

SUONENJOEN KAUPUNKI

KIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMISSELVITYS

TAMMIKUU 2024



Suonenjoen kaupunki

25. tammikuuta 2024

Olemme laatineet 25.9.2023 tehdyn tarjouspyynnön mukaisesti Suonenjoen kaupungille ("Asiakas") raportin koskien kiinteistöjen yhtiöittämisvaihtoehtoja ("Raportti").

Toimeksiannon sisällön laajuus ja sisältö on Asiakkaan vastuulla. Tämän toimeksiannon tarkoituksena ei ole suorittaa tilintarkastusta. Tilintarkastuksen tarkoitus on antaa lausunto tarkastuksen kohteesta tai sen osista emmekä näin anna vastaavaa lausuntoa toimeksiannon kohteesta tai sen osista.

Olemme jätetyn tarjouksen ja esitellyn työsuunnitelman mukaisesti tehneet tiettyjä analyysijä sisäistä käyttöänne varten. Olemme esittäneet tässä raportissa ja sen mahdollisissa liitteissä näiden analyysien ja niihin liittyvien huomioiden tulokset. Mikäli olisimme tehneet muita toimenpiteitä, muita asioita olisi saattanut tulla tietoomme, jotka olisimme raportoineet Teille.

Elleivät osapuolet toisin sovi, tilaajalla ei ilman BDO:n suostumusta ole oikeutta käyttää tätä raporttia muuhun kohteeseen tai tarkoitukseen kuin sopimuksessa on edellytetty eikä luovuttaa niitä kolmannen henkilön käyttöön.

Emme ole arvioineet tarvittavia toimenpiteitä/riskejä toiminnan jatkuvuuden näkökulmasta.

Kunnioittavasti

BDO Oy

Osakas

Alpo Ronkainen

YLEISTÄ TOIMEKSIANNOSTA

Toimeksiannon tausta

- ▶ Suonenjoen kaupunki on aloittanut keskustelut kaupungin sote- ja muiden kiinteistöjen yhtiöittämisestä.
- ▶ Kaupunki haluaa taustamateriaalia tukemaan tulevaisuuden toimintamallin valintaa sen suhteen, millä aikataululla sote-kiinteistöt on järkevää yhtiöittää ja, tulisiko myös muut kuin sote-kiinteistöt yhtiöittää ja miten yhtiöittäminen olisi järkevää toteuttaa.

Nykytilanne

- ▶ Suonenjoen kaupungin omistamia kiinteistöjä ja huoneistoja on yhteensä 33. Näistä hyvinvointialueelle vuokrattuja sote-kiinteistöjä on kuusi. Kaksi osakehuoneistoa sekä yksi kiinteistö on tyhjillään. Kiinteistöjen kokonaispinta-ala on n. 61 500 m². Sotekiinteistöjen kokonaispinta-ala on 17 500 m². Kaupungin taseessa on myös teollisuuskiinteistöjä.
- ▶ Kaupunkikonserniin kuuluu lisäksi Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot. Kiinteistöhuolto on hankittu ostopalveluna. Vuokrataloilla on yksi oma rakennusmies, joka hoitaa huoneistotarkastukset sekä huoneistojen pintaremontit. Suurempiin korjauksiin käytetään kilpailutettua rakennusliikettä tai kilpailutetaan urakka.
- ▶ Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen omistamat kohteet ovat arava-rajoituslain käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisia. Vuokratalojen taloyhtiöitä on 28 kpl ja niissä vuokrahuoneistoja 400 kpl ja yhteenlaskettu huoneistoala on 19 870 m².
- ▶ Sote-kiinteistöjen kiinteistönhoito tapahtuu hyvinvointialueen kanssa tehtyjen vuokrasopimusten vastuurajoitusten mukaisesti. Kiinteistön hoidolliset työt kuuluvat kaupungille ja ns. käyttäjäpalvelut hankkii hyvinvointialue muualta. Remontit ja käyttäjätarvemuutokset hyvinvointialue maksaa normaalin kiinteistönhoidon päälle. Siivouksesta huolehtii hyvinvointialueen sopimuskumppani Servica Oy ja laskuttaa hyvinvointialuetta.
- ▶ Muiden kaupungin kiinteistöjen kiinteistönhoidosta vastaa kaupungin tekniset palvelut ja siivouksesta kaupungin keskushallinnon alla oleva puhtaanapitopalvelu. Koulukiinteistöissä terveydenhoitajien huone on vuokrattu hyvinvointialueelle ja huoneen tukipalvelut on järjestetty samoin, kuin ko. kiinteistössä kokonaisuudessaan. Omassa käytössä olevien kiinteistöjen kaikki kiinteistönhoidolliset käyttökustannukset maksaa tekniset palvelut, mutta kulut vyörytetään vuosittain käyttäjälle. Ulkopuolelle vuokrattujen kiinteistöjen vuokra kattaa käyttökulujen lisäksi pääomakulut.
- ▶ Hyvinvointialueuudistusta koskevan lainsäädännön mukaisesti kaupunki ja hyvinvointialue ovat solmineet vuokrasopimuksen sote ja pela-toiminnan käytössä olleista toimitiloista lainsäädännön määrittämälle siirtymäajalle vuoden 2025 loppuun saakka. Saatujen tietojen mukaan hyvinvointialueen kanssa ei ole käyty neuvotteluja toimitilojen tarpeesta siirtymäajan jälkeiselle ajalle.

Yhtiöitettävät kiinteistöt

- ▶ Kaupunki selvittää koko kiinteistöomaisuuden omistamisen järjestämisvaihtoehtoja. Vaihtoehtoina on yhtiöittää koko kiinteistöomaisuus tai vain sote- ja pelastus-toimintaan liittyvät toimitilat.
- ▶ **Sotekiinteistöt:**
 - ▶ Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjä on toimitilaohjelman mukaisesti 6 kpl.
 - ▶ Toimitilat on vuokrattu hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.
- ▶ **Teollisuuskiinteistöt**
 - ▶ Kaupungin taseessa on 2-3 ulkopuolisille toimijoille vuokrattua teollisuushallia, jotka tulee yhtiöittää.
- ▶ **Muut kiinteistöt:**
 - ▶ Suonenjoen kaupungin omistamia kiinteistöjä ja huoneistoja on yhteensä 33. Näistä hyvinvointialueelle vuokrattuja sote- kiinteistöjä on kuusi. Kaksi osakehuoneistoa sekä yksi kiinteistö on tyhjillään.

YHTEENVETO 1/2

Oikeudelliset rajoitteet ja mahdollisuudet

- ▶ Mikäli kaupungin muut kuin sote-kiinteistöt yhtiöitettäisiin seuraisi yhtiöittämisestä huomattava, n. 0,6 miljoonan euron, varainsiirto-verokustannus (kirjanpitoarvon perusteella laskettuna). Teollisuuskiinteistöjen varainsiirtoveron osuus tästä olisi arviolta noin 92 tuhatta euroa.
- ▶ Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet on joka tapauksessa yhtiöitettävä soteuudistuksen voimaantulon mukaisen 3+1 vuoden säädetyin siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää.
- ▶ Teollisuuskiinteistöt puolestaan ovat jo nykytilanteessa yhtiöittämisvelvoitteen alaisia kuntalain mukaisesti.
- ▶ Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen mukainen luovutus yhtiölle ei aiheuttaisi varainsiirtoverokustannuksia.
- ▶ Vaihtoehtona koko kiinteistöomaisuuden yhtiöittämiselle on yhtiöittää vain yhtiöittämisvelvoitteen mukaiset (sote- ja teollisuuskiinteistöt) kohteet, jolloin muista kiinteistöistä ja kiinteistöyhtiön osakkeista muodostetaan tilapalvelut liikelaitos/nettobudjetoitu taseyksikkö.
 - 1) Yhtiöittämisvelvoitteen mukaiset kohteet siirretään kaupungin olemassa olevaan yhtiöön tai uuteen perustettavaan yhtiöön.
 - 2) Muut kiinteistöt sekä kiinteistöyhtiöiden osakkeet siirretään tilapalveluliikelaitokseen. Liikelaitos noudattaisi vuokratessaan tiloja kaupungin toimialoille sisäisen vuokran periaatetta.
- ▶ Näissä vaihtoehtoissa varainsiirtoverokustannuksia ei aiheutuisi kuin teollisuuskiinteistöistä.
- ▶ Rakennukset on siirrettävä yhtiölle käypään arvoon. Siirtohintaa ja muut ehdot on täytettävä ns. markkinataloustoimijatestin.
- ▶ Käsitksemme mukaan uuden perustetun yhtiön ei tarvitsisi noudattaa omassa toiminnassaan hankintalakia, mikäli siinä on vain sote- ja teollisuuskiinteistöjä.
 - ▶ Yhtiö voi ostaa mahdollisia tarvitsemiaan tukipalveluita suoraan kaupungilta kilpailuttamatta hankintaa.
 - ▶ Kaupungin on kuitenkin noudatettava markkinaperusteista hinnoittelua myös tytäryhteisöilleen tarjoamien palveluiden osalta. Kaupungin tulee myös kilpailulain mukaisesti eriyttää tämä kilpailulla markkinoilla toimivalla yhtiöllä suuntautuva myynti.
- ▶ Yhtiöittämisen toiminnalliset vaikutukset täsmentyvät, kun haluttu etenemistapa on valittu ja taloudelliset mallinnukset mukaan lukien arvonnäilytykset on suoritettu.
- ▶ Käsitksemme mukaan, jos sote- ja teollisuustilat yhtiöitettäisiin olemassa olevaan vuokratilayhtiöön, tulisi vuokratilayhtiön noudattaa hankintalakia, koska yhtiössä on myös yleishyödyllistä ARA-toimintaa. Tämä tarkoittaisi sitä, että yhtiön tulisi kilpailuttaa ostamansa kiinteistönhoitopalvelut kaupungilta, koska yhtiön ja kaupungin välillä ei ole myöskään sidoksia.

