

Mänttä-Vilppulan kaupungin omistamien sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 15.12.2025
772/00.01.00.00/2025

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). 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. Kuntien omistamat sote-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Lain mukaisesti hyvinvointialue ja kunta tekivät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se oli voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella oli oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Pirkanmaan hyvinvointialue ilmoitti ennen 12 kuukauden määräaikaa, että se ei tule käyttämään optiovuotta vuokrasopimuksissa Mänttä-Vilppulan kaupungin kanssa ja aloitti kaupungin kanssa vuokrasopimusneuvottelut koskien vuoden 2026 alusta vuokrattavia kiinteistöjä.

Koska kaupungin toiminta sotetilojen vuokrauksen osalta ei enää vuoden 2026 alusta alkaen tule olemaan sote-kiinteistöjen vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluiden mukaista vuokraustoimintaa, tulee kaupungin tarkastella toimintaa siitä näkökulmasta, että onko sen toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla toimimista.

Sote-kiinteistöjen osalta yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka ovat pääsääntöisesti (yli 50 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle. Mänttä-Vilppulan kaupungin omistamat, 1.1.2023 hyvinvointialueelle vuokra-asetuksen mukaan vuokratut tilat olivat

- Terveyskeskuskiinteistö Sarapiha
- Toimintakeskus Satakieli
- Palveluasumisen yksikkö Sarahelmi
- Vilppulan terveysasema
- Palveluasumisen yksikkö Punatulkku
- Vilppulan kunnantalo
- Kompustalo
- Terveystenhoitajien tilat

Näiden lisäksi siirtyvinä sopimuksina hyvinvointialueelle siirtyivät paloasemien vuokrasopimukset.

Edellä luetelluista Pirha ilmoitti vuokraneuvottelujen yhteydessä vuokraavansa Sarapihan, Sarahelmen, Satakielen, Punatulkun, Kompustalon ja toimivien koulujen osalta terveydenhoitajien tilat. Vilppulan kunnantalon vuokrasopimuksen Pirha irtisanoi.

Alle 50%:sti hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita ovat terveydenhoitajien tilat kouluilla sekä Kompustalo, joten nämä eivät ole yhtiöittämisvelvoitteen piirissä vaan vuokrasopimukset solmitaan kaupungin ja Pirhan kesken. Edelleen yllä mainituista kohteista Sarahelmi on ARA-kohde, muut kohteet ovat vapaarahoitteisia.

Pirkanmaan hyvinvointialueen konserni- ja toimitilajaosto on linjannut 22.4.2025 vuokrasopimusten sopimusehtoja seuraavasti:

- 1.Kohdekohtaisen jatkovuokrasopimuksen perusteina käytetään tehtyjä palveluverkkopäätöksiä sekä pelastus- ja ensihoitopalveluiden osalta palvelutasopäätöksiä ja kohteen asemaa osana palveluverkkoa sekä kohteen toiminnallisia ja teknisiä ominaisuuksia.
- 2.Peruskorjaukset kuuluvat kiinteistönomistajan kustannusvastuulle.
- 3.Palveluverkkoon jääville soteasemille tai erityisryhmien asumiskohteisiin voidaan tehdä määräaikainen enintään 10 vuoden vuokrasopimus. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kk irtisanomisajalla, jollei sopimusta irtisanota päättymään vähintään 12 kuukautta ennen määräajan päättymistä. Näihin sopimuksiin edellytetään liitteeksi kiinteistönomistajan toimittama sopimusosapuolten hyväksymä kiinteistön pitkän ajan kunnossapitosuunnitelma.
- 4.Palveluverkkoon jääville lähiasemille voidaan tehdä 2 vuoden määräaikainen sopimus. Määräajan jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena 12 kk irtisanomisajalla, jollei sopimusta irtisanota päättymään vähintään 12 kuukautta ennen määräajan päättymistä.
- 5.Muille kohteille/toimitiloille voidaan tehdä toistaiseksi voimassa oleva sopimus enintään 12 kk irtisanomisajalla.
- 6.Koulukohteista voidaan tehdä toistaiseksi voimassa oleva sopimus 6 kk irtisanomisajalla siten, että sopimuksen päättymisessä otetaan kouluverkon muutokset huomioon.

