

litin sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Kunnanhallitus 16.06.2025 § 134
531/00.01.00.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja: Jarkko Salonen, puh. 040 726 2990, jarkko.salonen@iitti.fi

litin kunta on selvittänyt Finwise Advisorsin kanssa sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä ja siihen liittyviä taloudellisia edellytyksiä kevään 2025 aikana.

litillä on 3 sote- tai pela-käytössä olevaa kiinteistöä, joita vuokrataan hyvinvointialueelle. Kiinteistöt kattavat merkittävän osan kunnan koko kiinteistökannasta ja kohteita vuokrataan tällä hetkellä kuntayhtymältä hyvinvointialueelle siirtyneillä vuokrasopimuksilla.

Kunnan tavoitteena on ollut tunnistaa sote- ja pelastustoiminnan tiloista pidettävät, irtauduttavat ja myytävät kiinteistöt ja linjata niille järkevin hallintatapa tulevaisuudessa. Kunta on tilannut Finwiselta taustaselvityksen, jossa kartoitetaan kiinteistöjen nykytilanteita ja yhtiöittämisveloitteen erityiskysymyksiä sekä esitellään eri vaihtoehtojen hyviä ja huonoja puolia.

Lainsäädännöllinen tausta

Sote-uudistuksesta alkaen kunnat kilpailevat hyvinvointialueen vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa, kun sote- ja pelastustoiminta ei kuulu enää kunnan perustehtäviin. Tästä syystä vuokraustoiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää kuntalain 126 § mukaisesti silloin, kun vuokratut kohteet ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käyttämiä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kuntakonsernin ulkopuolelle.

Sotevoimaanpanolain (616/2021) mukainen määräaika 3 vuoden sopimuksin katettu siirtymäaika loppuu vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta olisi em. yhtiötettävä. Jos optio käytetään, siirtyy edellä mainittu takaraja vuodelle eteenpäin.

litin kunta vuokraa tästä poiketen sote- ja pelastuskiinteistöjä vuokrasopimuksilla, jotka ovat siirtyneet kuntayhtymältä suoraan Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle. Vuokraustoimintaa voidaan jatkaa nykyiseen tapaan siirtyneillä sopimuksilla, mutta kohteet tulee yhtiöittää siitä alkaen, kun siirtyneiden sopimusten tilalle tehdään uudet tai niitä olennaisesti muutetaan.

Yhtiöittämisen aikataulun osalta tulee huomioida määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin.

Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa jos:

- Yhtiöittäminen tapahtuu vuoden 2030 loppuun mennessä.

- Luovuttaja on kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa.
- Kunta tai kuntayhtymä omistaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa osakeyhtiön, jolle kiinteistö luovutetaan. Osakeyhtiö voi olla jo olemassa tai se voidaan perustaa tätä tarkoitusta varten.
- Luovutuksessa ei makseta rahavastiketta, vaan kunta tai kuntayhtymä saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- Luovutettava kiinteistö on ollut 31.12.2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä. Kiinteistön lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.
- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.

litin kunnan sote- ja pelastuskiinteistöt

litin kunnan omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattujen vuokrattavien tilojen osalta yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluisivat seuraavat rakennukset:

- Terveyskeskus
- Palvelukeskus Koivulehto (sis. Onnela)

Vuolenkosken liikuntahallin yhteydessä toimivan paloaseman ei katsota kuuluvan yhtiöittämisvelvoitteen piiriin, koska rakennuskokonaisuudesta olennainen osa on kunnan omassa käytössä ja puolestaan Salmi-Koti on litin vuokratalot Oy:n omistama kiinteistö. Kausalan paloaseman kiinteistö on aiemmin myyty Päijät-Hämeen Hyvinvointialueelle. Myöskään esimerkiksi koulujen yhteydessä olevat HVA:lle vuokratut yksittäiset huonetilat eivät kuulu yhtiöittämisvelvoitteen piiriin.

Palvelukeskuksen yhteydessä sijaitsevat palvelukeskusasunnot ovat kunnan suoraan asukkaille vuokraamia asuntoja, joten ne eivät myöskään kuulu sote-kiinteistöihin, mutta niiden siirtämistä esimerkiksi litin vuokrataloille tulee selvittää erillisenä yleiseen yhtiöittämisvelvoitteeseen liittyvänä asiana.

Johtopäätökset

Kunnan tulee tehdä viimeistään vuoteen 2030 mennessä linjaus sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Aikataulullisesti siirtyneiden sopimusten jatkuminen antaa kunnalle liikkumavaraa mahdollisten uusien sopimusten neuvottelulle ja yhtiön perustamisen aikataululle. Nykyisen tilanteen täyttäessä lainsäädännön vaatimukset ei ole tarkoituksenmukaista kiirehtiä yhtiöittämistä.

Selvityksessä on tarkasteltu jatkovaihtoehtojen osalta mahdollisen sote-kiinteistöyhtiön taloudellisia edellytyksiä ja kuvattu vaihtoehdot, joita kunnalla on sote-kiinteistöjen omistamiselle ja hallinnalle.

Selvitystä ei kokonaisuudessaan julkaista, koska se sisältää Julkl (621/1999) 24.1 § k 17 tarkoittamia kunnan kiinteistöjen vuokratustoimintaa koskevia taloudellisia tietoja.

Finwise Advisors esittelee selvityksen kokouksessa Teams-yhteydellä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Jarkko Salonen
Päätösehdotus	Kunnanhallitus merkitsee sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämistä koskevan selvityksen tiedoksi ja pohjaksi asian jatkovalmistelulle.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti