

Kunnan sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 01.09.2025 § 203

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään Kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta.

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkita tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella. Käytännössä yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävät mm. oppilashuollolle kouluilta vuokratut tilat ja mahdollisesti ne kiinteistöt, joista vuokrattavien neliöiden osuus jäisi merkittävästi alle 50 %:n, koska rakennukset ovat pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen siirtymäkauden vuokrasopimukset ovat voimassa kolme vuotta ja mahdollisen optiovuoden. Varha on ilmoittanut, että se ei käytä optiovuotta pois lukien tietyt yksittäiset kiinteistöt. Pöytyän osalta optiovuosi tullaan käyttämään Kartanokodin osalta. Suurimmalta osin siirtymäaika loppuu siis vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen vuokraustoiminta tulisi olla yhtiömuodossa. Mikäli kyse on kuntien voimassa olleista sopimuksista, jotka ovat suoraan lain nojalla siirtyneet hyvinvointialueille (ns. siirtyvät sopimukset), yhtiöittämisvelvoite konkretisoitui vasta sopimuskauden päättyessä tai muutettaessa sopimusta. Pöytyän kunnan kiinteistöjen osalta tällainen ns. siirtyvä sopimus on Riihikosken paloasemasta.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo kuntien yhtiöittämisvelvoitteen noudattamista. Sen ensisijaisena keinona on neuvotteluteitse pyrkiä poistamaan kunnan yhtiöittämisvelvoitteen vastainen toiminta. Jos kilpailulain 30 a §:ssä tarkoitettu neuvottelu ei johda tulokseen, Kilpailu- ja kuluttajaviraston tulee kieltää kuntaa käyttämästä menettelyä tai toiminnan rakennetta taikka asettaa toiminnan jatkamisen edellytykseksi sellaiset velvoitteet, jotka varmistavat tasapuoliset toimintaedellytykset markkinoilla.

Tämän hetken tiedon mukaan Varha olisi tekemässä kuntien kanssa toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joiden irtisanomisaika on 12 kk. Keväällä käydyn neuvottelun pohjalta Varha olisi Pöytyällä jatkamassa vuokralla oloa suurimmassa osassa nyt käytössä olevista tiloista. Kokonaan pois saattaisi jäädä Riihikoskella sijaitseva Terveyskeskuksen taloustoimisto. Kyrön ja Yläneen terveysasemista vuokrattaisiin näillä näkymin vain osa. Näiden kiinteistöjen osalta Varhan tarve tarkentuu syksyn aikana. Seuraava vuokraneuvottelu on sovittu pidettäväksi 11.9.2025.

Pidempiä määräaikaista vuokrasopimuksia on mahdollista tehdä aikaisintaan Varhan uuden palveluverkkopäätöksen ja pitkän aikavälin tilasuunnitelman valmistuttua mahdollisesti kevään 2026 aikana.

Pidempien sopimusten puuttuminen vaikeuttaa sekä korjausinvestointien suunnittelua että kiinteistöjen yhtiöittämisen suunnittelua. Mikäli kunnalle on tulevaisuudessa jäämässä tyhjäksi sote- ja pelastustoimen kiinteistöjä, niiden siirtämisessä perustettavalle yhtiölle tulee käyttää erityistä harkintaa. Tyhjäksi jääneet kiinteistöt tai rakennukset voivat olla kunnan toiminnan ja kehittämisen kannalta helpompi säilyttää kunnan taseessa, jotta tyhjät tilat eivät rasita perustettavaa yhtiötä.

Joidenkin kiinteistöjen kohdalla on selvitettävä vielä teknisiä asioita, kuten sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä lämpöliittymien tilanne. Jossain kohtaa, kuten esimerkiksi Riihikosken virastotalon kohdalla, kunta tulisi myös vuokraamaan yhtiöltä toimitiloja. Osa kiinteistöistä kohdistuu ARA-rajoituksia, jotka voivat vaikuttaa luovutushinnan määrittämiseen ja edellyttää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyntää luovutukselle.

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittäminen on käynnistynyt FCG:n ja Lecklé Oy:n laatimalla yhtiöittämisselvityksellä. Työn tarkoituksena oli selvittää yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt, tarkastella yhtiöittämisen vaihtoehtoja sekä eri vaihtoehtoista muodostuvia riskejä ja hyötyjä. Lisäksi työn tarkoituksena oli selvittää perustettavan yhtiön elinkelpoisuutta taloudellisen mallinnuksen avulla. Talouden mallinnuksessa ei ole ollut mahdollisuutta huomioida kiinteistöihin kohdistuvia tulevaisuuden korjausinvestointeja, jotka joidenkin kohteiden osalta tulevat olemaan merkittäviä.

