

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen hyväksyminen ja kiinteistöjen luovutusmallista päättäminen

Kunnanhallitus 03.03.2025 § 66

Valmistelijat: isännöitsijä Mikko Korhonen
rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle edellyttää toiminnan yhtiöittämistä. Siirtymäaika päättyy vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöittämisprosessi on saatettava loppuun siirtymäajan kuluessa.

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 2 pykälä 7 §: *"Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädettyt tehtävät. Laissa säädetään myös siitä, kun tehtäviä on järjestettävä yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa (lakisääteinen yhteistoiminta)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 126 §: *"Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 127 §: *"Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:*

- 1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;*
- 2) lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;*
- 3) kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;*
- 4) kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitettulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitettulle yhteisyritykselle; (29.12.2016/1411)*
- 5) kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;*
- 6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai*
- 7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitettun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusolaja koskevaan varautumisvelvollisuuteen."*

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii ko. vuokraustoiminnan osalta lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraaliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla

sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija.

Yhdyskunnan palvelualue on kilpailuttanut selvitystyön edellyttämän asiantuntijapalvelun. Selvitystyön tekijäksi on valittu 18.2.2025 Finnish Consulting Group Oy, hankintapäätös on ehdollinen kunnanhallituksen käynnistyspäätökseen nähden.

Ennen päätöstä kiinteistöjen yhtiöittämisestä, kunnan tulee selvittää sen voimassa olevien vuokrasopimusten tilanne. Kuntalain 127 §:n mukaan yhtiöittämisvelvoite ei koske tilanteita, joissa kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut (127§:n 1 momentin 5 kohta).

Ennen päätöksentekoa on syytä selvittää järjestelyn oikeudelliset ja verotukselliset reunaehdot sekä taloudelliset ja hallinnolliset vaikutukset yhtiöittämisselvityksen avulla. Keskeinen osa yhtiöittämisselvitystä on tarkastella tulevan vuokrausliiketoiminnan taloudellista elinkelpoisuutta osakeyhtiön näkökulmasta. Taloudellisen mallinnuksen avulla voidaan vertailla eri luovutusvaihtoehtojen vaikutuksia yhtiön ja kunnan talouteen. Talouden mallinnuksessa laaditaan ennusteet yhtiön kannattavuudelle, kassavirroille ja poistopohjalle. Vaihtoehtovertailulla ja ennusteilla pyritään varmistumaan, että yhtiö voi taseellaan ja saamallaan kassavirralla selvitä sille kuuluvista veloista ja velvoitteista (esim. korjausvelka) sekä tuottaa vaadittaessa omistajalleen voittoa. Kunnan perimien vuokrien tulisi olla markkinahintaisia, toisin sanoen kunnan tulisi laskea vuokraan kohtuullinen tuottovaatimus.

Lempäälän kunnan sote- ja pelastuskiinteistöistä yhtiöittämisveloitteen piiriin kuuluvat kiinteistöt ovat Hyvinvointikioski ja Perhetupa Pikkukettu Lempäälä-talossa, Lempäälän sosiaali- ja terveysasema, Himminkoto, Kuljun terveysasema, Toimintakeskus ja paloasema.

Yhtiöittämisprosessin alustava aikatalutavoite on saada yhtiöittämisselvitys valmiiksi kevään 2025 aikana, minkä jälkeen tehdään päätös toimeenpanosta. Varsinainen yhtiöittäminen ja sen vaatimat toimenpiteet toteutetaan syksyn 2025 aikana asetetun siirtymäajan puitteissa.

Tämän päätöksen toimivalta tulee Lempäälän kunnan hallintosäännöstä: II OSA Talous ja valvonta, 9 luku Taloudenhoito, 2 § Talousarvion täytäntöönpano, Viranhaltijoiden ja toimielinten hankintavaltuudet tavara-, palvelu- ja urakkahankinnoissa talousarviomäärärahojen puitteissa ovat: Palvelualueiden tehtäväalueiden esihenkilöt alle 50 000 euroa.

Lisätietoja: isännöitsijä Mikko Korhonen, puh. 041 731 0346

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää käynnistää yhtiöittämisselvityksen.
Päätös	Kunnanhallitus päätti käynnistää yhtiöittämisselvityksen.
Tiedoksi	isännöitsijä, tekninen isännöitsijä, rakennuttajapäällikkö, yhdyskuntajohtaja, yhdyskuntalautakunta

Kunnanhallitus 18.08.2025

Valmistelijat: isännöitsijä Mikko Korhonen
rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja

Lempäälän kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvitys on valmistunut 8.8.2025, selvityksen on laatinut Finnish Consulting Group Oy (myöhemmin FCG).