Taloudelliset asiat

- ▶ Yhtiön taloudelliseen tilaan tulee vaikuttamaan olennaisesti hyvinvointialueelta kertyvien vuokratuottojen määrä 3+1 vuoden jälkeen sekä siirtoarvo. Kun siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa, mutta toisaalta käypäarvo määräytyy tuottojen perusteella, voidaan lopullinen siirtoarvo määrittää vasta kun on selvillä vuokratuottojen määrä 3+1 vuoden jälkeen.

Näkökohtia toiminnallisuuteen liittyvistä asioista

- ▶ Koko kaupunkikonsernin kiinteistökannan johtaminen sekä ylläpitoon ja huoltoon liittyvien tehtävien toteutus saman johdon ja organisaation alaisuudessa antaa mahdollisuuksia toiminnan tehostamiseen, synergiaetuihin sekä säästöihin hankinnoissa.
- ▶ Useissa kunnissa on käytössä sisäinen vuokrajärjestelmä, jonka avulla saadaan selville todelliset toimitilakulut. Tämä informaatio antaa kannustimen käyttää toimitiloja tehokkaasti sekä tuottaa tilojen hallintaan keskittyneelle yksikölle (tilakeskukselle) aidon tulorahoituksen tiloista aiheutuvien menojen kattamiseen.

Keskeisiä johtopäätöksiä ja suosituksia

- ▶ Organisoitumisvaihtoehtoista suosittelemme vaihtoehtoa 3B, jossa kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt siirretään perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiöitetään omaan uuteen yhtiöön.
- ▶ Koko kaupungin kiinteistökannan yhtiöittäminen ei ole perustelua mm. korkeiden varainsiirtokustannusten vuoksi. Sen sijaan on syytä harkita sisäisen vuokrajärjestelmän käyttöönottoa ja koko kaupunkikonsernin kiinteistöjen, mukaan lukien tytär- ja osakkuusyhtiöiden, johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien sekä kaupungin koko teknisen toimen keskittämistä toiminnan pirstaloitumisen välttämiseksi.
- ▶ Jotta yhtiöitettävien kiinteistöjen ylläpito ja huolto voitaisiin toteuttaa kaupungin henkilöstöllä, tulisi kiinteistöt yhtiöittää uuteen perustettavaan yhtiöön. Yhtiö ei olisi tällöin hankintayksikkö, ja voisi ostaa tukipalvelut kaupungilta kilpailuttamatta.
- ▶ Kaupunkikonsernin kiinteistökannan kehittämisessä sekä mahdollisia investointeja arvioitaessa on syytä huomioida myös mahdolliset vapautuvat sote-toimitilat ja niiden vaihtoehtoinen käyttö kunnan muussa toiminnassa, asuinkäytössä tai niiden vuokraaminen tai myyminen ulkopuoliselle toimijalle.

YHTEENVETO 2/2

Suosittelun aikataulu

- ▶ Sotekiinteistöjen yhtiöittäminen on syytä toteuttaa vasta, kun on tiedossa hyvinvointialueen 3+1 vuoden jälkeiset vuokrauskohteet sekä kertyvän vuokran määrä. Yhtiöittämisen aikataulutusta voi tällöin muodostua kiireiseksi. Tästä syystä kaupungin on syytä muodostaa jo tässä vaiheessa (vuoden 2024 aikana) periaatteellinen tahtotila yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yksi vai kaksi yhtiötä) sekä yhtiön/tai yhtiöiden ja koko kaupunkikonsernin kiinteistöjen johtamiseen ja ylläpitoon liittyvien tehtävien organisoimisesta.
- ▶ Kun kaupungin tahtotila on selvillä, tulisi organisaatiomuutoksen ja yhtiöittämisen toteuttaminen suoritettavaksi vuoden 2025 aikana.



YHTIÖITTÄMISEN REUNAEHDOT JA ORGANISOITUMINEN

JURIDINEN KEHYS JA REUNAHDOT 1/2

Soteuudistuksen voimaanpanolaki

- ▶ Soteuudistuksen voimaanpanolain 22 §:n mukaisesti kunnan sote- ja pelastustoimen käytössä olevat tilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan. Hyvinvointialue ja kunta solmivat vuokrasopimuksen toimitilojen hallinnasta vuoden 2025 loppuun saakka (+ 1 vuoden optio sopimuksen pidennyksestä hyvinvointialueen ilmoituksesta).
- ▶ Lain esitöissä on erikseen todettu, että siirtymäkauden aikana kunta ei toimi kuntalain 15. luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Sen sijaan siirtymäkauden jälkeen tilanne muuttuu ja kunnan katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai sote- ja pelastustoimen tehtäviä hoitaville yksityisille taholle.
- ▶ Siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee näin ollen yhtiöittää sotetoimitilojen vuokraukseen liittyvä toimintansa, sillä toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden mukaisesti antaa osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Muiden rakennusten ja kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

- ▶ Kuntalain mukaisesti voidaan tulkita, että vapaille markkinoille vuokrattavia kiinteistöjä ja toimitiloja koskee yhtiöittämisvelvollisuus, ellei kyseessä ole toiminta, joka liittyy kunnan maankäytön tavoitteiden toteuttamiseen.
- ▶ On selvää, että myös yksityiset tahot harjoittavat teollisuus- ja muiden toimitilojen vuokrausta. Se, että kaupungissa ei nykyisellään olisi vastaavaa yksityistä toimintaa, ei tarkoita sitä, etteikö kaupungin toimintaa koskisi yhtiöittämisvelvollisuus.
- ▶ Kuntalain 127 §:n mukaan, kunta toimii sinällään kilpailulla markkinoilla, mutta yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole tilanteessa, jossa kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut.
- ▶ Nyt vuokrattavien teollisuustilojen osalta kyseessä ei ole vuokraus omaan tuotantoon taikka toimintaan, jonka kaupunki olisi kilpailuttanut.

Liiketoimintasiirto

- ▶ Elinkeinoverolain 52 d §:ssä säädetään veroneutraalista liiketoimintasiirrosta. Liiketoimintasiirron soveltuminen järjestelyyn edellyttää, että luovutettava omaisuus muodostaa liiketoimintakokonaisuuden eli itsenäisesti toimeentulevan taloudellisen yksikön.
- ▶ Lähtökohtaisesti pelkästään kiinteistöomaisuutta koskeva luovutus ei muodosta liiketoimintakokonaisuutta. Mikäli kiinteistöomaisuuden yhteydessä harjoitetaan lisäksi kiinteistönhallinnointi- ja vuokraustoimintaa, kyseessä voi olla EVL 52 d §:ssä tarkoitettu liiketoimintasiirto.

