

Sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittäminen

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 08.09.2025
2147/02.07.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot
konsernijuristi Tiina Fiskaali,
controller Sari Klenberg,
rahoitusjohtaja Henrik Rainio,
toimitilajohtaja Mikko Silvast,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Yhtiöittämisvelvoite

Kunnat on velvoitettu nk. sote-voimaanpanolain (616/2021) 22.2 §:n nojalla vuokraamaan sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueelle. Lakiin perustuvan siirtymäkauden aikana kunnan ei katsota toimivan vuokraustoiminnan osalta kilpailutilanteessa markkinoilla. Siirtymäkausi päättyy Porvoon kaupungin hyvinvointialueelle vuokraamien toimitilojen osalta 31.12.2025, sillä hyvinvointialue ei ole ilmoittanut lain edellyttämässä määräajassa pidentävänsä vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella. Siirtymäkauden päättyttyä kunnan katsotaan toimivan kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla, jos se edelleen jatkaa toimitilojen vuokraamista hyvinvointialueelle, ja sen tulee yhtiöittää toiminta.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue vuokraa tällä hetkellä toimintaansa Porvoon kaupungilta toimitiloja yhteensä 18 003 hum2. Näistä Kerkkoon VPK sekä Epoon, Hamarin, Hinthaaan, Jakarin ja Pellingin palovarikot on suunniteltu lahjoitettavan hyvinvointialueelle vuoden 2025 aikana, ja Linnankoskenkadun toimitila vapautuu kaupungin omaan käyttöön nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä. Muiden tällä hetkellä hyvinvointialueen käytössä olevien toimitilojen osalta vuokrasopimuksia jatkettaisiin myös siirtymäkauden päättymisen jälkeen.

Näsin terveyskeskuksen ja keskuspaloaseman vuokraustoiminta tulee yhtiöittää. Näiden lisäksi kaupunki vuokraa hyvinvointialueelle myös osia toimitiloista, joita se käyttää pääasiassa omassa toiminnassaan. Näiden osalta vuokraustoiminta jää kuntalain 127.1 §:n 5 kohdan mukaisesti yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle. Näidenkin osalta vuokra on kuitenkin määriteltävä markkinaperusteisesti ja huomiotava kilpailulain säännökset kirjanpidon eriyttämisestä.

Perustettavat yhtiöt

Näsin terveyskeskus ja keskuspaloasema ovat erilaisia kiinteistöjä, ja molemmissa on tunnistettu merkittäviä korjaustarpeita. Terveyskeskuksen rakennusten jälleenhankinta-arvo on noin 25 M€ ja tekninen arvo noin 20 M€. Rakennusten pitkän aikavälin

suunnitelman (PTS) mukaiset korjaustarpeet vuosille 2025–2030 ovat noin 1,5 M€. Keskuspaloaseman jälleenhankinta-arvo on noin 8,7 M€ ja tekninen arvo noin 6,5 M€. Paloaseman PTS-korjaustarpeet vuosille 2025–2030 ovat noin 1,3 M€. Korjaustarpeiden osalta on sovittava erillisrahoituksesta. Paloasemalle on lisäksi toiveissa muun muassa laajennusta, minkä kustannukset eivät sisälly edellä mainittuihin lukuihin.

Perustettava yhtiö tai yhtiöt pyörivät vuokrasopimuksista saatavilla tuotoilla. Jos kiinteistöt olisivat kahdessa erillisessä yhtiössä, toinen kohde ei subventoisi toista rakennusta. Kahden yhtiön mallissa laskenta on läpinäkyvämpää, vaikka tällainen laskenta voidaan toteuttaa myös yhdessä yhtiössä.

Siinä tapauksessa, että jompikumpi kiinteistöistä päätettäisiin myydä, kahden erillisen yhtiön tilanteessa on mahdollista myös koko erillisen yhtiön kauppa osakekauppana pelkän kiinteistökaupan sijaan. Kaupungin ei tarvitse maksaa veroa mahdollisesta voitosta, jos kauppa toteutetaan osakekauppana. Kiinteistöjen vuokraustoimintaa varten olisi näin ollen mielekästä perustaa kaksi osakeyhtiötä, vaikka tämä merkitsee osittain kahdenkertaisia velvoitteita yhtiöiden hallinnoinnin osalta.

