

Kiinteistöosakeyhtiön perustamisen valmistelu

Kunnanhallitus 17.04.2023 § 71
122/02.07.00/2023

Valmistelija Kunnanjohtaja Henri Tanskanen

Asian tausta Kuntalain 126 §:n 1 momentissa säädetään, että kunnan hoitaessa saman lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (ns. yhtiöttämisvelvollisuus). Käytännössä kunnat ja kaupungit ovat perustaneet osakeyhtiöitä toimiessaan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Juuan kunnalla on useita sellaisia kohteita, joita se vuokraa tällä hetkellä ilman yhtiötä ja jotka ovat jo aiemmin ilmoitettu yhtiöttämisvelvoitetta valvovalle Itä-Suomen aluehallintovirastolle.

Juuan kunnalla on siten lakiin perustuva velvollisuus ratkaista yhtiöttämistä koskeva asia. Kunnan tulee tarkastella voidaanko kiinteistöomaisuutta myydä ja jos voidaan niin mitkä kohteet on syytä asettaa myyntiin. Allekirjoittaneelle on kehityskeskustelussa asetettu tavoitteeksi selvittää kiinteistöosakeyhtiön perustaminen.

Kunnanhallituksen toimintaa ohjaa keskeisesti kunnanvaltuuston vahvistama kiinteistöstrategia, jonka liitteessä 1 on lueteltu ne kohteet, jotka säilytetään, tilanne on epäselvä tai jotka tulisi yrittää myydä. Todettakoon, että uusi kiinteistöstrategia on valmistelussa uuden kuntastrategian pohjalta. Nykyinen markkinatilanne ei vastaa alkuperäistä tarkoitusta kiinteistöjen hallinnoinnin osalta ja osansa tähän on tehnyt haasteita sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus.

Vuoden 2023 alussa kuntien omistuksessa olevat perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon sekä sosiaali- ja pelastustoimen tilat siirtyivät vuokrasopimuksella hyvinvointialueiden hallintaan kolmeksi vuodeksi. Sopimukset siirtyivät suoraan lain nojalla. Sote-uudistukseen kirjattu kolmen vuoden siirtymäaika tarkoittaa, että hyvinvointialueen on vuokrattava kuntien sote-kiinteistöt vähintään kolmeksi vuodeksi, mutta sen jälkeen vuokrasopimukset voidaan irtisanoa.

Kolmen vuoden jälkeen hyvinvointialueilla on mahdollisuus jatkaa vuokrasopimusta yhdellä vuodella niin halutessaan. Kunnan rooli sote-kiinteistöjen osalta onkin vuoden 2023 alusta alkaen muuttunut tilojen käyttäjäomistajasta tilojen vuokranantajaksi, sijoittajaomistajan rooliin. Asiassa on huomioitava, mikäli kunta haluaa toimia vuokranantajana kilpaillulla kiinteistömarkkinalla myös sosiaali- ja terveydenhuollon kohteiden osalta, omaisuus täytyy yhtiöittää siirtymäajan kuluessa.

Yhtiöttäminen on sinänsä yksinkertainen toimenpide, mutta kunnan maksettavaksi tulee varainsiirtovero. Vuokraaminen ilman yhtiötä ei käytännössä ole mahdollista ottaen huomioon vuokraustoiminnan laajuuden.

Yleisesti ottaen kunnilla on muutama vaihtoehtoa

1. Kunta voi jatkaa vuokraamista ilman yhtiötä (toiminnan vähäisyys)
2. Kunta voi myydä kiinteistöt

3. Kunta voi kehittää kiinteistöjä ja yrittää vuokrata ne kiinteistöosakeyhtiön kautta

Kiinteistöjen myyntiprosessit voidaan käynnistää ilman yhtiöittämistä. Merkittävistä vuokrauskohteista Puljonki Oy:lle vuokratut Vepsänjoentie 6 ja 10 ovat aiemmin asetettu jo myyntiin ja niitä tulee yrittää myydä edelleen. Myyntiin liittyen asiasta on tehty erillinen pykälä kunnanhallituksen listalle. Mikäli myynti ei toteudu vuoden 2023 aikana, myös Puljonki Oy:n hallinnassa olevat Vepsänjoentie 6 ja 10 tulee yhtiöittää lain nojalla.

Kunnalla ei tältä osin ole vaihtoehtoja. Yhtiö voi sitten yrittää myydä harkintansa nojalla kiinteistöjä uudelleen mikäli ne siirtyvät yhtiön omaisuudeksi.

Luonnollisesti kunnan on ensin pyrittävä myymään ne kohteet, joita ei ole tarkoituksenmukaista tai mahdollista pitää omistuksessaan. Myyntiin asetettavat kohteet ovat listattu erillisessä asiakohdassa.

Myyntiprosessien jälkeen uuden kiinteistöstrategian pohjalta on tarkasteltava se, mitkä kohteet kunta pitää omassa taseessaan, mitkä se yhtiöittää ja mitä se yrittää edelleen myydä. Selvää on, että jo sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistökohteiden vuokraustoiminnan laajuus edellyttää yhtiön perustamista.

Valmistelun jälkeen tarkoituksena on, että kunnanhallitus esittää valtuustolle, että kunta perustaisi yhtiön, jonka tarkoituksena on omistaa Juuan kunnan omistamia liikehuoneistoja sekä yrityskiinteistöjä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän kunnanhallitukselle, että <ol style="list-style-type: none">1. Kunta aloittaa kiinteistöosakeyhtiön perustamisen valmistelun tarkoituksenaan yhtiöittää ne kohteet, joita se nyt vuokraa ja jotka kuuluisivat yhtiöittää.
Perustelut	Edellä mainitut
Sovellettavat säädökset	Kuntalain 126 §
Päätös	Hyväksyttiin.