Varainsiirtovero

- ▶ Kuntien sote-kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädos on tullut voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Mahdollisista muista yhtiöön siirrettävistä kiinteistöistä maksetaan 3 %:n varainsiirtovero.

JURIDINEN KEHYS JA REUNAEDOT 2/2

Hankintalaki

- ▶ Mikäli yhtiöittämisessä perustettava yhtiö tai yhtiöittämisen vastaanottava yhtiö on hankintalaissa tarkoitettu hankintayksikkö (julkisoikeudellinen laitos), yhtiön on noudatettava omassa toiminnassaan hankintalakia tarkoittaen, että yhtiön tulee kilpailuttaa omat hankintansa hankintalain mukaisesti.
- ▶ Arvioinnissa on tällöin kyse käytännössä siitä, onko yhtiö hankintalain mukainen julkisoikeudellinen laitos. Hankintalain mukaan julkisoikeudellinen laitos on hankintayksikkö mikäli se on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta ja:
 - 1) jota rahoittaa pääasiallisesti hankintayksikkö;
 - 2) jonka johto on hankintayksikön valvonnan alainen; taikka
 - 3) jonka hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö nimeää yli puolet.
- ▶ Näkemyksemme mukaan uusi perustettava yhtiö, joka harjoittaisi ainoastaan sote-toimitilojen ja teollisuustilojen vuokrausta, ei olisi hankintayksikkö, koska yhtiö toimii täysin kilpaillulla markkinoilla.

Valtiontukisääntely

- ▶ Kiinteistöomaisuuden siirtämisessä yhtiölle tulee varmistua, ettei yhtiö saa kiellettyä valtiontukea. Mikäli kiinteistöomaisuus siirretään myöhemmin esitetyllä tavalla SVOP-sijoituksena tai kaupalla, tulee ns. markkinataloustoimijatestin avulla varmistaa, ettei menettelyyn sisälly kiellettyä valtiontukea. Markkinataloustoimijatestin tarkoituksena on selvittää, toimisiko yksityinen toimija vastaavassa tilanteessa samalla tavalla sijoittaessaan varoja yhtiöön.
- ▶ Edelleen, koska varsinkin sote-kiinteistöjen vuokraus suuntautuu selkeästi kilpaillulle markkinoille, ei kaupunki voi tukea muutoinkaan yhtiötä, jottei yhtiö saa tähän toimintaan kilpailua vääristävää tukea. Kaupungin ja yhtiön välinen rahoitus, ja muut toimet tulee olla markkinaehtoisia.

Henkilöstön siirto

- ▶ Kiinteistöihin liittyvien palveluiden tuottamiseen liittyvä henkilöstö siirtyy, ellei toisin sovita, yhtiöittämisen mukana, mikäli myös kiinteistönhuolto halutaan siirtää yhtiöön. Mikäli kiinteistönhuolto halutaan jättää kaupungin tehtäväksi, jää myös henkilöstö kaupungille.
- ▶ Henkilöstön siirtoon sovelletaan työoikeudellisia liikkeen luovutuksen periaatteita. Liikkeen luovutuksessa työntekijät siirtyvät ns. vanhoina työntekijöinä uuden työnantajan palvelukseen. Työsuhteen ehdot siirtyvät muuttumattomina.
- ▶ Mikäli toteutetaan tilapalveluliikelaitos, henkilöstö siirtyy kunnan sisäisenä siirtona eikä liikkeen luovutuksena.
- ▶ Mikäli yhtiöittämisessä henkilöstöä siirtyy yhtiöön, Kaupungissa tulee käydä muutosneuvottelut siirtyvän henkilöstön osalta. Neuvottelujen ensimmäinen vaihe on käytävä asian valmistelun yhteydessä ennen päätöksentekoa. Kunnallisen yt-lain mukaan liiketoiminnan luovutuksessa luovuttajan ja luovutuksensaaja on tiedotettava henkilöstön edustajille: 1) luovutuksen ajankohta tai suunniteltu ajankohta, 2) luovutuksen syyt, 3) luovutuksesta työntekijöille aiheutuvat oikeudelliset, taloudelliset ja sosiaaliset seuraukset, 4) suunnitellut, työntekijöitä koskevat toimenpiteet.

ORGANISOITUMISVAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 1. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt yhteen yhtiöön.

- ▶ Yhtiö tarjoaisi toimitiloja vuokralle sekä markkinoille että kaupungin omaan käyttöön. Yhtiö ei näin ollen olisi kaupungin sidosyksikkö, vaan toimisi kilpailluilla markkinoilla.
- ▶ Kiinteistöjen yhtiöittämisestä aiheutuisi merkittävä varainsiirtoverokustannus yhtiölle. Varainsiirtoveroa maksettaisiin kaikkien muiden kiinteistöjen saannoista kuin sote-kiinteistöistä. Varainsiirtovero on suoritettava kiinteistöjen käyvästä arvosta (kirjanpitoarvojen perusteella veron määrä olisi 0,6 miljoonaa euroa).
- ▶ Kiinteistönhoitohenkilöstö siirtyisi yhtiön palvelukseen liikkeenluovutuksella. On myös mahdollista, että henkilöstö jäisi kaupungin palvelukseen ja yhtiö ostaisi kiinteistöhoitopalvelut kaupungilta.
- ▶ Yhtiö ei ole käsityksemme mukaan hankintayksikkö, joten yhtiö voi ostaa mahdolliset tukipalvelut kilpailuttamatta.
- ▶ Yhtiön tulee veloittaa kaupungilta verotuksen sääntöjen mukaan käypää vuokraa.
- ▶ Kaupungin on tarjottava tukipalveluita markkinoilla toimivalle tytäryhteisölleen markkinaehtoiseen hintaan.

Vaihtoehto 2. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt kahteen eri yhtiöön siten, että yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhteen yhtiöön ja kaupungin omassa käytössä olevat kiinteistöt toiseen.

- ▶ Yhtiöittämisvelvoitteen alaiset markkinoille vuokrattavat sote-kiinteistöt ja muut kiinteistöt olisi yhtiötetty omiin yhtiöihinsä.
- ▶ Varainsiirtoverokustannus kaikista muista kiinteistöistä kuin mahdollisesti sote-kiinteistöistä.
- ▶ Kiinteistönhoitohenkilöstö siirtyisi yhtiön palvelukseen liikkeen luovutuksella. Henkilöstö siirtyisi kiinteistöjen mukana siihen yhtiöön, mihin kiinteistö yhtiötetään. On myös mahdollista, että henkilöstö jäisi kaupungin palvelukseen ja yhtiö ostaisi kiinteistöhoitopalvelut kaupungilta.

Vaihtoehto 3 A ja B. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiötetään.

- ▶ Ei aiheuta varainsiirtoverokustannusta muulta kuin teollisuuskiinteistöjen osalta, koska muut kiinteistöt siirtyvät kaupungin sisällä ja sote-kiinteistöjen osalta voimassa on määräaikainen varainsiirtoverovapaus. Teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämisen varainsiirtoverokustannus olisi arviolta noin 92 tuhatta euroa.
- ▶ Kaupungin tulee perustaa uusi tilapalveluliikelaitos. Liikelaitoksen tulee toimia liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti hoitaen kaupungin toimialaan kuuluvaa tehtävää. Liikelaitos hoitaisi kaupungin toimitilojen vuokraamisen sekä huolto- ja ylläpitotehtävät kokonaisuudessaan myös yhtiölle, jolloin henkilöstö siirtyisi tilapalveluliikelaitokselle.
- ▶ Liikelaitos vuokraa toimitiloja eteenpäin kaupungin eri toimialoille ja veloittaa toimialoilta sisäistä vuokraa. Nykytilanteessa kaupunki ei ole perinyt tiloista sisäistä vuokraa. Käytännössä vuokraamisen organisointi olisi vastaava kuin yhtiömuodossa.
- ▶ Kaupungin on tarjottava tukipalveluita markkinoilla toimivalle tytäryhteisölleen markkinaehtoiseen hintaan.
- ▶ Liikelaitos on osa kunnan toimintaa, joten liikelaitosmalliin ei liity erityisiä hankintaoikeudellisia huomioita.
- ▶ Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen, Kiint. Oy Tervälankatu 4:n (omistus 70 %), Keskinäinen kiint. Oy Suonenjoen Pankkila (51,50 %) ja Kiint Oy Suonenjoen Yrittäjänkatu 1:n (30,42 %) osakkeet siirretään liikelaitokselle.

