

Hyvinvointialueen käyttöön vuokratut kiinteistöt

KHALL 16.12.2025 § 277
1000/02.07.00/2025

Kunnanjohtaja

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät pääsääntöisesti kuntien omistukseen, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Yhtiöittämisvelvollisuus koskee myös kunnan ulos vuokrattavia yritystiloja sekä vuokra-asuntoja.

Kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Vuokraustoiminnan luonne ratkaisee sen kohtelun yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

Sotkamon kunnan yhtiöihin tullaan siirtämään vain sellaiset kohteet, joissa kunta tulee toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöitettäväksi ei tulla esittämään sellaisia kohteita, joissa yhtiöittämisvelvollisuus ei tule poikkeustilanteessa Sotkamon kunnan käsityksen mukaan sovellettavaksi.

Sotkamon kunta on valmistellut kiinteistöasiaa niin, että toimitilat ja vuokra-asunnot tullaan yhtiöittämään apporttiluovutuksena. Kuitenkin ennen kuin yhtiöittämisen toteuttamisesta lopullisesti päätetään, valmistellaan asiaan liittyvät asiakirjat ja tarvittavilta osin AKA-arvioinnit ja/tai arvonmääritykset.

Maa-alueet on tarkoitus jättää kunnan omistukseen ja ne vuokrataan tarvittavilta osin yhtiölle.

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 sote- ja pela-kiinteistöjen 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 Kiinteistö Oy Sotkanpesä kohteen luovutuksesta varainsiirtoveron.

Lisätietoja asiasta antaa kunnanjohtaja Mika Kilpeläinen, puh. 044 750 2111 tai mika.kilpelainen@sotkamo.fi

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Sotkamon kunnanhallitus päättää, että Sotekeskus I -kiinteistön osalta valmistellaan loppuun apporttimallinen luovutus Kiinteistöyhtiö Sotkanpesä Oy:lle. Luovutus hyväksytään lopullisesti siihen liittyvien asiakirjojen hyväksymisen yhteydessä.

Lisäksi kunnanhallitus päättää, että muiden Kainuun hyvinvointialueen käyttöön vuokrattujen tilojen osalta jatketaan valmistelua ja tehdään tarvittavat arvioinnit sekä selvitykset.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kunnanvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Sami Kilpeläinen ja kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Riikka Huotari ilmoittivat esteellisyydestä yhteisöjääveinä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 10.05-10.31. Sami Kilpeläinen on Kainuun hyvinvointialueen aluehallituksen jäsen ja Riikka Huotari on Kainuun hyvinvointialueen aluevaltuuston- ja Kiinteistö Oy Sotkanpesän jäsen.

Otteet

SO Talous
Kiinteistö Oy Sotkanpesä