

Tarjouksen hyväksyminen sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä tai niiden siirtämisestä kunnan yhtiölle

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 57

Kunnilla on velvollisuus vuokrata sote- ja pelastustoimen toimitilat hyvinvointialueille vuoden 2025 loppuun saakka. Vastaavasti hyvinvointialueet ovat velvollisia maksamaan niistä vuokrat aiemmin voimassa olleilla perusteilla vuoden 2025 loppuun saakka. Laissa on säädetty mahdollisuus yhden vuoden optioon. Pohjois-Karjalan hyvinvointialue ei käytä optio-mahdollisuutta, vaan se on irtisanonut kaikki vuokrasopimukset päättymään 31.12.2025, mikä tarkoittaa sitä, että vuokrasopimukset tullaan neuvottelemaan uudelleen.

Kunta toimii markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle, jolloin sen on yhtiötettävä tällainen toiminta. Vaihtoehtoina ovat uuden yhtiön perustaminen tai vuokrattavien toimitilojen siirtäminen olemassa olevalle kunnan yhtiölle.

Kunnan tilintarkastusyhteisö KPMG on toiminut konsulttina Polvijärven Kaukolämpö Oy:n perustamiseen liittyvissä asioissa. Parasta aikaa on KPMG:n avustuksella meneillään kunnan suorassa omistuksessa olevien asuntojen siirtäminen Kiinteistö Oy Polvijärven Vuokrataloille.

KPMG:n kanssa on alustavasti keskusteltu sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä. Yhtiöltä on mahdollisuus pyytää tarjous asian hoitamisesta.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää pyytää kunnan tilintarkastusyhteisö KPMG:ltä tarjouksen sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä tai niiden siirtämisestä olemassa olevalle kunnan yhtiölle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 22.04.2025 § 76
1/02.00/2025

KPMG on antanut pyydetyn tarjouksen:

Taustaa

- Mahdolliset yhtiötettävät kohteet: hoivayksikkö Metsätähti (valm. vuonna 2024), pela-asema, terveyskeskus, rivitaloja + maatila (kehitysvammaisten päivätoiminta).
- HVA on irtisanonut kaikki sopimukset per 1.1.2026, pl. hoivayksikkö Metsätähti.
- Ainakin Metsätähteen kohdistuu ARA-rajoituksia.
- Kohteiden yhtiöittämistä on suunniteltu joko uuteen yhtiöön tai Polvijärven yrityspalvelu Oy:öön.
- Ei muita yhtiötettäviä (kuin sote-) kohteita kunnan taseessa.

Sote/pela -kiinteistöjen yhtiöittämistä koskeva selvitys:

Talous ja verotus

- Yhtiön taloudellinen mallinnus (tuloslaskelma, alkava tase, tase-ennuste, kassavirta)
- Kiinteistöjen tasearvoon verotuksessa pohjautuva, varainsiirtoverolain mukaiseen varainsiirtoverovapauteen liittyvä yhtiöittämistä koskeva talousanalyysi, jossa kuvataan taloudelliset ja verotukselliset vaikutukset - yhtiöitettävät sote- ja pelakohteet (apporttiluovutus)
- Liiketoimintakaupalla tehtävä yhtiöittäminen (osa kiinteistöistä, kaikki kiinteistöt); varainsiirtoverokustannus realisoituu, mutta pääomarakenteessa suurempi suunnittelumahdollisuus (oma pääoma / laina)
- Tarkastelun lähtökohtana tasearvot myös kirjanpidossa
- Kokonaisverokustannusten vertailu eri vaihtoehtoissa

Juridiikka

- Kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen soveltuvuus Polvijärven kunnan tapauksessa kohteittain arvioituna
- Yhtiöittämisjärjestelyjen valtiontukikysymykset, lainoitus- ja takausaspektit sekä tukipalveluiden järjestämisen reunaehdot
- Yhtiöittämisjärjestelyjen yhtiöoikeudellisen toteutuksen askelmerkit ja aikajana

Työn tuloksena syntyy päätöksenteon tueksi selkeä esitys yhtiöittämisen vaihtoehtoista ja niiden vaikutuksista, sekä askelmerkit yhtiöittämisen käytännön toteuttamiseksi.

KPMG:n palkkio selvityksen laatimisesta on 12.900 € (+ alv). Mahdolliset erikseen sovittavat lisätyöt tunti hinnalla 240€/h (+ alv).

Kunnan osalta selvityksen laatiminen edellyttää pyydetyn materiaalin ja tietojen toimittamista. KPMG pyytää tarvittavat tiedot heti selvitystyön aloitusvaiheessa ja esittää mahdollisia tarkentavia kysymyksiä selvitystyön edetessä. Selvityksen valmistuttua selvitys esitellään Teamsin välityksellä.

Yhtiöittämistä / laskelmia varten siirrettävistä kohteista tarvitaan käyvän arvon arviokirjat (AKA-arviokirjat), KPMG ei tuota tätä palvelua.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä KPMG:n tarjouksen sotekiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.