

Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 174
247/00.01.00/2025

Valmistelija: kaupunginjohtaja Juha Piironen, p. 044 758 1403

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. voimaannanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien vuokraustoimintaa on arvioitava kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Kunta toimii markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle eli sen on yhtiötettävä tällainen toiminta. Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta on niitä palvelevat toimitilat yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä.

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Finwise Oy ja Haglex Oy ovat laatineet kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen, jossa on selvitetty sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä sekä käytännön toteutusta. Selvityksen mukaan Suonenjoen on suositeltava perustaa yksi uusi kiinteistöyhtiö sote- ja teollisuuskiinteistöille. Yhtiölle siirretään lähtökohtaisesti rakennukset ja yhtiön ja kaupungin välille laaditaan maanvuokrasopimukset. Siirtyvä omaisuus ja omaisuuden arvostus tarkentuu, kun vuokrasopimuksia koskevat neuvottelut on käyty hyvinvointialueen kanssa.

Hyvinvointialueelle vuokratut tilat

Uuteen yhtiöön mahdollisesti siirrettävät tilat:

- Väinölä
- Sairaalanpolku 3
- Terveystakeskus
- Vanhainkotipalvelukeskus
- Paloasema

Yhtiöön ei siirretä tiloja, joissa vain pieni osa kiinteistöstä on hyvinvointialueelle vuokrattavaa tilaa:

- Yhtenäiskoulu
- Iisveden koulu

Lisäksi hyvinvointialueelle edelleenvuokrataan tällä hetkellä sosiaalitoimiston tilaa Säästötörltä. Tämän tilan hyvinvointialue voi vuokrata suoraan tilan omistajalta 1.1.2026 alkaen.

Muut kunnan oman toiminnan ulkopuolelle vuokratut mahdollisesti yhtiöitettävät tilat

- Lintikonhalli
- Futuria
- Mansikkaraitti 7
- Rudus Oy hallit
- Rinkelihalli

Perustettava yhtiö

Perustettava yhtiö on Suonenjoen kaupungin 100 % omistama kilpailuilla markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla kantaa yhtiö taloudellisen riskin toiminnastaan. Kaupunki tai ulkopuolinen taho tuottaa jatkossa yhtiön tarvitsemat tukipalvelut. Yhtiön toimiminen markkinoilla on huomioitava jatkossa kaupungin ja yhtiön välisissä toimitissa lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti alkusyksystä 2025 yhtiön hallinnollisen ja muun valmistelun mahdollistamiseksi.

Kaupunginjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan perustamissopimus ja perustamista koskeva hakemus laitetaan vireille Patentti- ja rekisterihallitukselle. Yhtiön nimeksi on suunniteltu Suonenjoen Sote- ja Teollisuuskiinteistöt Oy tai Suonenjoen Kiinteistöt Oy tai Suonenjoen Kaupunkikiinteistöt Oy riippuen eri nimivaihtoehtojen erottuvuudesta rekisteriviranomaisen näkökulmasta.

Tilojen siirrosta apportiluovutuksin ja kaupoilla päätetään syksyllä 2025. Yhtiöön ei nykyisen suunnitelman mukaisesti siirretä henkilöstöä.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat liitteinä.

Yhtiöittämisen taloudelliset vaikutukset

Yhtiöittämisen seurauksena Suonenjoki ei saa enää vuokratuottoja siirretyistä tiloista, ja vastaavasti kiinteistöjen hoitokulut ja poistot eivät enää ole kaupungin kuluja. Mikäli kiinteistöyhtiö tekee verojen jälkeen voitollista tulosta, niin tämä on mahdollista jakaa osinkotulona kaupungille. Tarkemmat laskelmat talousvaikutuksista voidaan laatia, kun vuokrasopimuksia koskevat neuvottelut on käyty hyvinvointialueen kanssa sekä rakennusten siirtotapa on päätetty.

Lisäksi laaditun ennakkovaikutusten arvioinnin perusteella Suonenjoen kaupunki selvittää ensisijaisesti ennen kohteiden siirtoa perustettavaan yhtiöön mahdollisuutta kiinteistöjen / rakennusten myyntiin sekä arvioi markkinaehtoisuuden aitoa toteutumista Suonenjoella ja sen mahdollista vaikutusta yhtiöittämisen tosialliseen tarpeeseen.

Kaupunginjohtaja ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1. valtuusto perustaa omistus- hallinta- ja vuokraustoimintaa harjoittavan Suonenjoen kaupungin kokonaan omistaman osakeyhtiön markkinaehtoisena vuokraustoimintana eriyttämiseksi;
2. valtuusto valtuuttaa kaupunginjohtaja Juha Piironen tai hänen määräämänsä täydentämään perustamiskokouksessa nimettävän yhtiön ensimmäisen hallituksen, allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisiä muutoksia, päättämään muista yhtiön perustamisen yksityiskohdista sekä tekemään tarvittavat toimet yhtiön rekisteröimiseksi kaupparekisteriin ja verohallinnon rekistereihin.

Lisäksi kaupunginhallitus velvoittaa tekniset palvelut selvittämään ensisijaisesti mahdollisuutta kaupungin omistamien sote- ja teollisuuskiinteistöjen myyntiin sekä arvioimaan markkinaehtoisuuden aitoa toteutumista Suonenjoella ja sen mahdollista vaikutusta yhtiöittämisen tosialliseen tarpeeseen ennen kohteiden siirtoa perustettavaan uuteen yhtiöön.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.