A) Sote- ja teollisuuskiinteistöt siirretään kaupungin olemassa olevaan Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloihin.

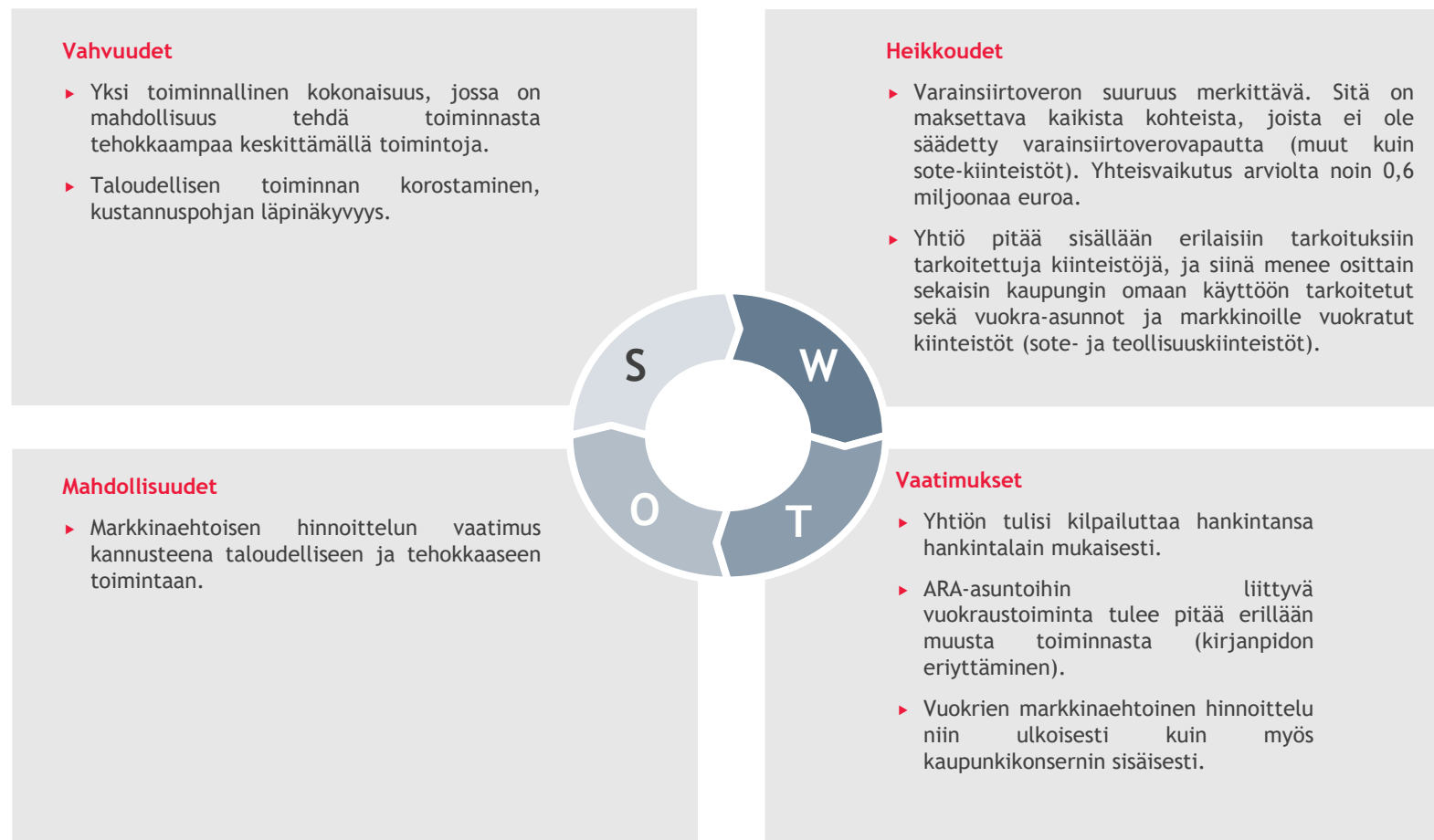
- ▶ Kaupungin omistamien kiinteistöjen osittainen yhtiöittäminen siten, että Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloihin siirretään sote- ja teollisuuskiinteistöt. Muut kiinteistöt siirtyisivät tilapalveluliikelaitokseen.
 - ▶ Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalojen osakkeet siirretään liikelaitokselle.
- ▶ Yhtiö on todennäköisesti hankintayksikkö, koska se harjoittaa myös ARA-asuntojen vuokrausta. Joka tapauksessa yhtiön tulisi noudattaa ARA:n ohjeistusta hankinnoista.
- ▶ Yhtiön tulee kirjanpidollisesti eriyttää ARA-asuntojen vuokraustoiminta muusta toiminnasta, koska yhtiö pitää sisällään myös vuokraustoimintaa markkinoille.

B) Sote- ja teollisuuskiinteistöt siirretään omaan uuteen yhtiöön.

- ▶ Liikelaitos hallinnoi kiinteistöomaisuutta siten, että yhteen yhtiöön siirretään sote- ja teollisuuskiinteistöt ja toiseen muut, kaupungin omaan käyttöön tarkoitetut kiinteistöt.
- ▶ Vuokra-asuntotoiminta ja yhtiöittämisvelvollisuuden alainen kiinteistövuokraus pysyvät erillään toisista, mutta käyttävät samoja tilapalveluliikelaitoksen resursseja.

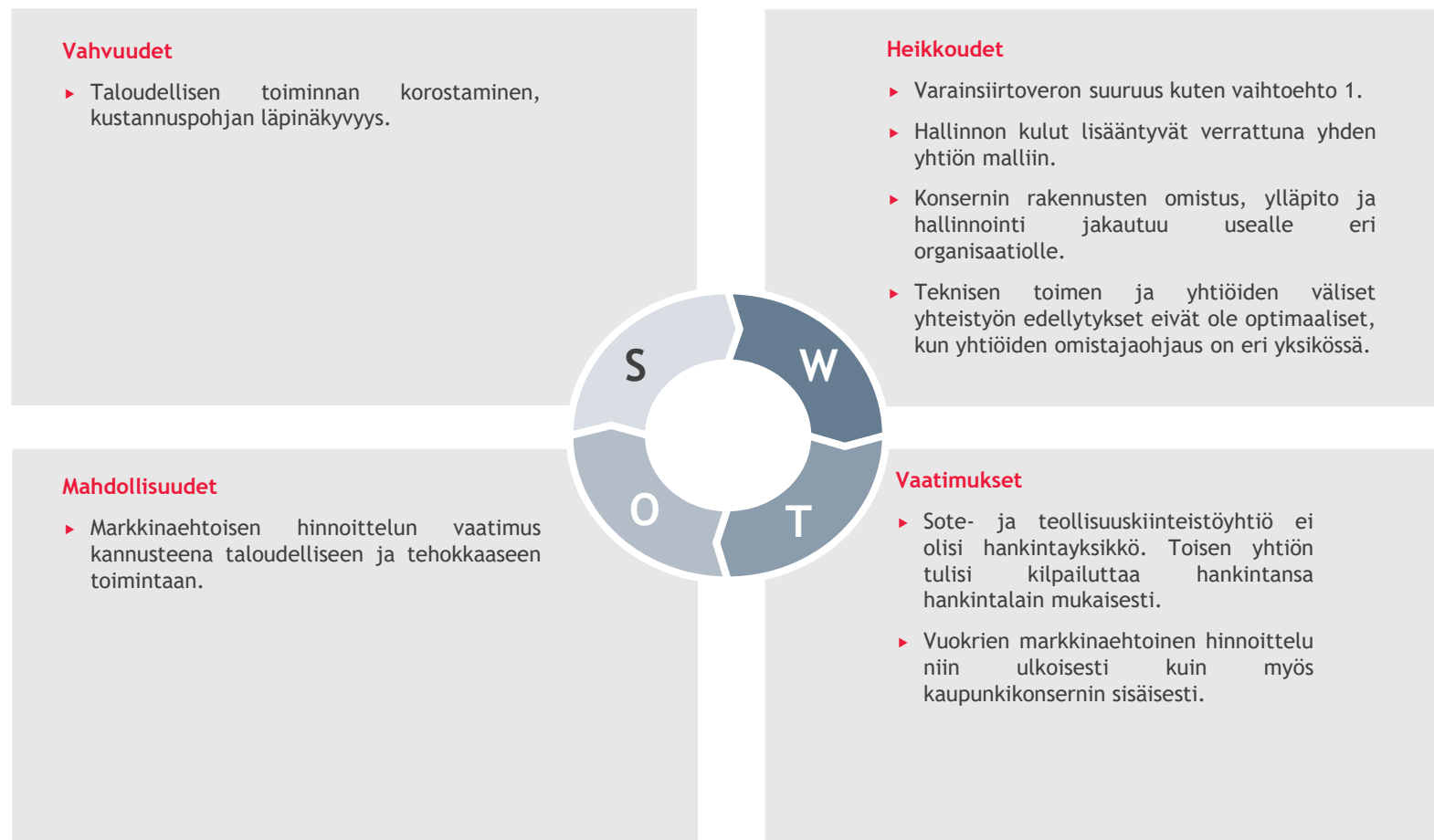
ORGANISOITUMISVAIHTOEHDOT - VAIHTOEHTO 1

Vaihtoehto 1. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt yhteen yhtiöön



