esiin tulleiden seikkojen perusteella asian aikaisemmassa kokouskäsittelyssä on tapahtunut menettelyvirheitä.

Menettelyvirheiden korjaamiseksi puheenjohtaja esitti kokouksessa käydyn keskustelun mukaisesti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi, sekä uudelleen ratkaistavaksi laillisessa järjestyksessä.

Päätös Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan esityksen.

Khall 12.01.2026 § 4
92/00.01.02/2025

Kuntalain (410/2015) 96 §:n mukaisesti kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten laillisuusvalvonnasta. Jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston

päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä taikka että valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen, kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta. Asia on viipymättä saatettava valtuuston uudelleen käsiteltäväksi.

Valtuuston kokouksen 22.12.2025 § 85 asiakäsittelyn ja päätöksen kohdalla pöytäkirjasta käy ilmi, että valtuuston päätökseksi on tullut kunnanhallituksen pohjaehdotuksesta poikkeava esitys, jota pöytäkirjan perusteella ei ole kannatettu.

Kärsämäen kunnan hallintosäännön 12 luvussa määrätään valtuuston kokouksista. Hallintosäännön 116 §:ssä määrätään ehdotuksista ja keskustelun päättämisestä seuraavasti:

"Keskustelun kuluessa tehty ehdotus on annettava kirjallisena, jos puheenjohtaja niin vaatii.

Kun kaikki puheenvuorot on käytetty, puheenjohtaja päättää keskustelun. Puheenjohtaja selostaa keskustelun kuluessa tehdyt ehdotukset ja onko ehdotusta kannatettu."

Hallintosäännön 117 §:ssä määrätään ilman äänestystä syntyvän päätöksen toteamisesta seuraavasti:

"Jos keskustelun aikana ei ole tehty kannatettuja ehdotuksia, puheenjohtaja toteaa pohjaehdotuksen valtuuston päätökseksi.

Jos puheenjohtaja toteaa valtuuston yksimielisesti kannattavan kokouksessa tehtyä ehdotusta, puheenjohtaja toteaa ehdotuksen valtuuston päätökseksi."

Kärsämäen kunnan hallintosäännön 161 §:ssä määrätään pöytäkirjan laatimisesta ja tarkastamisesta. Kyseisen hallintosäännön määräyksen mukaan toimielimen pöytäkirjaan merkitään asian käsittelytietoina ainakin:

- asiaotsikko
- asian yksilöivä tunnus
- selostus asiasta
- esittelijän päätösehdotus
- esteellisyys ja perustelut
- tehdyt ehdotukset ja onko niitä kannatettu
- äänestykset: äänestystapa, äänestysjärjestys, äänestysesitys sekä äänestyksen tulos siten, että kunkin jäsenen kannanotto ilmenee pöytäkirjasta
- vaalit: vaalitapa ja vaalin tulos
- asiassa tehty päätös
- eriävä mielipide

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

Kunnanhallitus toteaa valtuuston päätöksen 22.12.2025 § 85 " Kärsämäen kunnan sote kiinteistöjen yhtiöittäminen" syntyneen virheellisessä järjestyksessä.

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 17.12.2025 § 215, että asian valmistelussa tapahtuneesta esteellisyydestä johtuen kunnanhallitus päättää lähettää asian uudelleen valmisteltavaksi. Kunnanhallitus saattaa tämän tiedoksi valtuustolle.

Viitaten edellä yllä mainittuun kunnanhallitus toteaa, että Kärsämäen kunta ei tässä vaiheessa yhtiöitä edellä yllä mainittuja sote kiinteistöjä ja päättää, että selvitetään vaihtoehdot 1) ei yhtiöitetä ollenkaan, 2) yhtiöitetään joiltain osin, 3) yhtiöitetään kaikilta osin.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.

Merk. Mikko Laitila (yhteisöjäävi) ja Mika Pietikäinen (yhteisöjäävi) eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn ja päätöksentekoon.