

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä yritystilojen kiinteistöjä hallinnoivan yhtiön perustaminen

Khall 22.06.2026
170/00.01.00.02/2026

Julkinen

Valmistelija kehitysjohtaja Salla Korhonen, p. 044 2885 660 ja kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Tausta

Sosiaali- ja terveystilavien sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystilavien 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 Paltamon kunnan 100-prosenttisesti omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitiloissa huomioitavaksi tulee muun muassa kilpailuneutraaliteetti- ja valtioneuvoston asetus. Yhtiön suunniteltu toiminimi on Paltamon toimitilat Oy.

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä on keskeisiltä osin päädytty seuraavaan etenemissuunnitelmaan:

- yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti syksyn 2026 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 2026
- yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa 1.1.2027, luonnokset yhtiön

perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat esityslistan liitteinä 1-2.

Yhtiötettävät toimitilat

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

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

Linjaukset ja reunaehdot toimitilojen yhtiöttämiselle

Paltamon kunnan suunnitelma on, että toimitilat tullaan yhtiöttämään apporttiluovutuksena. Kuitenkin ennen kuin yhtiöttämisen toteuttamisesta lopullisesti päätetään, hankitaan kaikista yhtiötettävistä kohteista käyvän arvon arviokirjat ja lopullinen päätös yhtiöttämisen mallista kohteittain – apporttiluovutus vai liiketoimintakauppa – tehdään tämän jälkeen syksyllä 2026.

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 yhtiöttämisä.

Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sote- ja pela-kiinteistöjen varainsiirtoveroneutraali yhtiöttäminen 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 kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Toimitilojen ja vuokra-asuntojen yhtiöittämisestä päätetään erikseen syksyllä 2026.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:
Yhtiöön ei siirretä henkilöstöä.

Liitteet

1. Perustamissopimusluonnos (ei julkinen)
2. Yhtiöjärjestysluonnos (ei julkinen)
3. Alustava listaus yhtiöitettävistä toimitiloista (ei julkinen).

Esittelijä

kunnanjohtaja Pasi Ahoniemi, p. 044 7500 001.

Kunnanjohtajan päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se päättää:

1. aloittaa sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä yrityskäyttöön vuokrattujen kiinteistöjen yhtiöittämiset. Yhtiöittämiset on tarkoitus suorittaa loppuun 31.12.2026 mennessä siten, että uusi yhtiö aloittaa toimintansa 1.1.2027.
2. aloittaa yhtiöittämisen perustamalla uuden osakeyhtiön ja siihen liittyen hyväksyy liitteiden 1–2 mukaiset perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen uuden osakeyhtiön perustamissopimukseksi ja yhtiöjärjestykseksi. Alustava listaus yhtiöitettävistä kiinteistöistä on pöytäkirjan liitteenä 3.
3. valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan yhtiön perustamissopimuksen, tekemään perustamisasiakirjoihin mahdollisesti tarvittavat muutokset ja huolehtimaan kaikista muista tarpeellisista toimenpiteistä yhtiön perustamiseksi ja rekisteröimiseksi. Lisäksi valtuuttaa kunnanjohtajan valmistelemaan edellä mainittujen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen luovutusta yhtiöittämistä varten. Yhtiöittämistä koskevan luovutuskirjan allekirjoittamista päätetään kuitenkin erikseen.

Kunnanhallitus:

Toimeenpano: valtuuston käsittelyyn.
Muutoksenhakukiello, asia koskee valmistelua.