

**Sosiaali- ja terveystalveluiden käytössä olevien kiinteistöjen
yhtiöittäminen**

Kunnanhallitus 11.08.2025

Dnro

207/02.08.01.01/2025

Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti:</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä BDO Oy:n tarjouksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvistä palveluista kokonaishintaan 9.500,00 euroa (alv 0).2. valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan mahdollisten tarjouspyynnön ulkopuolisten lisätöiden laskutuksesta erikseen.
Asian käsittely	<p>Määräaikaan mennessä kuntaan toimitettiin kaksi tarjousta. Tarjouksen jättivät:</p> <ul style="list-style-type: none">- BDO Oy- KPMG Oy. <p>Lisäksi määräjän jälkeen saapui tarjous PricewaterhouseCoopersilta.</p> <p>Kokonaishinnaltaan edullisimman tarjouksen jätti BDO Oy, jonka hinta oli 9.500,00 euroa (alv 0).</p> <p>Kunnanjohtaja teki kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen: Kunnanhallitus päättää:</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä BDO Oy:n tarjouksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvistä palveluista kokonaishintaan 9.500,00 euroa (alv 0).2. valtuuttaa kunnanjohtajan sopimaan mahdollisten tarjouspyynnön ulkopuolisten lisätöiden laskutuksesta erikseen.
Esittelijä	<p>kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Päätösesitys tuodaan kokoukseen.</p>
Valmistelija / lisätietojen antaja	<p>kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Asian valmistelu	<p>Kunnanjohtaja on pyytänyt tarjoukset sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen konsultointipalveluista kolmelta palveluntarjoajalta:</p> <ul style="list-style-type: none">- BDO Oy- KPMG Oy- PricewaterhouseCoopers Oy <p>Tarjousten määräaika on 11.8.2025 klo 12. Tarjousten vertailu ja päätösesitys tuodaan kokoukseen.</p>
Muutoksenhaku	<p>Oikaisuvaatimus</p>
Jakelu	
Aikaisemmat käsittelyt	

Kunnanhallitus 23.06.2025

Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) pyytää tarjoukset sotekiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvistä palveluista ja2) valtuuttaa kunnanjohtajan valmistelemaan ja toteuttamaan yhtiöittämiseen liittyvien palveluiden kilpailutuksen.
Esittelijä	<p>kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus päättää:</p> <ol style="list-style-type: none">1) pyytää tarjoukset sotekiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvistä palveluista ja2) valtuuttaa kunnanjohtajan valmistelemaan ja toteuttamaan yhtiöittämiseen liittyvien palveluiden kilpailutuksen.
Valmistelija / lisätietojen antaja	<p>kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Asian valmistelu	<p>Sosiaali- ja terveystalouden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Päijät-Hämeen hyvinvointialue osti kunnilta valtaosan pelastustoimen kiinteistöistä, mutta sosiaali- ja terveystalouden toimitilat jäivät kunnille, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaantulolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.</p> <p>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.</p> <p>Yhtiöittämisvelvoite koskee Hartolan kunnan omistamaa Terveystaloutta. Lisäksi Kiinteistöosakeyhtiö Vasallin omistuksessa on Päivälehto (Onnela ja Toivola), joka on vuokrattuna yksityiselle sote-alan toimijalle. Terveystaloutta ei ole tarkoituksenmukaista tässä tilanteessa yhtiöittää Vasalliin, vaan uuden kiinteistöyhtiön perustaminen on kunnan kannalta järkevämpi vaihtoehto.</p> <p>Perustettava sote-toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö olisi Hartolan kunnan 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitiloissa huomioon tulee mm. kilpailuneutraaliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö. Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa tullaan toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.</p>

Yhtiön perustamisen valmistelutyössä keskeiset vaiheet ovat:

- uuden yhtiön perustaminen
- perustamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiön perustamista koskeva hakemus vireille
- toimitilojen yhtiöittämisestä ja siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamistavasta päättäminen
- uuden yhtiön toiminnan aloittaminen 1.1.2026.

Toimitilojen yhtiöittämisen yhtiöoikeudellisina toteuttamisen vaihtoehtoina ovat apporttiluovutus tai liiketoimintakauppa. Varainsiirtoverolain verovapaussäännös edellyttää siirron toteuttamista apporttiluovutuksena. Varainsiirtoverolakiin on lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämiä. 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). Säännös myös vaatii, että kyseessä on voimaanpanolain mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut soten tai pelan käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Toimitilojen yhtiöittämisestä päätetään tarkemmin syksyllä 2025.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely

Kunnanhallitus