Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen tilanne

Kunnanhallitus 09.06.2025 § 173

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121
Hallintojohtaja Marja Kärkkäinen, p. 044 078 4670

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa kuntalain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kuntalain 127 §:ssä on säädetty yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle.

Mynämäen kunnassa yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat terveyskeskus, Kuivelakoti, Mynämäen, Mietoisten ja Karjalan paloasemat sekä Ki Oy Häävuorentie 5:n omistama Lizeliuskoti. Mynämäen kunta omistaa kokonaan Ki Oy Häävuorentie 5:n. Kaikki kohteet on tällä hetkellä vuokrattu Varhalle.

Mynämäen kunta osti Ki Oy Häävuorentie 5 osakekannan kunnanvaltuuston 15.4.2019 § 18 ja kunnanhallituksen 27.5.2019 § 134 päätöksillä.

Sote-uudistuksen voimaanpanolain 23 §:n mukaisesti hyvinvointialueet ja kunnat tekivät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Yhtiöittäisvelvollisuus alkaa em. perusteella 1.1.2026 tai 1.1.2027. Varha on ilmoittanut, että se jatkaa Mynämäen terveyskeskuksen ja Kuivelakodin vuokrasopimusta vuodella, joten niiden osalta yhtiöittämisvelvollisuus alkaisi 1.1.2027. Yhtiöittäminen on tarkoituksenmukaista toteuttaa kaikkien kiinteistöjen osalta samasta ajankohdasta alkaen. Varhan kanssa ei ole vielä käyty kuntakohtaisia neuvotteluja vuokrasopimusten jatkamisesta ja vuokraehdoista.

Yhtiöittämiseen liittyy monia mm. verotukseen liittyviä kysymyksiä. Tämän takia yhtiöittämisen vaihtoehdoista ja niiden vaikutuksista on teetetty selvitys ulkopuoliselta taholta eli FCG Finnish Consulting Groupilla. Selvitys on tehty yhteistyössä viranhaltijoiden kanssa.

Selvityksen luonnos on esitelty kunnanhallitukselle 28.4.2025.

Selvityksessä on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoa yhtiöittämisen toteuttamiseksi eli kiinteistöjen luovuttamista sote-kiinteistöyhtiölle kokonaan apporttina, osittain apporttina ja osittain kauppana ja kokonaan kauppana. Selvityksessä ehdotetaan myös, että ns. sote-kiinteistöyhtiönä käytetaan jo olemassa olevaa Ki Oy Häävuorentie 5:tä. Tämä edellyttää yhtiön muuttamista tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi. Yhtiö on nyt keskinäinen kiinteistöyhtiö.

Lisäksi ehdotetaan, että Mynämäen YritysVoima Oy sulautetaan sote-kiinteistöyhtiöön. Mynämäen YritysVoima Oy:n toiminta on kaventunut kiinteistöjen myyntien myötä ja elinvoimatehtävät on siirretty kunnan omaksi toiminnaksi vuoden 2024 alusta. Yhden kiinteistön (Irjantalo) hallinnointia varten ei ole tarkoituksenmukaista pitää erillistä yhtiötä, vaan on luontevaa, että tämä kiinteistö siirtyy osaksi muodostettavaa sote-kiinteistöyhtiötä. Myös kunnanvaltuuston hyväksymässä talouden tasapainottamisohjelmassa on linjaus, että Mynämäen YritysVoima Oy:n rooli tulee arvioida sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä.

Kun kunta omistaa sekä sulautuvan että vastaanottavan yhtiön, sulautuminen voidaan toteuttaa osakevastikkeettomana sisaryhtiösulautumisena. Sulautumisessa Mynämäen YritysVoima Oy:n varat ja velat siirtyvät kiinteistöyhtiölle ja Mynämäen YritysVoima Oy purkautuu.

Tässä vaiheessa on tarkoituksenmukaista viedä kunnanvaltuuston päätettäväksi periaate, että Ki Oy Häävuorentie 5:stä tehdään sote-kiinteistöyhtiö ja se muutetaan yhtiöjärjestyksen muutoksella tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi ja Mynämäen YritysVoima Oy sulautetaan tähän yhtiöön. Varsinainen kiinteistöjen yhtiöittäminen eli omaisuuden luovuttamisen tapa (apportti vai kauppa vai niiden yhdistelmä) ja luovuttaminen toteutetaan ja päätetään erikseen.

