

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginvaltuusto 20.10.2025
7571/00.01.01/2025

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto:

- a) perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta ja hyväksyy yhtiölle liitteenä olevat perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, joihin voidaan tehdä tarkennuksia ja teknisluontoisia korjauksia;
- b) siirtää hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat kiinteistöt sekä näitä koskevan kiinteistöliiketoiminnan edellä kohdassa 1 tarkoitettuun yhtiöön 1.1.2026 alkaen
- c) valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien

Selostuksessa oleva listaus kiinteistöistä on alustava, ja on mahdollista, että sopimusneuvotteluiden edetessä kokonaisuus tarkentuu yksittäisten kohteiden osalta.

Päätös

Liitteet 7571/2025 Perustamissopimus ja yhtiöjärjestys

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 318

Valmistelijat / lisätiedot:

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, Talous- ja omistajaohjaus, puh. 044 718 2153

toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615

konserniohjauuspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen, puh. 044 718 5255

taloussuunnittelupäällikkö Jaana Kuuva, puh. 044 718 2788

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunki

a) perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta ja hyväksyy yhtiölle liitteenä olevat perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, joihin voidaan tehdä tarkennuksia ja teknisluontoisia korjauksia;

b) siirtää hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat kiinteistöt sekä näitä koskevan kiinteistöliiketoiminnan edellä kohdassa 1 tarkoitettuun yhtiöön 1.1.2026 alkaen

c) valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien

Selostuksessa oleva listaus kiinteistöistä on alustava, ja on mahdollista, että sopimusneuvotteluiden edetessä kokonaisuus tarkentuu yksittäisten kohteiden osalta.

Päätös

Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja he poistuivat kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Päätöshistoria

Konsernijaosto 22.09.2025 § 45

Valmistelijat / lisätiedot:

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, Talous- ja omistajaohjaus, puh. 044 718 2153

toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615

konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

asiakkuuspäällikkö Auvo Vilpponen, puh. 044 718 5255

taloussuunnittelupäällikkö Jaana Kuuva, puh. 044 718 2788

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

hallintojohtaja Tero Oinonen

Konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunki

a) perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta ja hyväksyy yhtiölle liitteenä olevat perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen, joihin voidaan tehdä tarkennuksia ja teknisluontoisia korjauksia;

b) siirtää hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat kiinteistöt sekä näitä koskevan kiinteistöliiketoiminnan edellä kohdassa 1 tarkoitettuun yhtiöön 1.1.2026 alkaen

c) valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien

Selostuksessa oleva listaus kiinteistöistä on alustava, ja on mahdollista, että sopimusneuvotteluiden edetessä kokonaisuus tarkentuu yksittäisten kohteiden osalta.

Päätös

Merkitään, että kaupunginjohtaja Soile Lahti saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Lainsäädäntö

Kuntalain 126 §:n mukaisesti kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Lain 126 §:ssä on lueteltu edellytykset tilanteille, joissa kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ja 127 §:ssä yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Sosiaali- ja pelastustoimen käyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on lähtökohtaisesti toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla, vaikka kyseiseen käyttöön tarkoitettujen tilojen markkinatarjonta erityisesti maaseutualueilla on vähäistä ja toimijamäärä varsin rajallinen.

Yhtiöittämisvelvoitteen taustalla on vaatimus kilpailuneutraliteetista. Kunnan toimiessa markkinoilla tulee sen toimia vastaavin pelisäännöin, kuin markkinoilla olevat yksityiset toimijat. Yhtiöittämisvelvoitteen noudattamista valvova viranomainen on Kilpailu- ja kuluttajavirasto.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) ("voimaannpanolaki")

hallituksen esityksen (HE 241/2020) 4.1.10 kohdan mukaan ”Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyisivät vuokrasopimuksella hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsisi.”

Vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan seuraavaa: ”Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta velvoitettaisiin vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimisi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuisi. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.

Kunnalla voi olla oikeus saada korvausta hyvinvointialueuudistuksessa tyhjäksi jääneiden tilojen aiheuttamista välittömistä kustannuksista, mikäli välittömien kustannusten aiheuttama kunnallisveroprosentin korotustarve ylittää 0,5 prosenttiyksikköä tai jos kustannukset muutoin ilmeisesti vaarantavat kunnan mahdollisuuden päättää omasta taloudestaan. Valtiovarainministeriö valmistelee parhaillaan asetusta kustannusten määrittämisen perusteista.