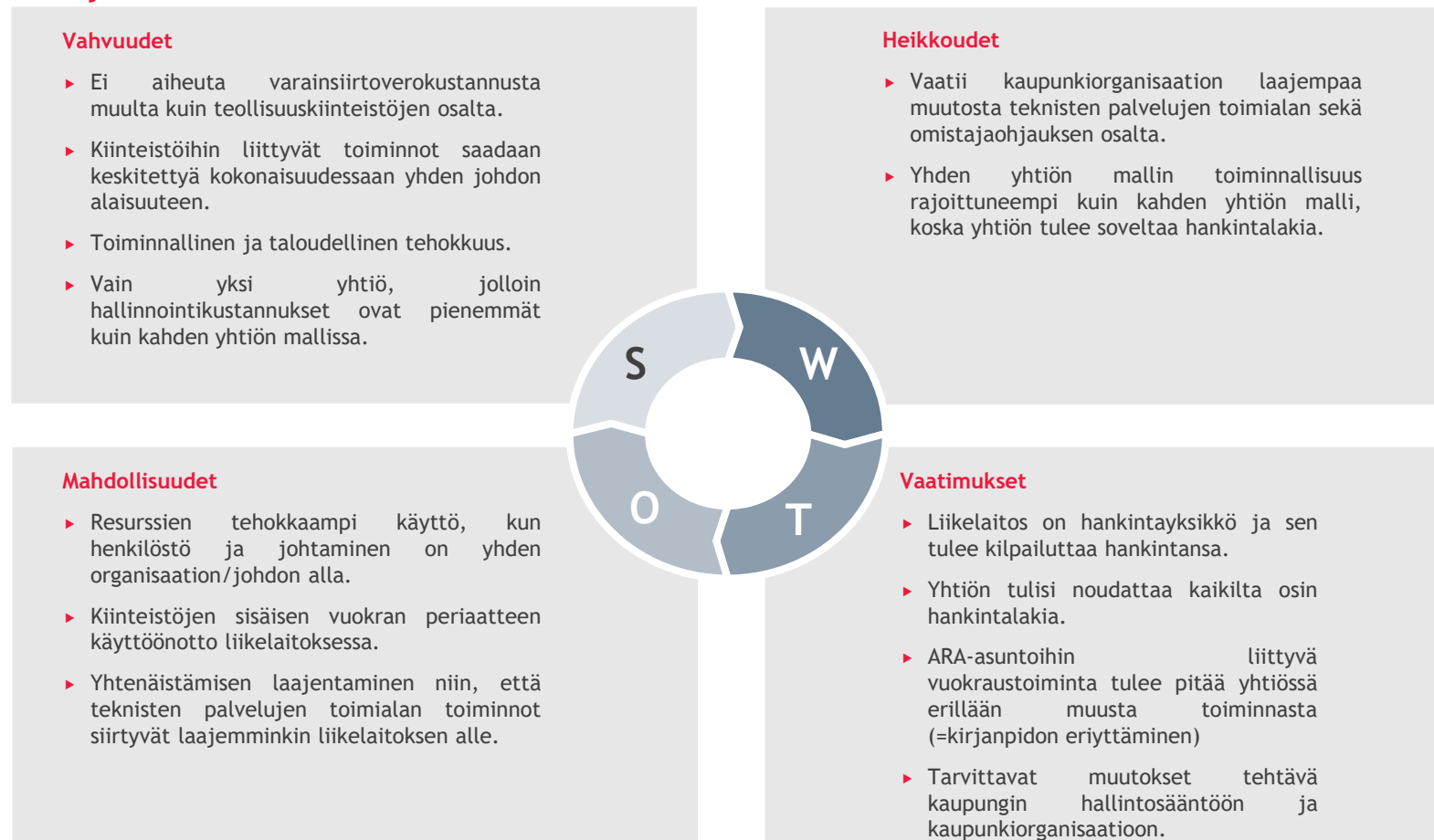
ORGANISOITUMISVAIHTOEHDOT - VAIHTOEHTO 2

Vaihtoehto 2. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt kahteen eri yhtiöön siten, että yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhteen yhtiöön ja kaupungin omassa käytössä olevat kiinteistöt toiseen.



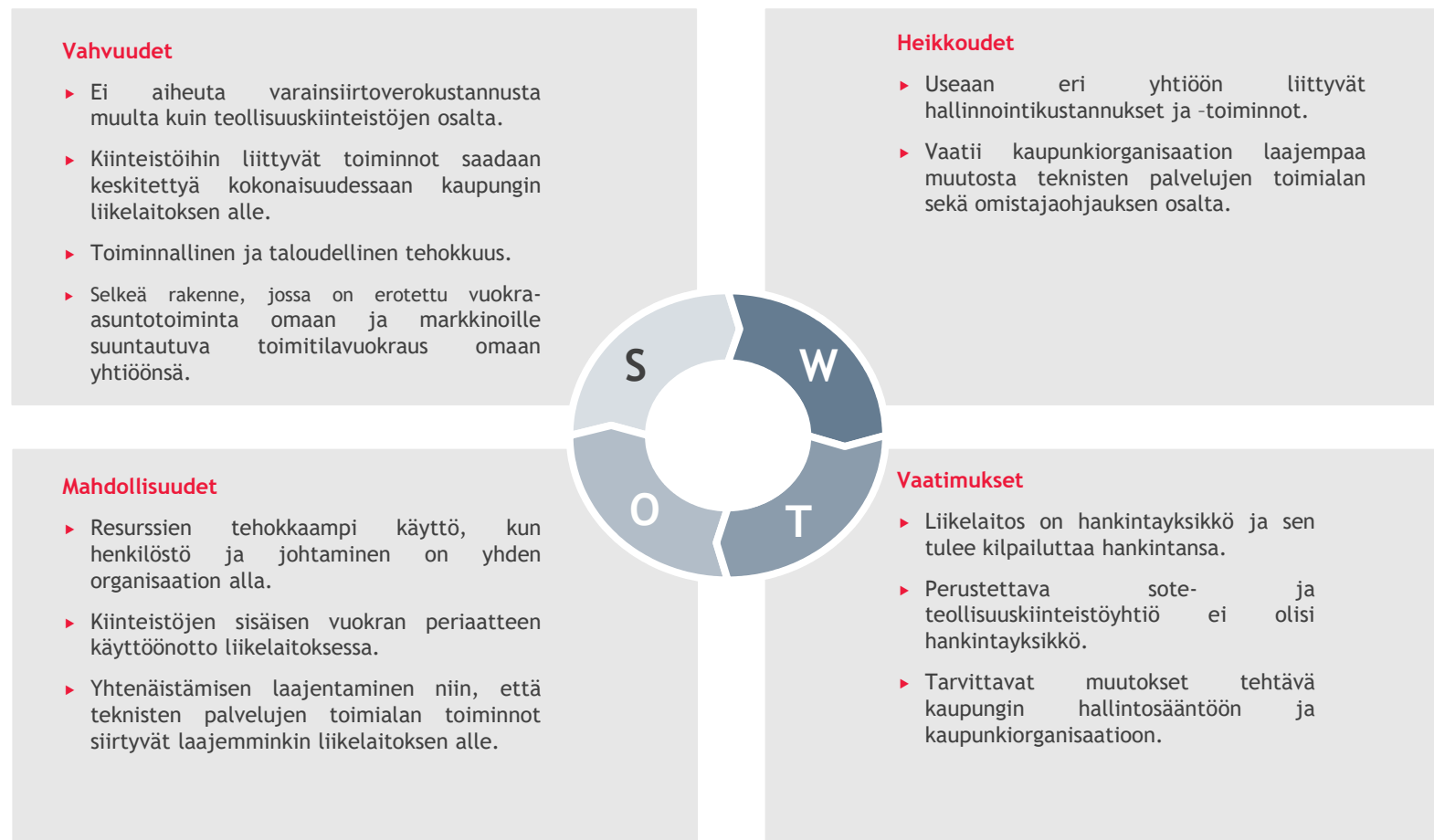
ORGANISOITUMISVAIHTOEHDOT - VAIHTOEHTO 3A

Vaihtoehto 3A. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiötetään. Sote- ja teollisuuskiinteistöt siirretään kaupungin olemassa olevaan Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokrataloihin



