

Kiinteistöyhtiön perustaminen sote-lainsäädännön velvoitteiden mukaisesti

khall 24.11.2025 § 262

1325/00.01.00.03/2025

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin. Asian kokouksessa esitteli Marjo Helin Talhalla Oy:stä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että 1. Se päättää perustaa sote-lainsäädännön velvoitteiden mukaisesti osakeyhtiön, Heinolan Kiinteistöt Oy:n. 2. Kaupunginhallitukselle delegoidaan asian täytäntöönpano, mikä sisältää mm. osakeyhtiön perustamiseen liittyvät käytännön toimenpiteet sekä selvityksessä tehtyjen suositusten mukaiset jatkotoimenpiteet yhtiöön siirrettävistä kiinteistöistä.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 2 luku 7 §
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi, puh. 044 780 1420
Valmistelu	Lainsäädäntötausta Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetulla lailla (616/2021). Mikäli hyvinvointialue päättää jatkaa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistö tulee kuntalain mukaan lähtökohtaisesti yhtiöittää. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. 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. Kuntien tehtävänä on arvioida, onko sen alueella toimivaa kiinteistönvuokrausmarkkinaa sote-kiinteistöille ja jos on, niin sen, muodostaako kunnan vuokraustoiminta kuitenkin vähäistä suurempia markkinavaikutuksia. Arvio perustuu kokonaisharkintaan asiassa.

Heinolan kaupungin yhtiöittämisselvitys

Heinolan kaupunki on toteuttanut yhtiöittämisselvityksen kaupungin omistamien sosiaali-ja terveystoimen kiinteistöjen yhtiöittämisestä sote uudistuksen täytäntöönpanolainsäädännön edellyttämällä tavalla. Vaiheessa I on Merilampi Attorneys Ltd. laatinut selvityksen yhtiöittämisen taustoista ja malleista ja vaiheessa II on tarkasteltu yhtiöittämisen vaihtoehtoja tarkemmin ja laadittu alustavia taloudellisia ennusteita vaihtoehtoisista toimintamalleista. Lisäksi selvityksen tarkoituksena on ollut tutkia eri vaihtoehtoja siitä, miten kiinteistöomistusta voisi jatkossa organisoida.

Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa tullaan toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.

Heinolan kaupungin näkemyksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuus tulee sovellettavaksi seuraavien kohteiden osalta:

- Terveyskeskus
- Hopeasilta
- HTK-Talo
- Reumantie 2

Terveyskeskuksen osalta myyntipäätös on kuitenkin jo tehty valtuustossa, joten sitä ei tarkastella tässä kohtaa enempää.

Selvityksen perusteella tehdyt suositukset etenemisestä ovat seuraavat:

- Perustetaan Heinolan Kiinteistöt Oy yhtiö, joka on kaupungin 100 % omistama markkinoilla toimiva yhtiö
- Hopeasilta; yhtiöitetään omana kiinteistönään 31.12.2026 mennessä. Päätetään, siirretäänkö tase- vai luovutuskorvausarvosta osakkeita vastaan. Laina jää kaupungille, kaupunki järjestee lainarahoituksen oman lainsalkkunsaa raamien mukaisesti.
- Ratkaistaan myöhemmin erikseen, halutaanko Hopeasilta Oy "Heinolan Kiinteistöt Oy:n" tytäryhtiöksi.
- HTK-Talo; kiinteistö siirretään "Heinolan Kiinteistöt Oy:n" omistukseen tasearvolla. Siirto varainsiirtoverovapaa.

- Reumantie 2; siirretään "Heinolan Kiinteistöt Oy:n" omistukseen tasearvolla. Siirto varainsiirtoverovapaa.
- Valitaan muista myytävistä kiinteistöistä ne kohteet, jotka on tarkoitukse mukaista muutoin siirtää käyvästä arvostaan "Heinolan Kiinteistöt Oy:lle".

Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti allekirjoittamalla perustamissopimus, jonka jälkeen laitetaan yhtiön perustamista koskeva PRH-hakemus vireille. Yhtiön nimeksi on suunniteltu Heinolan Kiinteistöt Oy.

Selvitys kokonaisuudessaan on Cloudmeetingin tiedostoissa. Asiantuntijana asian käsittelyssä toimii Marjo Helin KTL, HM Talhalla Oy:stä.

Jatkokäsittely

valtuusto