Kunnanvaltuusto voi oikeuttaa kunnanhallituksen päättämään kiinteistöjen luovuttamisen tavan ja päättämään muut yhtiöittämiseen liittyvät asiat, jotka eivät kuntalain mukaan kuulu valtuuston päätettäväksi.

Kiinteistöyhtiön uudeksi nimeksi ehdotetaan yhtiön tulevan pääasiallisen tarkoituksen mukaisesti Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy.

Esityslistan mukana lähetetään tällä hetkellä voimassa oleva Ki Oy Häävuorentie 5 yhtiöjärjestys ja ehdotus uudeksi Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestykseksi.

Päätösehdotus (kj):

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuuston päätettäväksi seuraavat asiat:

- Ki Oy Häävuorentie 5 muutetaan yhtiöjärjestyksen muutoksella keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi

- yhtiön Ki Oy Häävuorentie 5 nimi muutetaan Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:ksi.

-hyväksyä Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestyksen ja antaa sen Ki Oy Häävuorentie 5:n yhtiökokouksen päätettäväksi liitteen mukaisena.

- Lisäksi kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen jatkamaan asian valmistelua ja päättämään sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen eli omaisuuden luovuttamisen tavasta (apportti vai kauppa vai niiden yhdistelmä) kunnalta Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:lle ja hyväksymään tarvittavat asiakirjat.

- Lisäksi kunnanvaltuusto päättää, että Mynämäen YritysVoima Oy sulautetaan Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:öön ja valtuuttaa kunnanhallituksen jatkamaan asian valmistelua ja hyväksymään tarvittavat asiakirjat.

Kunnanhallitus antaa suunnitelman tiedoksi konserniohjeena Ki Oy Häävuorentie 5:lle ja Mynämäen YritysVoima Oy:lle.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Anne Mäkisalo, Markus Ylis-Junttila, Aappo Kontu, Mika Hurme ja Pekka Myllymäki poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi.

Kunnanvaltuusto 16.06.2025 § 61

Ki Oy Häävuorentie 5:n yhtiöjärjestys ja ehdotus uudeksi Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestykseksi ovat esityslistan liitteenä.

Päätösehdotus (kh): Kunnanvaltuusto päättää,

- että Ki Oy Häävuorentie 5 muutetaan yhtiöjärjestyksen muutoksella keskinäisestä kiinteistöyhtiöstä tavalliseksi kiinteistöyhtiöksi,

- että yhtiön Ki Oy Häävuorentie 5 nimi muutetaan Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:ksi ja

- hyväksyä Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestyksen ja antaa sen Ki Oy Häävuorentie 5:n yhtiökokouksen päätettäväksi liitteen mukaisena.

Lisäksi kunnanvaltuusto valtuuttaa kunnanhallituksen jatkamaan asian valmistelua ja päättämään sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen eli omaisuuden luovuttamisen tavasta (apportti vai kauppa vai niiden yhdistelmä) kunnalta Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:lle ja hyväksymään tarvittavat asiakirjat.

Lisäksi kunnanvaltuusto päättää, että Mynämäen YritysVoima Oy sulautetaan Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:öön ja valtuuttaa kunnanhallituksen jatkamaan asian valmistelua ja hyväksymään tarvittavat asiakirjat.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 29.09.2025 § 275

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121
Hallintojohtaja Marja Kärkkäinen, p. 044 078 4670

Yhtiöittämisprosessin valmistelua on jatkettu alkusyksyn aikana.

Varsinais-Suomen hyvinvointialue on vuokrannut Mynämäen kunnalta terveyskeskuksen ja Kuivelakodin kiinteistöt vuoden 2026 loppuun saakka, paloasemien vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia 6 kk irtisanomisajalla.

Varsinais-Suomen hyvinvointialue käy kuntien kanssa neuvotteluja jatkovuokrasopimuksista vasta syksyn aikana. Mynämäen kunnan osalta neuvottelut ovat marraskuun alussa.