Tilanne Kuopiossa ja yhtiötettävä kiinteistökokonaisuus

Kuopion kaupunki on vuokrannut Pohjois-Savon hyvinvointialueelle seuraavat kaupungin omistamat kohteet, jotka siirtyvät perustettavaan yhtiöön:

- Alavan perheasema päärakennus
- Alavan perheasema talousrakennus
- Juankoski Hevoshaan toimintakeskus
- Juankoski Hevoshaan toimintakeskus asuntola
- Juankoski palvelukeskus livola
- Juankoski terveyskeskus
- Juankoski terveyskeskus varavaimakonerakennus
- Juankoski tuotantokeittiörakennus (vuokralainen Servica Oy)
- Karttulan terveysasema
- Leväsen palvelukeskus, asumisyksikkö
- Maaninka Ollinniemen palvelukeskus
- Maaninka terveysasema
- Maljapuron palvelukoti
- Mäntyrinteen lastenkoti A päärakennus
- Mäntyrinteen lastenkoti B talousrakennus
- Mäntyrinteen lastenkoti C leikkimökki
- Nilsin terveysasema
- Nilsin palvelukeskus
- Nilsin toimintakeskus Koivikko

- Päihdepalvelukeskus (vuokralainen Päihdepalvelusäätiö sr)
- Pääterveysasema
- Riistaveden palvelukeskus
- Savotalo terveyskeskus
- Vehmersalmi terveysasema

Yhtiöitettävään kokonaisuuteen ei kuulu pelastustoimen käytössä olevia kiinteistöjä, joiden omistuksesta kaupunki on päättänyt luopua. Yhtiöitettävään kokonaisuuteen eivät kuulu myöskään kaupungin palvelutuotannossa olevien kiinteistöjen yhteydessä olevat hyvinvointialueelle vuokratut tilat, kuten kouluterveydenhoitajien vastaanottotilat. Myöskään hyvinvointialueelle vuokratut toimitilat, jotka sijaitsevat kaupungin omistamissa ja hallitsemisissa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöissä, eivät kuulu yhtiöitettävään kokonaisuuteen.

KPMG Oy Ab on Kuopion Tilapalveluiden toimeksiannosta laatinut yhtiöittämislaskelmat nimettyjen sote-toimitilojen markkinaehtoisesta toiminnan osalta. Yhtiön pääomarakenteen arvioimiseksi yhtiöittämisen kohteena olevista kiinteistöistä on teetetty myös auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (AKA) arviokirja.

Yhtiöittämisen toteutus ja taloudelliset vaikutukset

Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti syksyn 2025 aikana, mikä mahdollistaa sopimusten hallinnollisen valmistelun yhtiön toimesta.

Päätökset omaisuuden apporttiluovutuksista ja/tai kaupalla toteutettavista luovutuksista tehdään erikseen. Suunnitelman mukaan yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat liitteinä.

Yhtiöittämisestä seuraa, ettei kaupunki saa enää vuokratuottoja niistä tiloista, jotka siirtyvät yhtiön omistukseen. Vastaavasti myöskään kiinteistöjen hoitokulut ja poistot eivät ole enää kaupungin kuluja.

Omistajapolitiikka

Perustettava yhtiö tulee olemaan Kuopion kaupungin täysin omistama kaupunkikonserniin tytäryhteisönä kuuluva yhtiö. Kaupungin näkökulmasta yhtiö toimii kilpailluilla markkinoilla, joten yhtiö kantaa toiminnastaan aiheutuvan taloudellisen riskin. Yhtiön ja kaupungin välisissä sopimuksissa ja toimissa on lainsäädännön edellyttämällä tavalla huomioitava yhtiön toimiminen markkinoilla.

Kaupungin omistajapoliittisissa linjauksissa (kaupunginvaltuusto 16.12.2024 § 97) on määritetty, että uusia yhteisöjä perustetaan, mikäli sille on kaupungin strategiasta johtuva peruste ja yhteisön perustaminen tai siihen liittyminen on tarkoituksenmukaisin tapa edistää strategian tavoitteita. Edellä kuvatussa poiketen nyt puheena olevien toimintojen yhtiöittämistarve perustuu lainsäädännön vaatimuksiin.

Niin ikään omistajapoliittisissa linjauksissa on määritetty, ettei kaupunki lähtökohtaisesti perusta uusia yhteisöjä aloille, joilla on toimivat markkinat. Nyt puheena olevien toimintojen

yhtiöittämisessä on kyse siitä, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen palveluiden järjestämisvastuu on siirtynyt pois kunnilta ja kaupungeilta, mutta toimintojen käytössä olevat kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen. Kilpailuneutraliteetin toteutumisen näkökulmasta kaupungin tulee yhtiöittää toiminnot, joissa se toimii kilpailluilla markkinoilla. Yhtiön ja sen omistaman kiinteistöomaisuuden omistamisen perusteita tarkastellaan jatkossa erityisellä tarkkuudella.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti tytäryhteisölle tulee asettaa pääoman tuottotavoite ja siitä johdettu tuloutustavoite omistajalle. Näitä voidaan tarkemmin arvioida vasta, kun yhtiön pääomarakenne on ratkaistu ja vuokrasopimukset vuokralaisen kanssa solmittu.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 27 §

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on asiakokonaisuus, mistä on lainsäädännössä säädetty tai muussa kuntaa koskevassa ohjeistuksessa määrätty (KH 21.10.2024 § 293).