

Sote-kiinteistöjen siirtäminen kunnan omistamille yhtiöille

Khall 23.06.2025 § 214

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 terveystalouden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelastuslaitokset jäivät kuitenkin kuntien omistukseen ja kunnat ovat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille ns. voimaannapolain (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 käyttöönotosta 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 toimitiloissa 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 voimaantulolain 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.

Valmistelu ja lisätiedot

Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta puh. 044 422 4020
Talousjohtaja Lauri Ämmälä puh. 044 422 4059
Tekninen johtaja Ari Jyräkoski puh. 044 422 4882

Kunnanhallituksen 23.6.2025 päätöksen mukaisesti Euran SL Tilat Oy on perustettu kesällä 2025.

Euran kunnan omistamien Satakunnan hyvinvointialueelle vuokrattujen sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen siirtoa Euran SL Tilat Oy:lle on valmisteltu syksyn 2025 aikana yhteistyössä Talvea Oy:n asiantuntijoiden kanssa.

Tavoitteena on ollut siirtää kunnan omistamat 11 sote-kiinteistöä yhtiöittämislainsäädännön mukaisesti taloudellisesti kestäväällä tavalla kunnalta yhtiöille. Hyvinvointialue vuokraa kiinteistöt jatkossa yhtiöiltä omaa toimintaansa varten Eurassa.

Järjestely on lopulta päätetty toteuttaa siten, että 8 sote-kiinteistöä siirretään Euran SL Tilat Oy:lle ja 3 sote-kiinteistöä Euran Vuokrakodit Oy:lle (aiemmasta esittelystä poiketen ml. Viljavainio). Kolmeen Euran Vuokrakodit Oy:lle siirrettävään kohteeseen kohdistuu ARA-rajoitteita (kutsutaan myöhemmin ARA-kiinteistöiksi). ARA-rajoitteinen toiminta vaatii vastaanottavalta yhtiöltä kykyä ja osaamista huomioida ARA-rajoitteet. Koska Euran Vuokrakodit Oy:llä on jo valmiiksi ARA-kohteita, on näiden kohteiden siirto ko. yhtiölle nähty luontevana.

Järjestelyssä on pyydetty ulkopuolisilta toimijoilta kiinteistöjen arvonmääritys, jotta pystytään arvioimaan paras tapa toteuttaa järjestely juridisesti ja taloudellisesti. Apporttisiirto tarkoittaa yhtiölle muuna kuin rahana tehtävää sijoitusta, jossa yhtiöön siirretään omaisuutta osakepääoman maksamiseksi. Apporttisiirto edellyttää käyvän avon määritystä. Lausunnot käyvästä arvosta on pyydetty Colliers Oy:ltä ja Trellum Oy:ltä. Lausuntojen lopputuleman mukaan osan sote-kiinteistöjen käypäarvo on korkeampi kuin kirjanpitoarvo ja osassa käypäarvo oli alle kirjanpitoarvon.

Kiinteistöt siirretään arvonmääritykseen perustuen seuraavasti:

- 7+3 kiinteistöä siirretään apporttina käypään arvoon (+1,45 M euron korotus)
- Terveysaseman käypä arvo 2,2 M euroa alempi kuin kirjanpitoarvo. Terveysasema siirretään kauppana ja yhtiö ottaa 7,36-7,9 M euron pankkilainan. Kunta takaa lainasta 80 %

Järjestely toteuttaa yhtiöittämisvelvoitteen, turvaa kiinteistöjen vuokrauksen hyvinvointialueille ja hallitsee riskejä arvonmuutoksilla. Kunnan tulosvaikutus on kohtuullisen neutraali arvonkorotusten ja -alennusten osalta.

Taloudellisten vaikutusten arvioidaan olevan:

- SL Tilat Oy tulosarvio: +150 000 euroa (ei huomioitu kertaluonteista varainsiirtoeroa)
- Euran Vuokrakodit Oy tulosarvio: +30 000 euroa
- Vaikutus Euran kunnan tulokseen 1 vuonna: -120 000 euroa

- SL Tilat Oy kassavirta: noin 730 000 euroa (velanhoitokyky, ei huomioitu kertaluonteista varainsiirtoveroa)

ARA-kiinteistöjen osalta päätös tehdään toistaiseksi ehdollisena, koska ARA-rajoitusten alaisiin kiinteistöjen siirtoon tarvitaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (myöhemmin Varke) hyväksyntä. ARA-rajoitusten alaiset kiinteistöjen siirrot tulevat voimaan lopullisesti, kun Varke on siirron hyväksynyt.

