

Tytäryhtiörakenteen ja palvelujen tuottamisvaihtojen selvittäminen

Kunnanhallitus 24.02.2025 § 40

Valmistelija	kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen, 040 488 3011, henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi Lapinlahden kunnan vuoden 2025 talousarviossa viitataan valtuuston 11.11.2024 § 37 hyväksymään talouden tasapainottamissuunnitelmaan ja todetaan: ...hyväksyttyyn talouden tasapainotussuunnitelmaan on kirjattu, että kunnan tytärtyhtiö rakenne selvitetään ja tehdään tarvittavat muutokset sekä rakenteessa että palvelujen tuottamisessa (luku 2.5. Konserniohjaus talousarviossa, s. 18). Muun muassa hyvinvointialueelle vuokrattavien sote-tilojen yhtiöittäminen edellyttää rakenteellisia muutoksia. Vaihtoehtoja voivat olla tilojen siirtäminen johonkin tai joihinkin jo olemassa oleviin tytärtyhtiöihin tai uuteen yhtiöön. Samassa yhteydessä tarkastellaan ja tehdään tarvittavat muutokset kunnan olemassa olevaan tytärtyhtiörakenteeseen. Palvelujen tuottamisessa tulee huomioida yksityisen sektorin tarjoamat ratkaisut niin kunnan vesilaitokselle kuin muillekin tytärtyhtiöille osatehtävien ratkaisujen tarjoamisessa. Valtuuston edellyttämien tytärtyhtiöiden palvelujen tuottamisvaihtoehtojen selvittäminen on käynnistettävä ja asian valmistelua varten esitetään nimettäväksi työryhmä. Sama työryhmä valmistelee myös sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä. Työryhmän tulee selvittää mahdollisia vaihtoehtoja yhtiöiden palvelutuotannon ja asiakasprosessien toimintavarmuuden ja kustannustehokkuuden parantamiseksi yksityisen palvelutuotannon ja kuntayhteistyön keinoin. Selvitystyön tarkoituksena ei ole kunnan kriittisen infrastruktuurin omistuksen muuttuminen tai siitä luopuminen, mutta yhtiörakennetta voidaan kuitenkin mm. lain edellyttämän sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen johdosta muuttaa. Selvitystyön on tarkoitus olla valmista 31.5.2025 mennessä.
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää perustaa työryhmän ja nimeää siihen jäseniksi tytärtyhtiöiden Lapinlahden Vesi Oy:n, Lapinlahden Kaskihovi Oy:n ja Viitostien ykköstilat Oy:n hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtajat sekä kunnanjohtajan. Työryhmä nimeää keskuudestaan puheenjohtajan.
Päätös	Kunnanhallitus päätti perustaa työryhmän ja nimesi siihen jäseniksi tytärtyhtiöiden Lapinlahden Vesi Oy:n, Lapinlahden Kaskihovi Oy:n ja Viitostien ykköstilat Oy:n hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtajat sekä kunnanjohtajan. Työryhmä nimeää keskuudestaan puheenjohtajan.

Kunnanhallitus 02.06.2025 § 111

67/00.01.00/2025

Valmistelija kunnanjohtaja

Kunnanhallituksen asettama tytäryhtiörakenteen ja palvelujen tuottamisvaihtojen selvittämisen työryhmä on kokoontunut kolme kertaa ja selvittänyt eri yhtiöittämisvaihtoehtoja toteuttaa lakisääteinen sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen, ja kuinka sote- ja pela-kiinteistöjen siirto yhtiöön tapahtuu.

Kunnan omistuksessa ovat seuraavat P-S hyvinvointialueelle asetuksen mukaisella kolmen vuoden vuokrasopimuksella vuokratut kohteet. Kohteet, joita HVA ei ole kiinnostunut vuokraamaan jatkossa (vuodesta 2026 eteenpäin), ovat merkitty erikseen.

- Nerkoon koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Martikkalan koulu, kouluterveydenhuollon tilat (ei jatku 2026)
- Varpaisjärven sosiaalipalvelukeskus (Orvokki, Kotipiha, hoito-osasto)
- Varpaisjärven koulukeskus, yläkoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven terveysasema+ talousrakennus
- Paloisten koulu, kouluterveydenhuollon tilat (ei jatku 2026)
- Varpaisjärven pelastusasema
- Varpaisjärven kunnanvirasto, pieni rakennus (ei jatku 2026)
- Palveluasunnot Paavonkoti
- Palveluasunnot Liisankoti
- Kiinteistö Oy Lapinlahden Virastokeskus
- Lapinlahden terveyskeskus
- Lapinlahden kunnantalo, osa sos.tston käytössä (ei jatku 2026)
- Lapinlahden lukio, kouluterveydenhuollon tilat
- Sosiaalipalvelukeskus Jussinpiha
- Matin ja Liisan koulu, Siren rakennus, kouluterveydenhuollon tilat
- Alapitkän koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Lapinlahden paloasema
- Matin ja Liisan koulu, Viisu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven koulukeskus, alakoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Helmi, toimintakeskus (tilan om. Viitostien Ykköstilat Oy, ei jatku 2026)

Kohteista on ARA-rahoitettu osa sosiaalipalvelukeskus Orvokista. Ara-rahoitettujen kohteiden osalta yhtiöittämisen mukana siirtyy myös tuettu laina.

Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä (esim. koulut).

Kiinteistöt ja asunnot tulee osakeyhtiölain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.

Työryhmän selvityksen perusteella Lapinlahden kunnan kannalta parhaalle vaihtoehdolle vaikuttaisi sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen siirtämällä ne jo olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy:ön. Tässä vaihtoehdossa kunnan tytäryhtiörakenne säilyy mahdollisimman suppeana, hallinnollinen työ kepeänä ja toimiva yhtiö tuo hieman leveämmät hartiat kestävätkä mahdollisia talousshokkeja esim. päättyvien vuokrasopimusten myötä.

Kiinteistöjen siirto yhtiöön voidaan toteuttaa joko apporttisijoituksena tai kiinteistön kauppana, ja yhtiö voi toteuttaa omistajatuloutusta osinko- tai korkotuloina (tai pääomanpalautuksina) riippuen pääomarakenteesta. Kiinteistöjen siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa. Kuntakonsernille edullinen yhtiöittämis tapa vaikuttaisi olevan kauppa. Ara-kohteen (osa sosiaalipalvelukeskus Orvokista) osalta edullinen tapa vaikuttaisi olevan apporttisijoitus, sillä kauppana myös ara-lainan osuudesta tulisi maksaa varainsiirtovero. Jos yhtiöittäminen tehdään kauppana, jäisi yhtiö kauppahinnan osittain tai kokonaan velaksi kunnalle, ja kunta saisi yhtiöltä lyhennysten lisäksi korkotuottoja. Jos yhtiöittäminen tehtäisiin apporttina, saisi kunta korkotuottojen sijaan osinkotuloja, mikäli yhtiö tekee voitollista tulosta ja se voi jakaa verojen jälkeen osinkoja. Yhtiöittämis tavalla ei ole oleellista vaikutusta kunnan ja kuntakonsernin tulokseen, mutta kaupan tapauksessa yhtiö maksaa vähemmän tuloveroa, ja siten sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen.

kunnalle. Käyvän arvon arvostusperusteena käytetään tasearvoa. Lopullinen päätös kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön (apporttisijoitus tai kiinteistön kauppa tai niiden yhdistelmä) ja myös muut mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevat päätettävät asiat päätetään myöhemmin kunnanhallituksen ehdotuksesta valtuuston päätöksinä. Lapinlahden kunnan hallintosäännön 7 § mukaan valtuusto hyväksyy omistaja- ja maapoliittiset linjaukset.

Myös Viitostien Ykköstilat Oy:n hallituksen tulee tehdä tarvittavat päätökset kiinteistöomaisuuden vastaanottamisesta. Yhtiöittämisprosessin aikana voidaan yksittäisiä kiinteistöjä myös myydä tai siirtää kunnan omaan käyttötarkoitukseen.

Yhtiöittämisselvityksen tuloksena näyttäisi, että järjestelyllä on kaikissa vaihtoehdoissa negatiivinen vaikutus kunnan tilikauden tulokseen. Laskelmissa käytetyllä vuokratasolla järjestely vaikuttaisi positiivisesti Viitostien ykköstilat Oy:n tulokseen, mutta konsernitasolla järjestely on tulosneutraali (pl. järjestelyyn liittyvä verokiila). Epävarmuutta selvityksen tekemiseen on tuonut mm. se, ettei kohteiden vuokratasosta hyvinvointialueen kanssa ole vielä sovittu.

Koska järjestely on kuntakonsernin mittakaavassa suuri, tarvitaan prosessin oikeellisuuden takaamiseksi käyttää tilintarkastusyhteisön asiantuntijaa tai lakimiestä, jolla on kokemusta yritysjärjestelyistä.

Lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen tulee olla valmis 31.12.2025 mennessä, jolloin kiinteistöjen vuokrasopimukset P-S hyvinvointialueen kanssa tekee Viitostien Ykköstilat Oy. Siksi tarvittavat valtuuston ja Viitostien Ykköstilat Oy:n hallituksen päätökset hyvinvointialueelle vuokrattavien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä tulee tehdä ensi tilassa syksyllä uuden valtuuston ja yhtiön hallituksen aloitettua toimintansa ja yritysjärjestelyn oikeellisuuden varmistuttua.

Oheismateriaalina luottamushenkilöiden verkkopalvelussa on työryhmän pohdinta sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen siirtämällä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy ja käynnistää yhtiöittämisprosessin ja siihen vaadittavat toimenpiteet, sekä pyytää kunnan tilintarkastajalta lausunnon yhtiöjärjestelystä. Lopulliset päätökset kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön ja muista mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevista päätettävistä asioista päättää valtuusto.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen siirtämällä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy ja käynnistää yhtiöittämisprosessin ja siihen vaadittavat toimenpiteet, sekä pyytää kunnan tilintarkastajalta lausunnon yhtiöjärjestelystä. Lopulliset päätökset kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön ja muista mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevista päätettävistä asioista päättää valtuusto.