ORGANISOITUMISVAIHTOEHDOT - VAIHTOEHTO 3B

Vaihtoehto 3B. Siirretään kaikki kaupungin omistamat kiinteistöt perustettavaan tilapalveluliikelaitokseen sekä yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt (sote- ja teollisuuskiinteistöt) yhtiöitetään. Sote- ja teollisuuskiinteistöt siirretään omaan uuteen yhtiöön.



YHTIÖ- JA LIIKELAITOSMALLIN VERTAILUA 1/2

Toimintamuoto	Osakeyhtiö	Kaupungin liikelaitos
Juridinen asema	Oma juridinen oikeushenkilö	Osa kaupungin organisaatiota, ei erillinen juridinen oikeushenkilö
Perustehtävä	- Liiketoiminnan harjoittaminen ja voiton tuottaminen omistajille. - Yhtiömuoto on edellytys kilpailla markkinoilla toimissa.	Asetettujen tehtävien hoito vastikkeetta, subventoidusti tai omakustannushintaan.
Hallinto	Osakeyhtiölain mukaiset toimielimet, eli yhtiökokous, hallitus ja yleensä myös toimitusjohtaja. Hallintoneuvosto mahdollinen.*	- Kuntalain edellyttämä johtokunta, hallintosäännön määrittämät toimielimet *Esteellisyyskysymykset liikelaitoksen johtokunnassa ja yhtiön hallituksessa
Päätöksenteko	Jaettu osakkeenomistajien ja johdon (hallitus ja toimitusjohtaja) välillä	Julkisen vallan käyttö: kunta-, julkisuus- ja hallintolaki (valitusoikeus, nähtävillä pito)
Talouden ohjaus	- Taloudellinen itsenäisyys - Ei erityisiä säännöksiä. Yhtiön päätettävissä.	- Kuntalaki (talousarvio ja -suunnitelma) - Yksikköä sitoo valtuustoon nähden toimintatulojen ja toimintamenojen erotuksena syntyvä toimintakate

Omistajaohjaus

- ▶ Osakeyhtiömuodossa yhtiö tekee päätökset itsenäisesti osakeyhtiölain mukaisesti. Luonnollisesti kaupunki, yhtiön 100 prosenttisena omistajana nimeää hallituksen jäsenet ja päättää yhtiökokoukselle kuuluvista asioista. Edelleen kaupunki ohjaa yhtiön toimintaa omistajaohjauksen keinoin.
- ▶ Liikelaitos on osa kuntaa, ja sillä on oma johtokunta.

Esteellisyys

- ▶ Kunnan tytäryhteisöjen osalta pääsääntönä on, että henkilö on esteellinen käsittelemään yhtiötä koskevaa asiaa kunnan hallinnossa, jos henkilö kuuluu konserniyhtiön hallitukseen tai muuhun vastaavaan toimielimeen tai on muussa vastaavassa asemassa yhtiössä.
- ▶ Näin ollen, mikäli sama henkilö kuuluisi sekä liikelaitoksen johtokuntaan että yhtiön hallitukseen tai olisi yhtiön toimitusjohtajana, tulisi tämän henkilön jäävät itsensä liikelaitoksen päätöksenteossa silloin, kun käsitellään yhtiön asioita. Näin ollen suosittelemme, että samat henkilöt eivät olisi liikelaitoksen ja yhtiön johtavissa asemissa.

YHTIÖ- JA LIIKELAITOSMALLIN VERTAILUA 2/2

Toimintamuoto	Osakeyhtiö	Kaupungin liikelaitos
Verotus	- Tuloverovelvollinen, yhteisövero 20 % - Yhtiöllä ei ole oikeutta vähentää hankintojen arvonlisäveroa. - Hankkeiden osalta arvonlisävero voi kuulua rahoitettaviin menoihin. - Varainsiirtoverovelvollisuus omaisuuden siirrosta.	- Ei tuloverovelvollinen - Kaupungilla oikeus arvonlisäveron kuntapalautukseen. - Ei varainsiirtoverovelvollisuutta omaisuuden siirrosta.
Henkilöstön asema	Työsuhteet, toimitusjohtaja toimitusjohtajasopimus, kunnallinen eläkejärjestelmä, soveltuva työehtosopimus	Virka- ja työsuhteet, liikelaitoksen johtaja, kunnallinen eläkejärjestelmä, KVTES
Palveluiden hinnoitteluperuste	Hinnoittelun tulee perustua markkinaehtoisuuteen ja/tai sopimukseen	- Palveluita voidaan tuottaa omakustannusperiaatteella, vastikkeetta tai subventoituun hintaan. - Sisäinen vuokra*
Hankinnat	- Hankintalain soveltuminen riippuu yhtiön hankintaoikeudellisesta asemasta. - Todennäköisesti yhtiön ei tule soveltaa hankintalakia.	- Hankintalaki tulee sovellettavaksi. - Liikelaitoksen tulee kilpailuttaa hankintansa. - Liikelaitoksen ei tarvitse kilpailuttaa hankintoja kaupungilta.

Sisäinen vuokra

- Sisäinen vuokra on järjestelmä, joka siirtää tilojen varsinaiselle käyttäjälle vuokrana omistajalle rakennuksista aiheutuneet toimitilakustannukset. Se on siis kunnan tai kuntayhtymän sisäinen hinnoittelujärjestelmä, joka osoittaa kuinka paljon toiminnassa tarvittavat toimitilat todellisuudessa maksavat. Sisäinen vuokra tuottaa informaatiota todellisista tilakustannuksista, antaa kannustimen käyttää toimitiloja tehokkaasti sekä tuottaa tilojen hallintaan keskittyneelle yksikölle (tilakeskukselle) aidon tulorahoituksen tiloista aiheutuvien menojen kattamiseen.



YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTTAMINEN JA TUOTTOJEN SEKÄ KUSTANNUSTEN ARVIOINTI

YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTUSTAPAVAIHTOEHDOT

Kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kiinteistöt voidaan yhtiöittää edellä mainituin vaihtoehdoin joko kaupungin olemassa olevaan tytäryhtiöön taikka perustettavaan uuteen osakeyhtiöön (tai molempiin) taikka yhtiöittämistä varten voidaan perustaa liikelaitos. Kiinteistöt voidaan siirtää:

- 1) Yhtiöön tehtävänä pääomasijoituksena SVOP-rahastoon.
- 2) Yhtiöön tehtävänä kiinteistökauppana.
- 3) Edellisten yhdistelmänä.

1) Pääomasijoitus SVOP-rahastoon (apporttisijoitus)

- ▶ Kaupunki ja yhtiö tekevät sopimuksen SVOP-sijoituksesta.
- ▶ Kaupunki päättää sijoittaa kiinteistöt yhtiöön apporttietiehdoin.
- ▶ Yhtiön hallitus päättää SVOP-sijoituksen vastaanottamisesta.
- ▶ Sijoitus tulee tehdä käyvistä arvoista.