Varkelta tulee saada vastaus siihen, onko ARA-kohteiden siirto mahdollista toteuttaa apporttina arviolausuntojen perusteella ja käyvän arvon keskihinnalla. Asiasta odotetaan Varken päätöstä alkuvuonna 2026. ARA-kiinteistöjen esitetty malli on tällä hetkellä ainoa mahdollinen, joka voitaisiin toteuttaa niin, että rahavastiketta yhtiön tai kunnan puolesta ei tarvitsisi antaa. ARA-rajoitteisten kiinteistöjen siirtoon ei ole suositeltavaa käyttää rahavastiketta.

Mikäli Varke ei hyväksy käypää arvoa. ARA-rajoitusten alla olevat kiinteistöt eivät siirry 1.1.2026 alkaen. Mikäli vaadittua Varken hyväksyntää ei saada 31.3.2026 mennessä, taikka se evätään, tämä apporttisiirto katsotaan rauenneeksi ilman eri toimenpiteitä, eikä luovutusta toteuteta. Tällöin Euran kunta pyytää Varkelta lisäohjeistusta, kuinka kiinteistöjen siirto tulee toteuttaa, jotta siihen Varken hyväksyntä saadaan. ARA-rajoitteisten kiinteistöjen siirto toteutetaan heti kun Varkelta on saatu tarkemmat ohjeistukset siirtoon. Arvio siirrolle on alkuvuosi 2026.

Mikäli Varke hyväksyy apporttisiirron käyvällä arvolla ARA-kohteet siirretään apporttina ja kirjataan arvonkorotus. Samansuuruinen arvonalennus kirjataan terveysasemaan. Kunnan päässä tulosvaikutus pysyy neutraalina.

Esityslistan liitteenä ovat päätösehdotukseen liittyvät asiakirjat.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kari Kankaanranta

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy ja esittää edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi alla tarkemmin eriteltyt sote-kiinteistöjen siirrot 1.1.2026 alkaen yhtiöihin sekä näitä koskevat esityslistan liitteenä olevat asiakirjat seuraavalla tavalla:

A) Kunta myy Euran SL Tilat Oy:lle Terveyskeskuksen 9 537 783,53 – 10 083 319,70 eurolla, josta SL Tilat Oy maksaa kunnalle kauppahintana: 7 362 963,59 – 7 908 499,76 euroa riippuen Varken päätöksestä siitä, saako kunta siirtää ARA-kiinteistöt niiden käypien arvojen keskihinnalla. SL Tilat Oy ottaa vastattavakseen rakennuksiin kohdistuvan velan: 2 174 819,94 euroa. Kunta siirtää SL Tilat Oy:lle siirrettävää kiinteistöä koskevat liittymä- ja vuokrasopimukset ja sitoumukset kauppakirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin.

B) Kunta siirtää apportilla Euran SL Tilat Oy:lle seuraavat rakennukset:

- Euran Paloasema
- Toimintakeskus Kuntonummi
- Panelian Paloasema
- Joenpesä 1996, Tuulenpesä 2004, Peiponpesä 2013 (muodostavat yhden rakennuksen)
- Suvanto ja Lehtokoti 1999 (muodostavat yhden rakennuksen)
- Rantaniitty 2009
- Jokimutka 1991

Apporttiomaisuuden kokonaisarvo on 3 911 376,69 euroa. Eriteltynä apporttiomaisuuden arvo muodostuu seuraavasti:

1. Euran Paloasema: 960 000 euroa
2. Toimintakeskus Kuntinummi: 280 000 euroa
3. Panelian Paloasema: 140 000 euroa
4. Joenpesä, Tuulenpesä, Peiponpesä (muodostavat yhden rakennuksen) sekä Suvanto ja Lehtokoti (muodostavat yhden rakennuksen) sekä Rantaniitty ja Jokimutka: yhteensä 2 500 000 euroa
5. Kiinteistöihin sisältyvät liittymismaksut 31 376,69 euroa

Apporttiomaisuuden luovutusta vastaan Kunta saa 49 000 kappaletta SL Tilat Oy:n uusia osakkeita.

