

Yritystiloihin, sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloihin ja vuokra-asuntoihin liittyvän vuokraustoiminnan eriyttäminen ja uuden tytäryhtiön perustaminen

2263/00.01.00.03/2025

KHALL 20.05.2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Erno Heikkinen, 044 777 3344, erno.heikkinen@suomussalmi.fi ja tekninen johtaja Niina Kinnunen, 044 777 3380, niina.j.kinnunen@suomussalmi.fi

Tausta:

Sosiaali- ja terveystilavastuu sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystilavastuu sekä pelastustoimen toimitilat jäivät kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaantulon (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. Yhtiöittämisvelvollisuus koskee myös kunnan ulos vuokrattavia yritystiloja sekä vuokra-asuntoja.

Perustettava yhtiö:

Perustettava yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokrausta harjoittava yhtiö olisi Suomussalmen kunnan 100-prosenttisesti omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitilojen vuokraamisesta tulee muun muassa kilpailuneutraali- ja valtiontukilainsäädäntö. Yhtiön suunniteltu toiminimi on Suomussalmen Tilapalvelut Oy.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on keskeisiltä osin päädytty seuraavaan etenemissuunnitelmaan:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti touko- tai kesäkuun 2025 kuluessa allekirjoittamalla perustamissopimus (liite 1).
- Perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön perustamista koskeva perustamisilmoitus saatetaan vireille kaupparekisteriin.
- Toimitilojen yhtiöittämisestä ja kohteiden siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamisesta päätetään erikseen syksyllä 2025.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2026.

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

Yhtiöitettävät toimitilat ja vuokra-asunnot:

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Esityslistan liitteessä 3 on esitetty listaus toimitiloista, jotka Suomussalmen kunnan alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti.

Yhtiöitettäväksi tulevat lisäksi kunnan omistamat, ulos vuokrattavat vuokra-asunnot. Vuokra-asunnot yhtiöitetään Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokrataloihin. Esityslistan liitteessä 4 on esitetty listaus vuokra-asunnoista, jotka Suomussalmen kunnan alustavan näkemyksen

mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti.

Yhtiöihin tullaan siirtämään vain sellaiset kohteet, joissa Suomussalmen kunta tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiötettäväksi ei tulla esittämään sellaisia kohteita, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Suomussalmen kunnan käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Linjaukset ja reunaehdot toimitilojen sekä vuokra-asuntojen yhtiöittämiselle:

Suomussalmen kunnan suunnitelma on, että toimitilat ja vuokra-asunnot tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena. Kuitenkin ennen kuin yhtiöittämisen toteuttamisesta lopullisesti päätetään, hankitaan kaikista yhtiötettävistä kohteista käyvän arvon arviokirjat ja lopullinen päätös yhtiöittämisen mallista kohteittain – apporttiluovutus vai liiketoimintakauppa – tehdään tämän jälkeen syksyllä 2025.

Maa-alueet on tarkoitus jättää kunnan omistukseen ja ne vuokrataan tarvittavilta osin yhtiölle.

Varainsiirtoverolain (931/1996) 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). Edellä tarkoitettu säännös edellyttää lisäksi, että kyseessä on voimaanpanolain (616/2021) mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Siltä osin kuin edellä tarkoitettu säännös ei sovellu luovutukseen, maksaa luovutuksen vastaanottava perustettava yhtiö tai Kiinteistö Oy Suomussalmen Vuokratalot kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Toimitilojen ja vuokra-asuntojen yhtiöittämisestä päätetään erikseen syksyllä 2025.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:
Yhtiöön ei siirretä henkilöstöä.

Toimivalta päätöksenteossa:

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

Liitteet

1. Perustamissopimusluonnos
2. Yhtiöjärjestysluonnos
3. Alustava listaus yhtiötettävistä toimitiloista
4. Alustava listaus yhtiötettävistä vuokra-asunnoista

Kunnanjohtajan esitys

Suomussalmen kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön Suomussalmen kunnan yritystiloja sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi yhtiöön ja hyväksyy perustettavaa yhtiötä koskevat

perustamisasiakirjat (esityslistan liitteet 1-2)
2.valtuuttaa kunnanjohtaja Erno Heikkisen allekirjoittamaan yhtiön
perustamissopimuksen ja tekemään perustamisasiakirjoihin
mahdollisesti tarvittavat muutokset.

Päätös

**Toimeksi
Tiedoksi**

Valtuusto 27.5.2025