2) Kiinteistön kauppa

- ▶ Kaupunki luovuttaa kiinteistöt yhtiölle kaupalla.
- ▶ Yhtiö jää kauppahinnan velaksi kaupungille joko kokonaan tai osittain.
- ▶ Kauppahinta on korkeintaan kohteiden käypä arvo.
- ▶ Lainasta kaupunki perii käyvän korkotason mukaisen koron, joka tuloutuu vuosittain kaupungille. Lainan nostamisen yhteydessä sovitaan myös lyhennysaikataulusta, jonka puitteissa yhtiö lyhentää lainaa kaupungille. Lainan lyhennys ei sinällään ole kaupungille tuloa, mutta kassavirrassa se näkyy positiivisena rahavirtana.
- ▶ Yhtiön tulee maksaa kiinteistön saannista varainsiirtovero.

3) Pääomasijoituksen ja kiinteistökaupan yhdistelmä

- ▶ Kiinteistöjen luovutus voidaan tehdä myös edeltävien yhdistelmänä siten, että kaupunki luovuttaa osan kiinteistöistä SVOP-sijoituksena ja osan kiinteistökaupalla.
- ▶ Yhdistelmä voidaan tehdä tasan 50/50 % tai ottaa tarkemmin huomioon varainsiirtoverotuksen ja lainan ehtojen vaikutukset.

KESKEISET VAIKUTUKSET

Yhteiset vaikutukset

- ▶ Kaupungilta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja menot.
- ▶ Kaupunki (ja hyvinvointialue) suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle.
- ▶ Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot / voitot muodostuvat luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon erotuksesta.
- ▶ Tilojen yhtiöittäminen voi mahdollistaa paremmin taseen ulkopuolisen rahoituksen esim. korjausinvestointeihin.
- ▶ Kyseessä kuntakonsernin sisäinen järjestely, joten järjestelyllä ei ole muuta vaikutusta konsernin tasolla kuin transaktiokustannukset.

Vaihtoehto 1. Pääomasijoitus SVOP-rahastoon

Vaikutukset kaupungille

- ▶ Jos apportointiarvo (käypä arvo) ylittää kohteiden poistamattomat hankintamenot, kaupungille syntyy luovutusvoittoa.

Vaikutukset yhtiölle

- ▶ Muista kuin sotekiinteistöistä varainsiirtoverokustannus (3 %) olisi noin 0,6 miljoonaa euroa.
- ▶ Teollisuuskiinteistöjen osuus varainsiirtoverokustannuksista on noin 92 tuhatta euroa.

Vaihtoehto 2. Kiinteistökauppa

Vaikutukset kaupungille

- ▶ Jos myyntihinta (käypä arvo) ylittää kaupan kohteen poistamattomat hankintamenot, kaupungille syntyy luovutusvoittoa.
- ▶ Kaupunki voi periä lainasta korkoa ja lainaa lyhennetään sovitun mukaisesti.

Vaikutukset yhtiölle

- ▶ Varainsiirtoverokustannus myös sotekiinteistöistä.
- ▶ Muista kuin sotekiinteistöistä varainsiirtoverokustannus (3 %) olisi noin 0,6 miljoonaa euroa.
- ▶ Teollisuuskiinteistöjen osuus varainsiirtoverokustannuksista on noin 92 tuhatta euroa.

Vaihtoehto 3. Pääomasijoituksen ja kiinteistökaupan yhdistelmä

- ▶ Vaikutukset kaupungille ja yhtiölle edellä olevan mukaiset riippuen pääomasijoituksen ja kiinteistökaupan jaon suhteesta.
- ▶ Varainsiirtoverokustannukset samat kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2.

YHTIÖITETTÄVIEN KIINTEISTÖJEN TULOSLASKELMAT, ARVOT JA VUOKRAT

Tili	Sote- ja pelakiinteistöt TA 2023	Teollisuuskiinteistöt TA 2023	Yhteensä TA 2023
Myyntituotot	900	95 600	96 500
Vuokrat	1 729 500	444 000	2 173 500
Muut tuotot	0	25 500	25 500
Toimintatuotot	1 730 400	565 100	2 295 500
Henkilöstökulut	-41 400	-19 100	-60 500
Muut kulut	-755 600	-211 300	-966 900
Toimintakate	933 400	334 700	1 268 100
Poistot	-317 900	-202 700	-520 600
Liikevoitto	615 500	132 000	747 500
Laskennalliset erät	0	0	0
Tilikauden yli/alijäämä	615 500	132 000	747 500

Kohde	Käyttötarkoitus	Tekninen arvo	Kirjanpitoarvo 30.11.23	Asetuksen mukainen vuokra
Terveyskeskus	Sote	5 959 201	3 932 311	691 492
Vanhainkotipalvelukeskus	Sote	5 824 977	475 557	696 571
Sairaapolku 3	Sote	1 042 095	385 955	121 594
Väinölä	Sote	558 015	0	66 504
Jalkalantie 20	Sote	165 706	7 969	17 575
Paloasema	Pela	4 480 266	472 216	472 216
Lintikkohalli	Teollisuus		1 631 788	
Mansikkaraitti 13	Teollisuus		411 640	
Mansikkaraitti 7	Teollisuus		47 412	
Mansikkaraitti 9	Teollisuus		992 165	

Lähde: Suonenjoen kaupungin toimittama materiaali

Yhtiöitettävien kiinteistöjen tuloslaskelmat sekä niiden arvot ja vuokratuotot

► Taulukoissa on kuvattuna tuloslaskelmat kokonaan sote- ja pela-toiminnan käytössä olevista kiinteistöistä, teollisuuskiinteistöistä sekä kaikista näistä yhtiöitettävistä kiinteistöistä yhteensä. Tiedot pohjautuvat vuoden 2023 talousarviotietoihin.

Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöt

- Talousarviotietoihin pohjautuen kokonaan sote- sekä pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen vuokratuotot ovat noin 1,7 M€.
- Sote- ja pelakiinteistöjen osalta toimintakate on noin 0,9 M€. Nykyisellä kustannustasolla vuokratulot voisivat tippua noin 54% ja kiinteistöihin liittyvät toimintamenot tulisivat edelleen katettua. Investointien rahoitusmahdollisuudet riippuvat vuokratulojen kehityksestä.
- Liikevoitto sote- ja pelakiinteistöjen osalta on 0,6 M€. Kiinteistöihin liittyvät poistot tulisivat katettua, vaikka vuokratulot tippuisivat noin 36 %.
- Siirtymäkauden jälkeen sote-kiinteistöjen vuokratulojen taso ei todennäköisesti tule säilymään. Riskinä on, että hyvinvointialue ei vuokraa enää kaikkia kiinteistöjä, ja se neuvottelee vuokrahinnat pienemmiksi.
- Yhtiö voi tulouttaa kaupungille ylijäämäänsä osinko- tai korkotuloina riippuen yhtiön pääomarakenteesta.

Teollisuuskiinteistöt

- Teollisuuskiinteistöjen talousarviotietojen osalta vuokratuotot vuodelle 2023 ovat 0,45 M€ ja toimintakate on 0,3 M€.
- Teollisuuskiinteistöjen osalta yhtiöittämisen yhteydessä on maksettava varainsiirtovero. Kirjanpitoarvoihin perustuen varainsiirtoveron suuruus olisi noin 92 tuhatta euroa.

Kustannukset

- Yhtiölle lisäkustannuksia syntyy yhtiön hallinnosta sekä kiinteistöverosta.
- Kiinteistönhuoltoon ja hallinnointiin liittyvät kustannukset voivat puolestaan pienentyä tapauksessa, jossa tilapalveluliikelaitos vastaisi jatkossa kootusti kiinteistöihin liittyvistä tukipalveluista.



