

## **Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloihin liittyvän vuokraustoiminnan eriyttäminen ja uuden yhtiön perustaminen**

256/10.03.03.05/2025

**Kaupunginhallitus 20.05.2025 § 156**

### **Tausta:**

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelatoimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaantulain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään 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.

### **Perustettava yhtiö:**

Perustettava toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö olisi Kiteen kaupungin 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kaupungin ja yhtiön välisissä toimissa huomioitavaksi tulee mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtioneutraliteettisäädäntö.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on päädytty seuraaviin keskeisiin yhtiön perustamista koskeviin vaiheisiin ja etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti kesän 2025 aikana allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laitetaan yhtiön perustamista koskeva PRH-hakemus vireille. Yhtiön nimeksi on suunniteltu Kiteen Kiinteistöt Oy tai esimerkiksi Kiteen Kaupunkikiinteistöt Oy riippuen rekisteriviranomaisen kannasta eri nimivaihtoehtojen erottumisen suhteen.
- Toimitilojen yhtiöittämisestä ja siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamistavasta päätetään erikseen syksyllä 2025.
- Yhtiö aloittaa vuokraustoiminnan 1.1.2026.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat esityslistan liitteinä 1–2.

### **Yhtiöitettävät toimitilat:**

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Toimitilojen vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Oheismateriaaleissa on esitetty listaus kohteista, jotka Kiteen kaupungin alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti.

Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia toimitiloja, joiden vuokraustoiminta on loppumassa, tai joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule

muutoin poikkeustilanteessa Kiteen kaupungin käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se käytä optiovuotta nykyisiin vuokrasopimuksiin ja voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät vuoden 2025 loppuun mennessä. Uusia vuokrasopimuksia ei ole laadittu. Mikäli joidenkin kohteiden vuokraustoiminta ei jatkuisi, tulee yhtiöittämisvelvollisuuden soveltuminen arvioitavaksi uudelleen. Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa Kiteen kaupunki tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.

### **Alustavat linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöittämiselle:**

Toimitilojen yhtiöittämisen yhtiöoikeudellisina toteuttamisen vaihtoehtoina ovat apporttiluovutus tai liiketoimintakauppa. Kiteen kaupungin alustava käsitys on, että toimitilat tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena.

Myös varainsiirtoverolain verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämiä. 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 voimaannpanolain 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.

Toimitilojen yhtiöittämisestä päätetään tarkemmin syksyllä 2025.

### **Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:**

Yhtiöön ei tässä vaiheessa siirrettäisi henkilöstöä.

### **Määrärahan siirto:**

Yhtiön alkuvaiheen perustamiskuluja varten tulee tehdä tarpeita vastaava sijoitus yhtiöön (vastikkeeton pääomasijoitus).

Vuoden 2025 talousarvion investointiosassa ei ole määrärahavarausta yhtiön perustamiseen.

Kaupunginhallituksen ja lautakuntien investointimenojen (netto) yhteissumma on valtuuston nähdessä sitova. Kaupunginhallitukselle esitetään, että se siirtää HR-järjestelmään varatusta investointimäärärahasta 25 000 euroa tytäryhteisön perustamiseen (vastikkeeton pääomasijoitus).

### **Toimivalta päätöksenteossa:**

Kiteen kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 11 § 27 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin omistamien osakeyhtiöiden perustamisesta ja kaupungin osakemerkinnästä yhtiöissä. Hallintosäännön 5 § 19 kohdan mukaan kaupunginhallitus nimeää kunnan ehdokkaat tytäryhteisöjen hallituksiin.

|                 |                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------|
| Liite 1         | Perustamissopimusluonnos                        |
| Liite 2         | Yhtiöjärjestysluonnos                           |
| Oheismateriaali | Alustava listaus yhtiöitettävistä toimitiloista |

Valmistelija: talousjohtaja Kaisa Lappalainen, puh. 040 105 2002,  
kaisa.lappalainen@kitee.fi.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001,  
pekka.hirvonen@kitee.fi.

## **Päätösehdotus**

Kiteen kaupunginhallitus päättää:

- 1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Kiteen kaupungin kokonaan omistaman osakeyhtiön sote-pela-toimitiloja koskevan markkina-ehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä sitä koskevat perustamisasiakirjat liitteiden 1–2 mukaisesti.
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset muutokset.
- 3) siirtää 25 000 euroa HR-järjestelmään varatusta investointimäärärahasta tytäryhteisön perustamiseen.

## **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.