

Uuden tytäryhtiön perustaminen sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloihin liittyvän vuokraustoiminnan yhtiöittämiseksi

Kunnanhallitus 09.03.2026 § 91
506/00.01.06/2026

Valmistelija

Ora Kari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kuntien vastuulta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät kuntien omistukseen, ja kunnat olivat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käyttänyt vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kunnilta. Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämiseksi perustettava, Tuusulan kunnan vuokraustoimintaa jatkava yhtiö olisi Tuusulan kunnan kokonaan omistama, markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiölle ehdotettava toiminimi on Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitissa huomiotavaksi tulee muun muassa kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö.

Perustettavan yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi ehdotetaan valittavan perustamissopimusluonnoksen mukaisesti [Kari Ora], [Sonja Sammalniemi] ja [Kirsi Kurtti]. Hallituksen puheenjohtajaksi ehdotetaan valittavan [Kari Ora]. Yhtiön hallitus päättää yhtiön toimitusjohtajan valinnasta myöhemmin. Kunnan toimivaltainen toimielin ohjeistaa yhtiön yhtiökokousedustajaa myöhemmin yhtiön hallituksen jäsenille mahdollisesti maksettavista palkkioista päättämiseksi.

Vuokraustoiminnan yhtiöittämiseksi perustettavan yhtiön (Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt) perustamisen valmistelutyössä on päädytty seuraavaan ohjeelliseen aikataulutukseen:

- Yhtiö perustetaan tämän päätöksen mukaisesti maaliskuun, tai viimeistään huhtikuun, aikana allekirjoittamalla perustamissopimus, minkä jälkeen yhtiön perustamisilmoitus saatetaan vireille kaupparekisteriin.
- Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen yhtiöittämisestä ja kohteiden luovuttamisesta päätetään erikseen kunnan toimivaltaisessa toimielimessä arviolta kevään 2026 aikana.
- Yhtiö aloittaa varsinaisen toimintansa arviolta kesän 2026 aikana.

Luonnokset yhtiön perustamissopimuksesta ja yhtiöjärjestyksestä ovat esityslistan liitteinä 1 - 2. Perustettava yhtiöön yhtiötettäväksi suunnitellut sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilat on listattu esityslistan liitteessä 3. Yhtiötettäväksi suunnitellaan ne sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilat, jotka Tuusulan kunnan alustavan näkemyksen mukaan tulee yhtiöittää kuntalain 126 §:n mukaisesti.

Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa Tuusulan kunta tulee harjoittamaan sellaista vuokraustoimintaa, jonka voidaan katsoa tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiötettäväksi ei tulla esittämään sellaisia toimitiloja, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Tuusulan kunnan käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Tuusulan kunnan tämänhetkisen arvion mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilat tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena. Luovutusta varten Tuusulan kunta on hankkinut käyvän arvon arviokirjat sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloistaan. Yhtiötettävien toimitilarakennusten alla olevat maa-alueet on suunniteltu jätettävän kunnan omistukseen, ja vuokrattavan tarvittavilta osin perustettavalle yhtiölle. Kunnan alustavan käsityksen mukaan yhtiöön ei siirrettäisi henkilöstöä. Lopullinen päätös yhtiöittämisestä ja toteutustavasta tehdään arviolta kevään 2026 aikana.

Varainsiirtoverolain (931/1996) verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisistä. Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön (ns. apporttiluovutuksena). Edellä tarkoitettu säännös edellyttää lisäksi, että kyseessä on voimaanpanolain (616/2021) mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös. Siltä osin kuin edellä tarkoitettu säännös ei sovellu luovutukseen, maksaa luovutuksen vastaanottava perustettava Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Tuusulan kunnanhallitus on hallintosäännön 25 §:n mukaisesti toimivaltainen päättämään kunnan omistamien osakeyhtiöiden perustamisesta ja kunnan mukaan menosta yhtiön osakkaaksi.

Hallintosäännön 137 §:n mukaan kunnanhallituksen päätökseen perustuvan sopimuksen allekirjoittavat kaksi yhdessä pormestari, kansliapäällikkö, hallintojohtaja, henkilöstöjohtaja, talousjohtaja tai joku heistä yhdessä ao. toimialuejohtajan kanssa.

Liite 1 Perustamisopimusluonnos

Liite 2 Yhtiöjärjestysluonnos

Liite 3 Alustava listaus perustettavaan yhtiöön yhtiötettävistä sote- ja pelatoimitiloista

Esittelijä

hallintojohtaja Röntynen Antti-Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- perustaa vuokraustoimintaa harjoittavan osakeyhtiön Tuusulan kunnan sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloja koskevan markkinaehtoisen vuokraustoiminnan eriyttämiseksi yhtiöön ja hyväksyy perustettavaa yhtiötä koskevat perustamisasiakirjat (liitteet 1 - 2);
- valtuuttaa talousjohtaja Kari Oran tekemään perustamisasiakirjoihin mahdollisesti tarvittavia teknisluontoisia muutoksia;
- että yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valitaan Kari Ora, Sonja Sammalniemi ja Kirsi Kurtti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä ehdotuksen yksimielisesti.