Mänttä-Vilppulan kaupunki ja Pirkanmaan hyvinvointialue ovat käyneet useita neuvotteluja ja Pirhan esityksenä on 5 vuoden määräaikainen vuokrasopimus Sarapihan ja 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimus Sarahelmen osalta, jonka jälkeen sopimukset jatkuvat toistaiseksi voimassa olevina sopimuksina 12kk irtisanomisajalla. Punatulkun, Satakielen ja Vilppulan terveysaseman osalta Pirha on esittänyt toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, 12 kk irtisanomisajalla. Mänttä-Vilppulan kaupunki on selvittänyt mahdollisuuksia sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen osalta markkinatilanteen ja konsernin näkökulmat huomioiden. Lähtökohtaisesti tilannetta on tarkasteltu siitä näkökulmasta, että kaupungin toiminta sote-kiinteistöjen vuokrauksen osalta on markkinoilla toimimista.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttäisi dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita seuraavista:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoja tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko hyvinvointialueen näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Lisäksi tulee tehdä markkinavaikutusten selvittäminen:

- Mänttä-Vilppulassa relevanttien markkinoiden mukaan markkinoilla ei ole riittävästi olemassa olevia toimijoita, jotta kaupunki pystyisi arvioimaan se, onko kaupungin toiminnalla markkinavaikutuksia. Kaupungin alueella on kuitenkin sote-käyttöön vuokrattuja yksityisten omistamia tiloja vaikkakaan vastaavia korvaavia tiloja ei ole tarjolla.
- Relevantit maantieteelliset markkinat määrittyvät alueiksi, joilta asiakkailta on realistinen mahdollisuus hankkia kyseisiä hyödykkeitä. Maantieteellisten markkinoiden laajuuteen vaikuttavat tekijät. Tässä tapauksessa tarkasteltavaksi tulee se käsitteleeekö potentiaalisin tilojen vuokraaja hyvinvointialue markkinoita kuntakohtaisesti vaiko koko hyvinvointialueen kattavana maantieteellisenä kokonaisuutena.

Näiden markkinaselvitysten perusteella voidaan katsoa, että kaupungin toiminnalla on vähäisiä vaikutuksia markkinoihin, mutta potentiaalisesti relevantit maantieteelliset markkinat ovat olemassa.

Näiden perusteiden johdosta Mänttä-Vilppulan kaupungin tulee yhtiöittää yli 50%:sesti hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt, mukaan lukien paloasemat.

Yhtiöittämisen osalta on selvitetty eri vaihtoehtoja ja konsernin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti edullisin ja yhtiön toimintamahdollisuudet turvaava yhtiöittämismalli on siirtää vapaarahoitteiset kiinteistöt omaan yhtiönsä ja ARA-rajoitusten alainen palveluasumisen yksikkö omaan kiinteistönsä. Yhtiöittämisen näkökulmasta alle 10 vuoden määräaikainen vuokrasopimus ja 12 kuukauden irtisanomisajalla oleva toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus muodostavat yhtiölle merkittävän taloudellisen riskin. ARA-rajoitetuissa kiinteistöissä vuokrat, kohteiden luovutus ja koko yhtiön tuloutusmahdollisuudet ovat rajoitetut. Tämän takia ARA-kohteen yhtiöittäminen samaan yhtiöön muiden kohteiden kanssa ei ole yhtiön toimintamahdollisuuksien rajoittumisen vuoksi tarkoituksenmukaista.

