

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

Kunnanhallitus 31.03.2025 § 50

Tausta:

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pela-toimitilat jäivät kuitenkin kunnille, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaannpanolain (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 sote- ja pela-toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö olisi Mäntsälän kunnan 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitissa huomioitavaksi tulee mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö.

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

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti kevään 2025 aikana allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laitetaan yhtiön perustamista koskeva PRH-hakemus vireille. Yhtiön nimeksi on suunniteltu Mäntsälän Sotekiinteistöt Oy tai esimerkiksi Mäntsälän Sotetilat Oy riippuen rekisteriviranomaisen kannasta eri nimivaihtoehtojen erottumisen suhteen.
- Toimitilojen yhtiöittämisestä ja siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamistavasta päätetään syksyllä 2025.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 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. Mäntsälän kunnan alustavan näkemyksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuus tulee sovellettavaksi seuraavien kohteiden

osalta:

- Terveyskeskus
- Kaunismäen hyvinvointineuvola

Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia toimitiloja, joiden vuokraustoiminta on loppumassa, tai joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule muutoin poikkeustilanteessa Mäntsälän kunnan arvion mukaan sovellettavaksi. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen päätökset hyvinvointialueen tulevasta palveluverkosta, toimipisteistä ja mahdollisen optiovuoden käyttöönotosta ovat vielä vahvistamatta. Mikäli joidenkin kohteiden vuokraustoiminta ei jatkuisi, tulee yhtiöittämisvelvollisuuden soveltuminen arvioitavaksi uudelleen.

Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa tullaan toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.

Alustavat linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöittämiselle:

Toimitilojen yhtiöittämisen yhtiöoikeudellisina toteuttamisen vaihtoehtoina ovat apporttiluovutus tai liiketoimintakauppa.

Varainsiirtoverolain verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisistä. 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 voimaansäätöalain 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 siirrettäisi henkilöstöä.

Toimivalta päätöksenteossa:

Mäntsälän kunnanvaltuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallintosääntö ei ota kantaa, ja joissa toimivaltaa ei ole siirretty alemmalle tasolle.

Valmistelija	Talousjohtaja Samola Riitta, riitta.samola@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää 1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Mäntsälän kunnan kokonaan omistaman osakeyhtiön sote-pela-toimitiloja koskevan

- markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä sitä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1–2),
- 2) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset muutokset sekä päättämään muista yhtiön perustamisen yksityiskohdista.

Käsittely KPMG Oy:n asiantuntija Veli-Matti Ohtosta ja controller Ville Tornaista kuultiin asiantuntijoina pykälän yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Perustamissopimusluonnos
Liite 2. Yhtiöjärjestysluonnos

Kunnanvaltuusto 28.04.2025 § 20
290/02.06.00/2024

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto päättää

- 1) perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan Mäntsälän kunnan kokonaan omistaman osakeyhtiön sote-pela-toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi ja hyväksyä sitä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1 – 2),
- 2) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin teknisluonteiset muutokset sekä päättämään muista yhtiön perustamisen yksityiskohdista.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Perustamissopimusluonnos
Liite 2. Yhtiöjärjestysluonnos