Perustettavat yhtiöt olisivat osakeyhtiöitä, joiden toimialana olisi omistaa ja hallita kiinteistöillä sijaitsevia rakennuksia. Yhtiöt eivät itse tuottaisi tarvittavia tukipalveluja, vaan ne hankittaisiin ulkopuolelta. Kuntalain 127.1 §:n 3 kohdan mukaan kunta voi myydä tukipalveluja kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisölle ilman, että kunnan katsottaisiin toimivan markkinoilla. Tukipalveluja ovat muun muassa kirjanpidon ja palkkahallinnon järjestäminen sekä tietojärjestelmät ja niiden ylläpitoa koskevien palvelujen myynti, siivous, arkistointi, kiinteistöhuolto sekä tilojen vuokraus ja myynti.

Yhtiöille ei luovutettaisi rakennusten mukana maapohjaa vaan ainoastaan sillä sijaitsevat rakennukset. Tällöin maapohja on valmiiksi kaupungin omistuksessa, jos kaupungilla on tulevaisuudessa tarve kaavoittaa alueet muuhun käyttöön. Lisäksi kaupunki on vapautettu kiinteistöverosta, mutta kaupungin omistamat yhtiöt eivät ole. Kaupunki laatisi tällöin kummastakin kiinteistöstä yhtiöiden kanssa erillisen maanvuokrasopimuksen.

Rakennukset voidaan siirtää yhtiölle joko apportilla tai liiketoimintakaupalla. Apporttina siirrettäessä vältytään varainsiirtoverolta, ja perustettavan yhtiön tase on tällöin hyvin kevyt kiinteistöjen osalta. Liiketoimintakauppa tehtäisiin omaisuuden käyvästä arvosta. Yhtiölle tulee tällöin maksettavaksi varainsiirtovero, mutta yhtiölle muodostuu poistopohjaa vähennettäväksi. Yhtiö voi jäädä kauppahinnan velaksi kaupungille ja maksaa siitä kaupungille käypää korkoa. Esimerkiksi keskuspaloaseman osalta liiketoimintakaupassa varainsiirtoveroa joudutaan maksamaan välittömästi arviolta 210 000 €, mutta pelkästään korkojen osalta verohyöty 20 vuoden aikana on noin 661 000 €. Rakennusten siirto yhtiöille olisi näin ollen mielekästä toteuttaa liiketoimintakaupalla.

Perustettavien yhtiöiden aloituskustannuksia varten kaupungilla on valtuus pääomittaa yhtiöitä enintään 50 000 € yhtiötä kohti.

Tällä päätöksellä konsernijaosto antaisi valtuutuksen yhtiöiden perustamiselle eli muun muassa yhtiöjärjestyksen ja perustamissopimuksen laatimiselle ja yhtiöiden rekisteröimiselle kaupparekisteriin. Yhtiöiden toiminnan ja talouden tarkempi mallinnus tehdään seuraavassa vaiheessa, jolloin muodostetaan tarkempi kuva muun muassa kaupungin ja yhtiön välisestä rahoituksesta tai lainoista. Näissä huomioidaan kilpailuneutraliteettisäännökset ja kaupungin antolainapolitiikka. Kaupunginhallituksen päätettäväksi viedään erikseen rakennusten siirtäminen yhtiöön. Maanvuokrasopimukset kaupungin ja yhtiöiden välillä solmitaan myös myöhemmässä vaiheessa.

Toimivalta

Porvoon kaupungin hallintosääntö 37.4 §

Kaupunginjohtaja

Konsernijaosto päättää valtuuttaa Porvoon kaupungin konsernipalvelujen toimialan tekemään tarvittavat toimet sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa harjoittavien kahden yhtiön perustamiseksi ja evästää konsernipalveluita noudattamaan yhtiöiden perustamisessa edellä päätöksen perusteluissa esitettyjä linjauksia.