

Sote-kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Khall 23.06.2025 § 214
214/00.01.02/2025

Valmistelu ja lisätiedot kunnanjohtaja Kari Kankaanranta puh 044 422 4020
talousjohtaja Lauri Ämmälä puh 044 422 4053
tekninen johtaja Ari Jyräkoski puh 044 422 4882

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelatoimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen ja kunnat ovat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille ns. voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan 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.

Satakunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat:

Uuteen yhtiöön alustavasti siirrettävät tilat (siirrosta, ja sen toteutuksesta päätetään vielä erikseen kiinteistö kerrallaan):

- Sote-keskus
- Palvelukoti Joenpesä/Tuulenpesä
- Palvelukoti Suvanto/Lehtokoti
- Palvelukoti Rantaniitty
- Jokimutkankoti
- Viljavainio
- Kuntonummi
- Euran Paloasema
- Panelian Paloasema

Euran Vuokratodit Oy:lle siirrettävät ARA-kohteet:

- Palvelukoti Nuutti
- Palvelukoti Tolppamäki

Toistaiseksi kunnan suoraan vuokraamiksi tiloiksi jäävät:

- Kauttuan koulu, terveydenhoito
- Kirkonkylän koulu, terveydenhoito
- Kiukaisten koulu, terveydenhoito
- Koulukeskus, terveydenhoito
- Lukio, terveydenhoito
- Panelian koulu, terveydenhoito
- Virastotalo
- Pajuranta
- Hinnerjoen neuvola
- Honkilahden neuvola
- Rinnola, kotihoidon tukikohta

Yhtiöitettävät toimitilat

Kuntalain 126 §:n mukaisesti kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Toimitilojen vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Uuteen yhtiöön siirretään vain sellaiset toimitilat, joissa toteutetaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.

Satakunnan hyvinvointialueen päätökset hyvinvointialueen tulevasta palveluverkosta, toimipisteistä ja mahdollisen optiovuoden käyttöönnotosta on tehty. Mikäli joidenkin kohteiden vuokraustoiminta ei jatkuisi, tulee yhtiöittämisvelvollisuuden soveltuminen arvioitavaksi uudelleen. Vastaavasti listaukseen sisältyy kohteita, joihin on saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitusta ja joita siten koskevat erilliset ARA-rajoitteet (mm. vuokraustoiminnan eriyttäminen ja omakustannusperiaate). Valmistelun kuluessa varmistetaan ARA-kohteiden siirrettävyys sekä haetaan ennen luovutusta ARA:n hyväksyntä kohteen luovutukselle ja neuvotellaan mm. Kuntarahoituksen kanssa. ARA-kohteiden siirrettävyyttä saattaa myöhemmin olla tarpeen arvioida uudelleen yhtiöittämisen näkökulmasta. ARA-vuokraustoiminta eriytetään yhtiön kirjanpidossa. ARA-kohteiden vuokran määrittämisessä on otettava huomioon jatkossakin omakustannusperiaate.

Perustettavan yhtiön luonne ja liiketoiminta

Perustettava sote- ja pela-toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö on Euran kunnan 100 % omistama kilpailuilla markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitilojen ja yhtiöittämistä koskevassa tarkemmassa päätöksenteossa huomioon otettavaksi tulevat mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on päädytty seuraaviin keskeisiin yhtiön perustamista koskeviin vaiheisiin ja etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti 1.7.2025 allekirjoittamalla perustamissopimus.
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laitetaan yhtiön perustamista koskeva hakemus vireille Patentti- ja rekisterihallitukselle. Yhtiön nimeksi on suunniteltu Euran SL Tilat Oy riippuen rekisteriviranomaisen kannasta eri nimivaihtoehtojen erottumisen suhteen.
- Toimitilojen siirrosta yhtiöön, jotka toteutetaan apporttiluovutuksin ja/tai myynnein päätetään syksyllä 2025 ja se sisältää seuraavat toimenpiteet:
 - Toimitilojen arvonmääritys.
 - Yhtiökokouksen päätös osakeannista ja samalla hyväksytään vastikkeeksi apporttiluovutus.
 - Tilintarkastajan lausunnon hankkiminen.
 - Euran kunnanhallituksen päätöksenteko apporttiluovutukseen ja/tai myyntiin liittyen.
 - Apporttisopimuksen allekirjoitus.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2026.

Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön (ns. apporttiluovutuksena). Säännös myös vaatii, että kyseessä on voimaannpanolain mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut soten tai pelan käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös. Luovutus on yhtiöoikeudellisesti toteutettava apporttiluovutuksena.

Esityslistan oheismateriaalina on luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä.

Yhtiön toimitusjohtajaksi nimetään Kalle Lindfors, joka toimii Euran Vuokrakotien toimitusjohtajana. Yhtiön hallituksen valitaan perustamisvaiheessa kolme jäsentä: Lauri Ämmälä, Ari Jyräkoski ja Kaija Ruosteenoja

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Yhtiöön ei tässä vaiheessa siirretä henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset Euran kuntaan

Kunnan omistamien sote-kiinteistöjen tasearvo on noin 16,1 miljoonaa euroa ja vuotuisen vuokran arvioidaan olevan noin 2,5 miljoonaa euroa (yhtiöitettävät 2,2 M€, ARA-kiinteistöt 0,2 M€ ja kunnalle jäävät 0,1 M€).

Sote-kiinteistöjen tasearvo oli vuoden 2024 tilinpäätöksessä 16,1 miljoonaa euroa. Kuntakonsernin hallinto ja Euran Vuokrakodit ovat teettäneet ensimmäiset arvonmäärityksen kiinteistöistä. Valtaosan kiinteistöistä tasearvo vastaa markkinarvoa, mutta osassa kohteista kirjanpidon arvo ja markkina-arvo poikkeavat toisistaan. Tämä luo kunnalle painetta alaskirjata osan kohteiden tase-arvoa ennen yhtiöön siirtämistä. Tämän hetkisten suunnitelmien perusteella kunta tuottaisi jatkossa mm. kiinteistöhuollon ja talouden palveluita perustettavalle yhtiölle. Tämä tulee muuttamaan varsinkin toimintatuottojen kertymää.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää perustaa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokrausta varten yhtiön (Euran SL Tilat Oy). Kunnanhallitus hyväksyy perustamista koskevan perustamissopimuksen ja yhtiön yhtiöjärjestyksen. Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan perustamissopimuksen ja tekemään tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteisia muutoksia.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkinnot: Euran Vuokrakotien toimitusjohtaja Lindfors Kalle oli asiantuntija läsnä asian käsittelyn ajan kello 16:04-16:50. kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Lehtonen Harri jääväsi itsensä ja poistui ko. pykälän käsittelyn ajaksi kello 16:37 - 16:50.