Sarahelmen osalta kaupungin tulee huomioida yhtiöön siirtämisen osalta Varken (ARA) hyväksyminen siirrolle. Rajoitusten alaiset arava- tai pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitetut kohteet voidaan luovuttaa kunnalle tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle. Luovutukselle on haettava ennen luovutusta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyminen eli luovutuksensaajan nimeäminen, jonka yhteydessä keskus vahvistaa luovutuskorvauksen.

Jos valtion tukema kohde luovutetaan ilman Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksymistä, omistajanvaihdos on mitätön. Mitättömällä luovutuksella ei ole oikeudellisia vaikutuksia.

Kiinteistöjen siirto on selvitysten perusteella järkevintä toteuttaa perustettaville sote-kiinteistöyhtiölle apportiomaisuutena. Apportti tarkoittaa muuta kuin rahasi joitusta osakeyhtiöön, ja sen etuna on varainsiirtoverovapaus, mikäli siirto toteutetaan osakeyhtiölain ja verolainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Apporttisiirto edellyttää kiinteistön arvon määrittäminen esimerkiksi tasearvon perusteella, apporttiselvitystä, jossa yksilöidään siirrettävä omaisuus ja sen taloudellinen arvo yhtiölle, tilintarkastajan lausuntoa siitä vastaako siirrettävän omaisuuden arvo yhtiön luovuttamien osakkeiden arvoa, luovutus sopimusta maakaaren mukaisessa muodossa, osakeantia, jossa kaupunki merkitsee yhtiön osakkeita apportiomaisuudella,

mahdollista maapohjan vuokrasopimusta, mikäli kaupunki säilyttää maaomistuksen.

Apporttisiirtoa puoltaa myös varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

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 (apporttisiirto)
- 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 voimaantulon mukaisesti.

Myös muut vaikutukset on tarkasteltu yhtiöittämisen toteutuessa. Yhtiöille ei ole siirtymässä henkilökuntaa vaan kaupunki voi vallitsevan lain säädännön tulkinnan mukaan myydä tukipalveluita kuten kiinteistönhoitoa ja talouspalveluita tytäryhtiöilleen, kunhan se huomio kuntalain kilpailuneutraalisuutensaantelyn ja siihen liittyen tarjoaa palveluita markkinaperusteisella hinnoittelulla.

Yhtiöittämisen seurauksen kaupungintuloslaskelmasta poistuvat ko. kiinteistöjen vuokratulot, kiinteistöihin kohdistuvat käyttötalouden kulut, rahoituskulut korkojen osalta sekä poistot. Taseesta poistuvat siirtyvät lainat ja luovutettavien kiinteistöjen luovutushetken tase-arvot.

Oheismateriaalina on yhtiöittämisselvitys.

Valmistelu ja lisätiedot: talousjohtaja Hanna-Maija Oksanen, hanna-maija.oksanen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 728 8651 ja kaupunkikehitysjohtaja Jari Ihainen, jari.ihainen(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 097 9201

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että

- 1) Mänttä-Vilppulan kaupunki perustaa kiinteistöosakeyhtiö Mänttä-Vilppulan soteikiinteistöt Oy:n ja Sarahelmen kiinteistöosakeyhtiö Oy:n, joiden tehtävänä on hallinnoida ja vuokrata kiinteistöjä;
- 2) Sarapiha, Satakieli, Punatulkku, Vilppulan terveysasema ja paloasemat siirretään apporttiomaisuutena Mänttä-Vilppulan soteikiinteistöt Oy:lle;
- 3) Sarahelmi siirretään apporttiomaisuutena Sarahelmen

kiinteistösaakeyhtiö Oy:lle;

4) Valtuuttaa talousjohtajan ja kaupunkikehitysjohtajan valmistelemaan ja laatimaan yhtiöiden perustamisasiakirjat ja käyttämään tässä tarvittaessa laki- ja tai konsulttiapua;

5) Valtuuttaa kaupunginjohtajan ja kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan yhtiön perustamisasiakirjat.

Päätös