Selvityksessä tarkasteltiin uuden yhtiön perustamisen vaihtoehtona sote- ja pelustuskiinteistöjen luovuttamista Lempään Vuokrakodit Oy:lle. Vuokrakodit voi periaatteessa toimia sote-kiinteistöjen vastaanottaja, mutta toimintojen erilaisuus samassa yhtiössä on kirjanpidollisesti haasteellista. Vuokrakotien tarkoitus on tarjota kuntalaisille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, kun taas sote-kiinteistöjen vuokraus on markkinaehtaista. Selvityksessä sote-kiinteistöjen ja Lempäälän Vuokrakodit Oy:n toimintojen pitäminen erillään riskienhallisista syistä on perusteltua.

Yhtiöittäminen toteutetaan siten, että kunta luovuttaa omistamansa yhtiöittämistä koskevat kiinteistöt perustettavalle yhtiölle. Maapohjat säilyvät kunnan omistuksessa. Yhtiöittämisen kohteena ovat seuraavat hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt:

- Toimintakeskus, Lempäälä
- Paloasema
- Terveyskeskus
- Himminkoto
- Kuljun terveysasema

Lempäälä-talossa sijaitsevat Hyvinvointikioski ja Perhetupa Pikkukettu sekä koulujen yhteydessä toimivat oppilashuollon tilat eivät kuulu yhtiöittämisen piiriin (Kuntalaki 10.04.2015/410 127 §, momentti 1 kohta 5).

Kiinteistöt voidaan luovuttaa yhtiölle joko liiketoimintakaupalla tai apporttisijoituksena. Yhtiöittämisselvitys sisältää luovutusmallien tarkastelun, juridisen ja verotuksellisen tarkastelun, taloudellisen mallinnuksen, yhtiöittämisen vaikutukset Lempäälän kunnan talouteen sekä FCG:n johtopäätökset ja suositukset.

Perustettava yhtiö toimii markkinoilla ja sen liiketoiminnan tulee olla kannattavaa. FCG:n selvityksen mukaan, sekä liiketoimintakaupalla, että apporttisijoitusmallilla tai näiden hybridinä yhtiön toiminta tulee olemaan kannattavaa. Kunnan talouden näkökulmasta FCG suosittelee kiinteistöjen luovuttamista hybridimallilla, missä osa kiinteistöistä luovutetaan liiketoimintakaupalla ja osa apporttisijoitusmallilla.

FCG:n selvitysaineisto vaihtoehtoineen on pystytty huomioimaan myös kunnan taloussuunnitelman 2026-2028 raamivalmistelussa. Kunnan intressinä on varmistaa että uuden, perustettavan tytäryhtiön liiketoiminta ja rahoitus suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti. Mutta yhtäältä, kunnan on myös varmistettava, että yhtiöjärjestely toteutetaan kunnan taloussuunnitelman lakisääteisen tasapainovaateen kannalta hallitusti. Selvityksen johtopäätösosiossa esitettävä yhtiöittämisen hybridimalli osittain kiinteistökauppana ja osittain apporttiluovutuksena on molemmista tulokulmista katsottuna tarkoituksenmukainen toteutusvaihtoehto.

Selvityksen perusteella perustettavan yhtiön ei katsota olevan kunnan sidosyksikkö (In house-yhtiö). Hankintalain 15 § sidosyksikköä koskeva

sääntely ei sovellu yhtiölle, sillä yhtiön on tarkoitus myydä palveluitaan markkinoille.

Liitteet: Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvitys 8.8.2025 FCG (salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999))

Toimivalta: Lempäälän kunnan hallintosäännön 5 luvun 1 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta ja myymisestä sekä vuokraamisesta, ellei hallintosäännössä ole muuta määrätty.

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa, tiia.levonmaa@lempaala.fi, 050 383 9608, rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja, ulla.palo-oja@lempaala.fi, 050 383 9764 ja isännöitsijä Mikko Korhonen, mikko.korhonen@lempaala.fi, 041 731 0346.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. hyväksyä yhtiöittämisselvityksen
2. jatkaa yhtiöittämisen valmistelua lyhyemmän laina-ajan hybridimallin pohjalta (malli 3).

Päätös

Tiedoksi

Isännöitsijä, tekninen isännöitsijä, rakennuttajapäällikkö, yhdyskuntajohtaja, yhdyskuntalautakunta