

Ylöjärven kaupungin sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 25.03.2024 § 73

Valmistelija: Hankekehityspäällikkö

Seloste ja perustelut: Ylöjärven kaupungin sotekiinteistöt on salkutettu valtuuston päätöksellä salkkuluokkaan 5: "Sote-erityistoimenpide, ensisijaisesti myynti, toissijaisesti yhtiöittäminen". Kaupungin ensisijainen tavoite on myydä omistamansa sotekiinteistöt. Koska kaupungin katsotaan toimivan markkinoilla vuokratessaan toimitiloja esimerkiksi hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle, tulee kaupungin varautua yhtiöittämään myymättä jääneet sotekiinteistöt sekä pelastustoimen kiinteistöt kuntalain 126 §:n vaatimuksen mukaisesti siirtymäajan jälkeen. Yhtiöittämisveloitetta ei ole, mikäli kiinteistöt jäävät täysin kaupungin omaan käyttöön tai tyhjilleen/purettavaksi.

Yhtiöittämisprosessi etenee selvityksellä, jossa määritetään yhteistyössä ulkoisen konsultin kanssa yhtiöittämistapa sekä prosessin toimenpiteiden kuvaus ja aikataulus. Yhtiöittäminen tulee toteuttaa käytännössä vuoden 2025 loppuun mennessä. Kiinteistöjen yhtiöittämisen yksityiskohtiin tulee merkittävimmin vaikuttamaan myymättä jääneiden kiinteistöjen määrä ja laatu. Näiden perusteella on arvioitava valittavan ratkaisun hallinnollisia ja taloudellisia vaikutuksia, sekä vaadittavaa henkilöstöresurssia kaupungin ja kiinteistöjä hallinnoivan yhtiön osalta. Yhtiömuotoisen toiminnan tulee olla markkinaehtoista ja kannattavaa.

Esimerkkejä yhtiöittämisen toteuttamisen vaihtoehtoista:

- Kiinteistöjen siirtäminen liiketoimintasiirtona osakepääomaa vastaan (apportti) kokonaan uuteen perustettavaan yhtiöön.
- Kiinteistöjen siirtäminen kaupungin olemassa olevaan yhtiöön. Olemassa olevaan yhtiöön siirrettäessä vaatimuksena on, että siirron tekijä saa vastikkeena uusia osakkeita, eli on tehtävä osakepääoman korotus apporttina saatua omaisuutta vastaan.
- Kiinteistöjä voidaan tarvittaessa yhtiöittää myös erikseen omiksi kiinteistöosakeyhtiöikseen.

Kuntalain 127 §:n yhtiöittämispoikkeussäännöksen perusteella kunta voi myydä yhtiötetyille toiminnalle tukipalveluja sekä vähäisiä palveluja. Tukipalveluja ovat mm. kirjanpito, palkkahallinto, tietojärjestelmät ja niiden ylläpito, siivous ja kiinteistönhuolto. Vähäisiä palveluja ovat satunnaiset tai markkinavaikutuksiltaan pienet myynnit.

Varainsiirtoverovollisuutta sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä ei ole (Laki varainsiirtoverolain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta 43 a §). Jos kaupunki haluaa yhtiöittää samassa yhteydessä myös muita kiinteistöjään, on näistä suoritettava varainsiirtovero normaalisti.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: hankekehityspäällikkö Ari Niemensivu, p. 040 539 1130, kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus käy lähetekeskustelun kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Juho Ojares ja Leena Mankkinen (yhteisöjäävi) sekä Karita Jäppinen (palvelussuhdejäävi) olivat kokouksesta esteellisinä poissa tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan ja saapuivat kokoukseen tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 17.15.

Hankekehityspäällikkö poistui kokouksesta tämän asian jälkeen klo 17.15.

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 325
798/10.03.02.01/2022

Valmistelija: Hankekehityspäällikkö

Seloste ja perustelut: Sote-voimaanpanolain mukaan, mikäli kunta haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää 3+1 vuoden siirtymäajan puitteissa. Kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus. Yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle ovat jäämässä ne kiinteistöt, joissa on pääosin kaupungin omaa toimintaa.

Ylöjärven kaupunki on tilannut BDO Oy:ltä kaupungin sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen edellytyksiä, aikataulua sekä yhtiöittämisen taloudellisia ja oikeudellisia vaikutuksia arvioivan esiselvityksen. Selvityksen keskeisenä näkökulmana oli, että yhtiöitetäänkö kiinteistöt olemassa olevaan, uuteen perustettavaan toimitilayhtiöön vai yksittäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin.

Selvityksessä suositellaan, että kaupunki perustaa uuden toimitilayhtiön, johon yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä olevat sote- ja pela-kiinteistöt yhtiöitetään, ellei kaupunki saa niitä myytyä siirtymäaikaan mennessä. Selvityksen mukaan kaupungilla on mahdollisuus myydä omistamalleen kiinteistöyhtiölle tämän tarvitsemat tukipalvelut ilman yhtiöittämisvelvoitetta. Näin tukipalveluhenkilöstön kuten kiinteistöhuollon henkilöstön siirtämistä yhtiöön ei ole välttämätöntä toteuttaa liikkeenluovutuksen yhteydessä. Yhtiölle myytävät palvelut tulee kuitenkin hinnoitella markkinaehtoisesti ja myynti tulee kirjanpidollisesti eriyttää.

Yhtiöittäminen kannattaa tehdä vasta, kun on tiedossa yhtiöitettävät kohteet, ja niihin ollaan tekemässä uudet vuokrasopimukset. Kaupunki ei maksa tuloveroa kiinteistöistä saamastaan tulosta, joten verotuksellisista syistä yhtiöittämistä ei kannata tehdä aikaisemmin. Yhtiöittäminen on syytä toteuttaa kuitenkin viimeistään 1.1.2026.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: hankekehityspäällikkö Ari Niemensivu, p. 040 539 1130, kaupunkirakennejohtaja Jukka Nurmi, p. 050 466 5860, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Oheismateriaali: Yhtiöittämisselvityksen loppuraportti Ylöjärvi - BDO

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä yhtiöittämisselvityksen raportin ja

2. jatkaa yhtiöittämisen valmistelua uuden yhtiön vaihtoehdon pohjalta ilman tukipalveluhenkilöstön siirtoja yhtiöön.

Päätös: Hyväksyttiin.

Juho Ojares ja Leena Mankkinen (yhteisöjäävi) sekä Katja Luojus (palvelussuhdejäävi) olivat esteellisinä poissa kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 15.26-15.28.

Hankekehityspäällikkö ja kaupunkirakennejohtaja poistuivat kokouksesta tämän asian jälkeen klo 15.29.