Raportissa on tarkasteltu kiinteistöjen luovuttamisen eri vaihtoehtoja: liiketoimintakauppa, apporti ja näiden yhdistelmänä ns. hybridimallina. Esitetyin reunaehdoin yhtiön liiketoiminta olisi valittavasta mallista riippumatta kannattavaa. Yhtiön kannalta suurimmat riskit kohdistuvat tulevien vuosien vuokratason ja vuokrattavien neliöiden määrään. Myös vanhenevien kiinteistöjen korjausvelka aiheuttaa taloudellista riskiä yhtiön tulevalle toiminnalle.

Yhtiöittämisselvityksessä esille nousseiden asioiden ohella kunnan tulee päättää myös soveltuva ajankohta kiinteistöjen siirrosta kunnalta yhtiölle. Siirron ajankohdalla tulee olemaan vaikutusta mm. peruskunnan talouteen ja tulevan vuoden talousarvion ja -suunnitelman sekä investointiohjelman laadintaan.

Valmistelija	kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan omistamien sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisen siten, että kiinteistöt siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen.
Käsittely	Kunnanjohtaja muutti keskustelun aikana päätösehdotustaan lisäten siihen yhtiöittämisen tavoiteaikataulun.
Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan omistamien sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisen siten, että kiinteistöt siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on, että yhtiö perustetaan syksyn 2025 aikana ja kiinteistöt siirretään yhtiöön vuoden 2026 alusta lukien.
Päätös	Kunnanjohtajan muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 18.51-18.59 tämän asian käsittelyn jälkeen.

Kvalt 15.09.2025 § 55

Päätösehdotus Kunnanvaltuusto päättää käynnistää kunnan omistamien sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisen siten, että kiinteistöt siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on, että yhtiö perustetaan syksyn 2025 aikana ja kiinteistöt siirretään yhtiöön vuoden 2026 alusta lukien.

Päätös Kunnanvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Khall 13.10.2025 § 242
24/02.07.00/2025

Taustaa

Kunnanvaltuusto on 15.09.2025 § 55 päättänyt käynnistää kunnan omistamien sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisen siten, että kiinteistöt siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen. Tavoitteena on, että yhtiö perustetaan syksyn 2025 aikana ja kiinteistöt siirretään yhtiöön vuoden 2026 alusta lukien.

Valtuuston päätöksen jälkeen yhtiön perustamista ja toiminnan sekä omaisuuserien siirtoa kunnalta yhtiölle on valmisteltu edelleen. Osakeyhtiö on syytä perustaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta valmistelutyöt voidaan aloittaa ennen toiminnan varsinaista siirtämistä. Toiminnan ja omaisuuserien siirtymisestä yhtiölle sovitaan erillisellä liiketoimintakauppakirjalla.

Yhtiön perustaminen

Osakeyhtiölain (624/2006) 2 luvun mukaan yhtiön perustamiseksi on laadittava kirjallinen perustamissopimus, jossa on mainittava mm. osakkeenomistajat ja kunkin merkitsemät osakkeet, osakkeesta yhtiölle maksettava määrä (merkintähinta) sekä yhtiön hallituksen jäsenet. Perustamissopimukseen on liitettävä yhtiöjärjestys. Perustamissopimuksessa on lisäksi tarvittaessa mainittava yhtiön toimitusjohtaja, hallintoneuvoston jäsenet ja tilintarkastajat. Perustamissopimuksessa voidaan nimetä hallituksen ja hallintoneuvoston puheenjohtaja. Luonnokset perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat tämän asian liitteinä.

Valmistellun perustamissopimuksen mukaisesti yhtiön toiminimi olisi Pöytyän sote-kiinteistöt Oy. Yhtiön tilikausi olisi kalenterivuosi. Yhtiön osakkeita merkittäisiin yhteensä 100 kappaletta. Osakkeen merkintähinta olisi 200,00 euroa. Pöytyän kunta omistaisi yhtiön koko osakekannan.