LIITTEET

LIITE: SOTE-UUDISTUKSEN KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Toimitilat

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (616/2021)

22 § Kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä 2 momentissa tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

LIITE: SIDOS- JA HANKINTAYKSIKKÖASEMAA KOSKEVASTA SÄÄNTELYSTÄ

Sidosyksikkösääntelystä

- ▶ Hankintalain 15 §:n 1 momentin mukaan sidosyksikköaseman edellytyksenä on, että hankintayksikkö yksin tai yhdessä muiden hankintayksiköiden kanssa käyttää määräysvaltaa yksikköön samalla tavoin kuin omiin toimipaikkoihinsa ja että yksikkö harjoittaa enintään viiden prosentin ja enintään 500.000 euron osuuden liiketoiminnastaan muiden tahojen kuin niiden hankintayksiköiden kanssa, joiden määräysvallassa se on. Sidosyksikössä ei saa olla muiden kuin hankintayksiköiden pääomaa.
- ▶ Käänteinen sidosyksikköhankinta ja ”in house sisters”: Hankintalain 15 §:n 6 momentin mukaisesti: ”Tätä lakia ei sovelleta tilanteisiin, joissa sidosyksikkö, joka on hankintayksikkö, tekee hankinnan siihen määräysvaltaa käyttävältä hankintayksiköltä tai saman hankintayksikön määräysvallassa olevalta toiselta sidosyksiköltä.”
- ▶ Johtopäätös: Hankintayksiköiden omistama sidosyksikkö voi myydä palveluita ilman kilpailuttamista siihen määräysvaltaa käyttäville hankintayksiköille (”sidosyksikköhankinta”). On huomioitava, että hankintalain sanamuodon mukaisesti sidosyksikön omistajana voi olla ainoastaan hankintayksikkö. Kaupungin tytäryhteisöjen osalta arviointi siitä, onko yhteisö hankintayksikkö vai ei, tulee tehdä tapauskohtaisesti. Käytännössä kyse on siitä, ovatko tytäryhteisöt alla tarkoitettuja julkisoikeudellisia laitoksia.
- ▶ Oikeuskäytännössä julkisoikeudellinen laitos on määritetty tapauskohtaisesti kokonaisarvioinnin seurauksena. Esimerkiksi kiinteistökehitysyhtiöt voivat tietyissä tilanteissa olla hankintayksiköitä. Esim. MAO:n tapauksessa 611-612/14 Kiinteistökehitys Naistinki Oy (Mikkeli) on katsottu julkisoikeudelliseksi laitokseksi ja siten hankintayksiköksi.
- ▶ KHO:n ratkaisu 6.10.2005 taltio 2530: ”Turun Biolaakso on kaupungin kokonaan omistama osakeyhtiö, jonka hallitus on kaupunginhallituksen nimittämä. Yhtiön toimialana on edistää huipputekniikan tutkimuksen ja tuotannon toimintaedellytyksiä tavoitteenaan omalta osaltaan työllisyyden ja elinkeinoelämän edellytysten parantaminen. Vaikka yhtiö ilmoitti tavoittelevansa voittoa, ei voiton tavoittelu ole yhtiön ensisijainen tehtävä.”

Julkisoikeudellisen laitoksen määrittelystä

- ▶ Hankintalain mukaan julkisoikeudellinen laitos on hankintayksikkö, mikäli: se on nimenomaisesti perustettu tyydyttämään sellaisia yleisen edun mukaisia tarpeita, joilla ei ole teollista tai kaupallista luonnetta ja:
 - 1) jota rahoittaa pääasiallisesti hankintayksikkö;
 - 2) jonka johto on hankintayksikön valvonnan alainen; taikka
 - 3) jonka hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenistä 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettu hankintayksikkö nimeää yli puolet.
- ▶ Teollisen tai kaupallisen luonteen arvioinnissa oikeuskäytännössä on merkitykselliseksi katsottu kilpailuolosuhteissa toimimisen lisäksi muun muassa laitoksen tehtävien kuuluminen julkisen viranomaisen tehtäviin, laitoksen voiton tavoittelu sekä taloudellisten riskien kantaminen. Laitosta, joka toimii tavanomaisissa markkinaolosuhteissa, tavoittelee voittoa ja vastaa toimintansa harjoittamisesta aiheutuneista tappioista, ei ole pidettävä julkisoikeudellisena laitoksena.

LIITE: KILPAILULAIN ERIYTTÄMISVELVOLLISUUS

Kilpailulain 30 d §: eriyttämisvelvollisuus

Jos 30 a §:ssä tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa, tästä toiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa siten, että siinä on:

1) johdonmukaisesti sovellettujen ja objektiivisesti perusteltavien kustannuslaskennan periaatteiden mukaisesti eriteltynä ja kohdistettuna kaikki toimintokohtaiset tulot ja menot; sekä

2) lisätietona selkeä kuvaus 1 kohdassa tarkoitetun kustannuslaskennan periaatteista.

Toiminnan tuotot ja kulut tulee esittää tilikausikohtaisena tuloslaskelmana, jonka tulee olla johdettavissa 1 momentissa tarkoitetun toimijan kirjanpidosta ja joka on laadittava kirjanpitolain tai kyseiseen toimijaan sovellettavien muiden kirjanpitosäännösten mukaisesti.

Tuloslaskelma lisätietoineen on julkinen ja se tulee esittää tilinpäätökseen sisältyvänä liitetietona.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo 1 ja 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamista. Jos 1 momentissa tarkoitettu kunta, kuntayhtymä, valtio taikka niiden määräysvaltaan kuuluva yksikkö laiminlyö 1 tai 2 momentissa säädettyjen velvoitteiden noudattamisen, Kilpailu- ja kuluttajavirasto voi sakon uhalla velvoittaa kunnan, kuntayhtymän tai valtion toimittamaan erillisen kirjanpidon, tuloslaskelman, tilinpäätöksen sekä kuvauksen kustannuslaskennan periaatteista määräämässään ajassa. Uhkasakon asettamiseen ja maksettavaksi tuomitsemiseen sovelletaan 46 §:ää.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa.

Mitä 1-4 momentissa säädetään, ei sovelleta 30 b §:ssä tarkoitettuun toimintaan.

Eriyttämisvelvollisuuden alainen toiminta

- Taloudellisen toiminnan käsite on sama kuin kilpailulain 30 a §:ssä (mikä tahansa toimintatapa, jonka seurauksena kilpailu ei ole tasapuolista julkisen ja yksityisen elinkeinotoiminnan välillä).
- Kilpailutilanteessa markkinoilla tarjottavat palvelut on hinnoiteltava markkina-perusteisesti. Hinnoittelussa on siten otettava huomioon mm. kilpailullisen toiminnan muuttuvat ja kiinteät kustannukset, tulot, investointimenot, rahoituskulut sekä kohtuullinen tuotto toimintaan sitoutuneelle pääomalle. Hinnoittelun perusteet on dokumentoitava KKV:n antamien suuntaviivojen mukaisesti.

Kirjanpidon eriyttämisen poikkeukset

Kirjanpidon eriyttämisvaatimus ei koske seuraavia tilanteita:

- Toimija ei harjoita lainkaan taloudellista toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, eli toimija harjoittaa
 - Vain ei-taloudellista toimintaa (kuten julkisen vallan käyttö ja viranomaistoiminta);
- Toiminta, johon neutraliteettisääntelyn soveltamisalapoikkeuksia koskeva kilpailulain 30 b § soveltuu, eli mikäli menettely tai toiminnan rakenne seuraa välittömästi lainsäädännöstä taikka soveltaminen estäisi merkittävän kansalaisten hyvinvointiin, turvallisuuteen tai muuhun sellaiseen yleiseen etuun liittyvän tehtävän hoitamisen.
- Mikäli toimijan taloudellisen toiminnan liikevaihto on alle 40 000 euroa vuodessa (ns. pienimuotoinen toiminta).

LIITE: VARAINSIIRTOVEROLAIN MUUTOKSET 1.1.2024

Määräaikainen verovapaus eräissä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä

- ▶ Kuntien sote- ja pelastustoimen kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus aina vuoden 2030 loppuun. Säädös tuli voimaan 1.1.2024.
- ▶ Oikeus varainsiirtoveron vapautukseen on käsityksemme mukaisesti vain siinä tilanteessa, että kiinteistö sijoitetaan yhtiöön pääomasijoituksena (apporttina) osakkeita vastaan.
- ▶ Verovapaus koskee niin kunnan kuin kuntayhtymän kiinteistön luovuttamista osakeyhtiöille sen osakkeita vastaan. Verovapauden alaiseksi sote- ja pela-kiinteistöksi luokitellaan 31.12.2022 kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän sosiaali- tai terveydenhuollon (tai pelastustoimen) pääsääntöisessä käytössä ollut kiinteistö.

Kiinteistöjen luovutuksen varainsiirtoveron verokannan alentuminen

- ▶ Kiinteistön luovutuksessa vero on 3 prosenttia kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta aiemman 4 prosentin sijaan.

LISÄTIEDOT:

Alpo Ronkainen

Partner

p. 040 718 7836

alpo.ronkainen@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) on itsenäinen BDO International Limitedin (UK) jäsenyritys. BDO on yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyritysten verkostolle että kunkin maan jäsenyritykselle.

www.bdo.fi

