

Sote-kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtoja koskeva jatkoselvitys

374/10.03.02.00/2022

KH 15.08.2022 § 224

Valmistelija Talousjohtaja Timo Finning, p. 040 6694 775, timo.finning (ät) forssa.fi

Inspira Oy toteutti syksyllä 2021 selvityksen FSHKY:n ja omistajakuntien vaihtoehtoisista toiminnan ja omistusten hallinta- ja organisaatiovaihtoehdoista sote-uudistuksessa.

Inspira Oy:ltä on tilattu maaliskuussa 2022 em. selvitykselle jatkoa; Sote-kiinteistöjen järjestelyvaihtoehtojen jatkotarkastelu.

Hyvinvointialueen aloittaessa 1.1.2023 se vuokraa nyt käytössä olevat kuntien ja kuntayhtymien sote-kiinteistöt kolmen vuoden siirtymäajalla (+1 mahdollinen optiovuosi). Tämän siirtymäajan jälkeen hyvinvointialue jatkaa tarvitsemiensa sote-kiinteistöjen vuokraamista, mutta kuntien ja kuntayhtymien kiinteistöjen pitää olla yhtiötetty.

Hyvinvointialueelta saadun tiedon mukaan vuokran taso määräytyy voimassa olevan vuokra-asetuksen mukaan. Laskennan perusteet ja ohjeet niiden soveltamisesta tulevat hyvinvointialueelta tämän vuoden aikana. Vuokraan sisältyvät myös kiinteistöjen korjaus- ja huoltotyöt.

Konsulttiyhtiö Inspira on tehnyt sote-kiinteistöjen järjestelyvaihtoehtojen tarkastelun syksyllä 2021 ja jatkotarkastellut sitä keväällä 2022. Kiinteistöjen järjestelyjen suhteen esillä on ollut viisi eri vaihtoehtoa:

V0, kuntayhtymä puretaan ja kuntayhtymän kiinteistöt jaetaan omistajille

V1, kuntayhtymä muutetaan kiinteistökuntayhtymäksi ja omistussuhteet säilytetään samassa suhteessa kuin hyvinvointikuntayhtymässäkin on

V2, FSHKY:n kiinteistöt yhtiötetään ennen kuntayhtymän purkamista

V3, FSHKY:n kiinteistöt ja omistajakuntien suoraan omistamat sote-kiinteistöt yhtiötetään samaan kiinteistöyhtiöön

V4, kiinteistöjen myynti sijoittajille tai muu käyttö

Aikataulullisesti vaihtoehdot V0, V2 ja V3 ovat haastavia, koska ne edellyttäisivät yhteisymmärryksen saavuttamista siirtojen arvotuksissa jo vuoden 2022 aikana ja lisäksi varainsiirtovero tulisi maksettavaksi kaikista kohteista, paitsi vaihtoehdossa V0 ja V1.

Kyseisistä vaihtoehdoista tarkempaan jatkokäsittelyyn otettiin versiot V1 ja V2. Selvityksen mukaan V1 voidaan toteuttaa aikataulullisesti vuoden 2022 aikana. Arvonmäärittäystä tai kuntayhtymän purkua ei tässä vaiheessa tarvitse suorittaa, mikäli jatketaan samalla omistussuhteella kuin hyvinvointikuntayhtymässäkin on. Tämä vaatii kuitenkin perussopimuksen muutosta. Kuntayhtymän kiinteistöjen yhtiöittäminen vaatisi kuntien yhtäpitävät päätökset ja netto-omaisuuden jaon kunnille peruspääoman mukaisessa suhteessa. Myös veroseuraamuksilta kuntayhtymän purusta koituvilta kuluilta vältytään.

Tämä kuitenkin on siirtymäkauden ratkaisu, sillä yhtiöittäminen tulee suorittaa siirtymäkauden aikana.

Vaihtoehto V2 edellyttää kiinteistöjen arvojen määrittämisen, kuntayhtymän purun sekä yhtiön perustamisen. Varainsiirtovero pitää myös suorittaa konsulttiselvityksen perusteella kaikista kiinteistöistä, vaikka niitä ei hyvinvointialue enää siirtymäajan jälkeen vuokraisikaan. Tämän ratkaisun myötä siirtymäkauden jälkeen ei tarvitse tehdä toimenpiteitä vuokrauksen suhteen. Aikataulu tämän vaihtoehdon kohdalla voi aiheuttaa haasteita.

Hyvinvointialueen tiedon mukaan FSHKY:n teknisen tukipalveluiden henkilökunnasta osa jää hoitamaan nykyisiä FSHKY:n kiinteistöjä ja osa siirtyy hyvinvointialueelle. Asiasta pidettiin kuntien luottamushenkilöille infotilaisuus Teamsin kautta syksyllä 2021 ja jatkoselvityksestä 31.5.2022.

Yhtymähallitus pyytää liitteenä olevan selvityksen pohjalta omistajilta lausuntoa etenemisvaihtoehdoista 1.8.2022 mennessä.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen sote-kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtoja koskevan jatkoselvityksen. Kaupunginhallitus toteaa, että etenemisvaihto V1, eli hyvinvointikuntayhtymän muuttaminen kiinteistökuntayhtymäksi ja perussopimuksen muuttaminen on hyväksyttävä väliaikaisratkaisu, mutta vuoden 2023 aikana on valmisteltava pidempiaikainen ratkaisu, johon sisältyy terveysasemien siirtyminen jokaisen kunnan omaan sote-kiinteistöyhtiöön.
Käsittely	Jäsen Jouko Haonperä esitti, että kaupunginhallitus toteaa, että päätetään vaihtoehdon V0 mukaisesti ja kuntayhtymä puretaan ja kuntayhtymän kiinteistöt jaetaan omistajille ja sairaalasta muodostetaan kiinteistöosakeyhtiö aikaisempien omistussuhteiden mukaisesti. Jäsen Sirkka-Liisa Anttila esitti jäsen Johanna Häggmanin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Jäsen Tapio Virtanen saapui kokoukseen ja varajäsen Sirkka-Liisa Ilvonen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.