Koska pidempiä vuokrasopimuksia ei ole vielä tehty, on yhtiöittäminen tarkoituksenmukaista aikatauluttaa siten, että Ki Oy Häävuorentie 5:n yhtiömuodon ja nimen muutos toteutetaan loppuvuoden aikana ja uusi yhtiömuoto tulee voimaan viimeistään vuoden vaihteessa ja vuoden 2026 alusta lukien toimii Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy. Muut kiinteistöt siirretään yhtiöön vuoden 2026 aikana. Mynämäen YritysVoima Oy sulautetaan Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:öön vuoden 2027 alusta lukien.

Päätösehdotus (kj): Kunnanhallitus hyväksyy yhtiöittämisprosessin alustavan aikataulutuksen esittelyssä kuvatulla tavalla.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Anne Mäkisalo, Markus Ylis-Junttila ja Sari Kantonen poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi esteellisyyden vuoksi (yhteisöjäävi).

Kunnanhallitus 26.10.2026 § 209
224/00.01.00.03/2025

Asian valmistelija:
Kunnanjohtaja Carita Maisila, p. 040 137 5121

Hallintojohtaja Jere Markkanen, p. 040 190 6869

Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n yhtiömuodon ja nimen muutos on toteutettu suunnitellusti vuoden 2026 alusta lukien. Niin ikään Mynämäen Yritysvoima Oy:n sulautumisprosessi osaksi Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:tä on toteutettu vuoden 2026 aikana ja sulautuminen toteutuu vuoden 2027 alusta lukien. Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy omistaa ja hallinnoi vuoden 2027 alusta Lizeliuskotia sekä Irjantaloa, joiden tuotot ja kulut ohjautuvat yhtiölle.

Kunnan omistamien, hyvinvointalueelle vuokrattujen sote-kiinteistöjen siirtämistä yhtiöön on valmisteltu vuosien 2025–2026 aikana. Hyvinvointialueen kanssa käydyissä neuvotteluissa on todettu, että Hyvinvointialue Varhan ja kunnan välillä voimassaolevat vuokrasopimukset terveyskeskuksen, Kuivelakodin ja paloasemien osalta katsotaan toistaiseksi voimassaoleviksi sopimuksiksi.

Hyvinvointialueen päätöksenteko pidemmän aikavälin palveluverkosta ja palveluverkkovisiosta on kuitenkin vielä kesken ja tästä johtuen kunnan omistamien kiinteistöjen siirtoa yhtiöön ei toteuteta vielä vuoden 2027 alusta. Myös talousarviovalmistelu vuodelle 2027 on tehty tästä lähtökohdasta käsin. Mikäli yhtiöittämisen kanssa edetään esimerkiksi kesken talousarviovuoden tulee tämä vaatimaan erillistä lisätalousarviota ja talousarviomuutoksen.

Kokonaisuuden toteuttamistapaa, sote-kiinteistöjen markkinatilannetta ja kiinteistöjen vuokraustilannetta arvioidaan vielä huolellisesti. Kokonaisuudessa on myös huomioitava se, ovatko kaikki kiinteistöt yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä ja miten epävarma markkinatilanne ja -taloustilanne saadaan kustannuslaskennallisesti huomioitua parhaiten yhtiöttämisprosessissa. Samalla on varmistettava kiinteistöjen vuokrasopimusten jatkuminen yhteistyössä Varhan kanssa. Kiinteistöjen siirtäminen yhtiöön voidaan toteuttaa tarvittaessa kiinteistö kerrallaan ja yhtiöittämisvalmius on olemassa Mynämäen Hyvinvointikiinteistöt Oy:n kautta tarvittaessa hyvinkin nopeasti.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Maisila Carita

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen siirto Mynämäen hyvinvointikiinteistöt Oy:öön toteutetaan myöhemmin.

Päätös:

Kunnanhallituksen jäsenet Hanna Silvaani (yhteisöjäävi) ja Sanna Kylänpää (yhteisöjäävi) eivät esteellisenä osallistuneet tämän asian käsittelyyn ja poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.