Perustamisvaiheessa yhtiön hallitukseen valittaisiin kolmesta viiteen varsinaista jäsentä sekä vähintään yksi varajäsen sekä nimettäisiin jäsenistä hallituksen puheenjohtaja. Hallituksen toimikausi alkaa perustamissopimuksen allekirjoituksesta.

Valmistellun yhtiöjärjestyksen mukaisesti yhtiöllä on hallitus, johon kuuluisi kolmesta viiteen varsinaista jäsentä. Yhtiöllä voisi olla toimitusjohtaja,

jonka hallitus nimittäisi. Yhtiötä edustaisivat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi yhdessä. Kuntalain (410/2015) 122 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön tilintarkastajaksi on valittava kunnan tilintarkastusyhteisö.

Yhtiöjärjestykseen on sisällytetty määräykset osakkeiden lunastamisesta vaihdostilanteessa. Osakkeenomistajalla ja yhtiöllä olisi oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake. Ensisijainen lunastusoikeus olisi yhtiöllä.

Yhtiön hallituksen jäsenten nimeäminen

Hallintosäännön 27 §:n mukaan kunnanhallitus nimeää kunnan ehdokkaat tytäryhteisöjen hallituksiin.

Pöytyän konserniohjeen mukaan hallitusjäsenehdokkaiksi tulee nimetä ja valita tasa-arvolain mukaisesti tasapuolisesti naisia ja miehiä. Konserniyhteisöjen hallituksiin nimetään kuntakonsernin ulkopuolisia henkilöitä, mikäli se on kuntakonsernin kokonaisedun kannalta perusteltua. Konserniyhteisöjen hallitusten kokoonpanossa on kuntalain 47 §:n perusteella otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus sekä strateginen merkittävyys. Lisäksi hallituksella tulee olla kyky ohjata toimitusjohtajaa yhteisölle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Nimitysprosessissa kiinnitetään huomiota jäsenten sitoutumisvalmiuteen, kehitymisvalmiuteen ja hallituksen toimivuuteen kokonaisuutena. Keskeisesti kunnan palvelutuotannossa mukana olevien yhtiöiden hallituksiin voidaan nimetä asiantuntemuksen perusteella myös kunnan viranhaltijoita.

Valmistelija

Hallintojohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää

1. Perustaa kuntakonserniin tytäryhteisön, jonka nimenä on Pöytyän sote-kiinteistöt Oy;
2. Merkitä kaikki perustettavan osakeyhtiön osakkeet, yhteensä 100 kappaletta, 200 euron kappalehintaan; ja
3. Hyväksyä liitteenä olevat yhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään niihin rekisteriviranomaisen edellyttämät muutokset sekä muut välttämättömät vähäiset muutokset, korjaukset ja täydennykset.

Lisäksi kunnanhallitus:

1. Valitsee perustettavan osakeyhtiön hallitukseen kolmesta viiteen varsinaista jäsentä sekä vähintään yhden varajäsenen yhtiön ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka;
2. nimeää varsinaisista jäsenistä yhtiön hallituksen puheenjohtajan; ja
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

Keskustelun aikana Sanna Pitkänen ehdotti Farid Haralan kannattamana, että kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää

1. Perustaa kuntakonserniin tytäryhteisön, jonka nimenä on Pöytyän Palvelukiinteistöt Oy;
2. Merkitä kaikki perustettavan osakeyhtiön osakkeet, yhteensä 100 kappaletta, 200 euron kappalehintaan; ja
3. Hyväksyä liitteenä olevat yhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään niihin

rekisteriviranomaisen edellyttämät muutokset sekä muut välttämättömät vähäiset muutokset, korjaukset ja täydennykset.

Lisäksi kunnanhallitus:

1. Valitsee perustettavan osakeyhtiön hallitukseen kolmesta viiteen varsinaista jäsentä sekä vähintään yhden varajäsenen yhtiön ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka;
2. nimeää varsinaisista jäsenistä yhtiön hallituksen puheenjohtajan; ja
3. tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli esitetty päätösehdotuksesta poikkeava kannatettu muutosehdotus ja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Hyväksyttiin.

Päätös

Sanna Pitkäsen kannatettu muutosehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus valitsi perustettavan yhtiön hallitukseen yhtiön ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka seuraavat jäsenet:

Marika Loponen, Lauri Ojala, Anne Ketola, Ilkka Rantala, Outi Broux, Juha Pihtilä (varajäsen) ja nimesi hallituksen puheenjohtajaksi Ilkka Rantalan.