Apporttina luovutettaviin rakennuksiin kohdistuvat kaikki voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät apporttiomaisuuden mukana SL Tilat Oy:lle.

Kunta vuokraa SL Tilat Oy:lle rakennuksiin liittyvät maapohjat 20 vuoden vuokrasopimuksella.

SL Tilat Oy:lle siirtyy apportin mukana apporttiomaisuuteen kohdistuvat velat ja niihin liittyvät vastuut apportin luovutuskirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin:

- Toimintakeskus Kuntinummi: 210 254,74 euroa
- Joenpesä, Tuulenpesä, Peiponpesä: 57 299,35 euroa
- Jokimutka: 191 140,67 euroa
- Suvanto ja Lehtokoti: 186 834,91 euroa
- Rantaniitty: 184 990,62 euroa

Apporttiomaisuuden kokonaisarvo on 3 911 376,39 euroa.

Apporttiomaisuuteen sisältyvät myös edellä mainittuihin rakennuksiin liittyvät liittymismaksusopimusten maksut yhteensä 31 376,69 euroa.

C) Kunta siirtää apportilla Euran Vuokrakodit Oy:lle seuraavat rakennukset sekä rakennuksiin kohdistuvat liittymismaksut ehdollisena ja siirto saa lainvoiman, kun Varke on hyväksynyt siirron:

- a. Viljavainio 531 00 euroa.
- b. Tolppämäki 1 032 000 euroa.
- c. Nuutti 499 500 euroa.

Apporttiomaisuuden kokonaisarvo on 2 086 179,00 euroa.

Apporttiomaisuuteen sisältyvät myös edellä mainittuihin rakennuksiin liittyvät liittymismaksusopimusten maksut yhteensä 23 679 euroa.

Apporttina luovutettaviin rakennuksiin kohdistuvat kaikki voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät apporttiomaisuuden mukana Euran Vuokrakodit Oy:lle. Nykyiset vuokrasopimukset (3+1) ovat päättymässä 31.12.2025 ja optiokauden käytöstä ei ole sovittu. Hyvinvointialue on alustavasti ilmoittanut halukkuutensa jatkaa vuokrasopimuksia toistaiseksi voimassaolevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimusten jatkosta neuvottelut käydään joulukuussa 2025.

Kunta vuokraa Euran Vuokrakodit Oy:lle rakennuksiin liittyvät maapohjat 20 vuoden vuokrasopimuksella.

Euran Vuokrakodit Oy:lle siirtyy seuraavat Apporttiomaisuuteen kohdistuvat velat ja niihin liittyvät vastuut:

- Viljavainio: 389 192,00 euroa
- Tolppämäki: 1 099 204,00 euroa

-Nuutti: 518 149,00 euroa

Euran Vuokrakodit Oy ottaa vastattavakseen siirtyvät velat luovutushetkestä lukien apportun luovutuskirjassa tarkemmin määritellyin ehdoin ja sitoutuu maksamaan ne velkojen alkuperäisten ehtojen mukaisesti.

Kunnanjohtajalla on oikeus tehdä sote-kiinteistöjen siirtoon liittyviin asiakirjoihin teknisluonteisia korjauksia ja täydennyksiä. Asiakirjat allekirjoittaa kunnan puolesta kunnanjohtaja.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjamerkinnot: kunnanhallituksen jäsen Vainio Maaret, kunnanhallituksen varajäsen Salminen Petri, tekninen johtaja Jyräkoski Ari ja talousjohtaja Ämmälä Lauri jääväsi itsensä ja poistui ko. pykälän käsittelyn alkaessa kello 16:01.

Pöytäkirjanpitäjänä toimi ko. asian käsittelyn ajan kunnanjohtaja Kankaanranta Kari

Vainio ja Salminen palasivat kokoukseen asian käsittelyn jälkeen kello 16:27.