

Sosiaali- ja terveystalvaeluiden käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 08.06.2026
4588/00.01.02.02/2025

Valmistelija

kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302,
talousjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi, 02 778 4017 ja
tekninen johtaja Teemu Virtanen teemu.virtanen@salo.fi, 02 778 7066.

Selostus

Suomessa on toteutettu kunnallisen sosiaali- ja terveystoimen uudistus vuoden 2023 alussa, jolloin kuntien aiemmassa sosiaali- ja terveystalvaelukäytössä oleva toimitilakanta on jäänyt kuntien omistukseen, mutta tilojen käyttöoikeus on luovutettu vuokrasopimuksin hyvinvointialueille. Siirtymäkaudella on ollut voimassa sote-uudistuksen voimaantulo- ja toimeenpanolainsäädäntö. Siirtymäkauden jälkeen kunnat eivät enää voi suoraan toimia markkinakilpailussa toimitilavuokranantajina, vaan kyseinen toiminta on vuokrauksen jatkuessa siirrettävä markkinaehtoisesti toimivaan yhtiöön.

Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä. Tämä koskee esimerkiksi koulukiinteistöjä, joiden yhteydessä on kouluterveydenhuollon tiloja. Tältäkin osin markkinoille suuntautuva toiminta tulee kuitenkin kirjanpidollisesti eriyttää kunnan kirjanpidossa.

Kaupungilla aiemmin olemassa olevista tytäryhtiöistä ei tunnistettu sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen vastaanottoon soveltuvaa yhtiötä. Kaupunginvaltuusto päätti perustaa 23.10.2023 § 78 Salon Kuntakiinteistöt Oy -nimisen yhtiön. Yhtiön toimialana on omistaa, hallita, markkinoida, vuokrata ja myydä Salon kaupungin alueella kiinteistöjä tai rakennuksia. Yhtiölle voidaan siirtää omistukseen tai hallintaan Salon kaupungin omistamia kiinteistöjä tai rakennuksia, joissa kaupungin suora omistus ei markkinaneutraaliteetin ja siitä seuraavan yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi enää ole mahdollista.

Salon kaupunki ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue (Varha) tekivät vuokra-asetuksen mukaiset 3+1 vuoden vuokrasopimukset kaupungin omistamista sote-käytössä olevista kiinteistöistä ja tiloista hyvinvointialueen toiminnan alkaessa. Vuokrasopimukset tehtiin asetuksen mukaisesti määräaikaisena vuosille 2023-2025 sekä yksi mahdollinen optiovuosi, minkä käyttöönotosta hyvinvointialueen tuli ilmoittaa kaupungille vuoden 2024 loppuun mennessä. Varha ilmoitti käyttävänsä optio-oikeutta vuodelle 2026 Halikkokodin, Lehmuskodin ja kaupungintalolta vuokrattujen tilojen osalta.

Uusien vuokrasopimusten vuokrasopimusneuvottelut aloitettiin keväällä 2025 ja kaupunkia neuvotteluissa edustivat tekninen johtaja, kiinteistöpäällikkö ja kaupunginlakimies. Lisäksi neuvotteluihin osallistuivat Salon Kuntakiinteistöt Oy:n edustajat.

Neuvoteltavia kohteita oli yhteensä 52 kpl, sisältäen kokonaan soteikäytössä olevia kohteita, osittain sote-käytössä olevia kohteita ja pienempiä koulujen ja päiväkotien yhteydessä olevia oppilashuollon tiloja. Neuvoteltavien kohteiden huoneistoala oli yhteensä n. 34.500 m².

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.12.2025 § 58 Salon kaupungin ja Varsinais-Suomen hyvinvointialueen välille laadittavien vuokrasopimusten ehdot 1.1.2026 alkaen. Sopimukset tehtiin toistaiseksi voimassa olevina 12 kuukauden molemmin puoleisella irtisanomisajalla. Tästä poikkeuksena on 11 kohteen osalta neuvoteltu lyhyempi 6 kuukauden irtisanomisaika. Vuokrattavien kohteiden yhteenlaskettu kokonaisvuokra on 1.1.2026 alkaen 420.716,12 euroa kuukaudessa.

Vuokrasopimusten ehdoilla on keskeinen merkitys vastaanottavan yhtiön talouden suunnitteluun ja riskeihin. Yhtiön tulee taseellaan ja saamallaan kassavirralla kyetä selviytymään sille kuuluvista veloista ja velvoitteista. Uusien vuokrasopimusten perusteella oli mahdollista mallintaa yhtiön taloutta ja selvittää yhtiöittämistavan valintaa.

Yhtiöittämisasiaan liittyvinä taustaselvityksinä ja valmisteluina kaupunki on toteuttanut ja/tai teettänyt seuraavaa:

- vuokraneuvottelut Varhan kanssa
- Yhtiöittämisselvitys sisältäen kassavirtamallinnukset / BDO Oy
- neuvottelut Varhan kanssa yhtiöitettävien kohteiden tulevaisuudennäkymistä
- neuvottelut Salon Kuntakiinteistöt Oy:n kanssa
- kohteiden markkina-arvomääritykset / Newsec Oy
- kohteiden tonttivuokramääritykset

Yhtiöittämiseen liittyviä toimenpiteitä ovat lisäksi korkotukikohteiden rajoitusten purkaminen, kiinteistöhoidon kilpailutus ja optiona vuokrattujen kohteiden vuokraneuvottelut.

Asiakokonaisuuden käsittelytoimivalta

Toimitilaomaisuuden luovuttaminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Yhtiöön siirrettävän omaisuusmassan laajuus

Yhtiöön ei siirretä vielä tässä vaiheessa pelastustoimen käytössä olevia kohteita, jotka on vuokrattu erillisenä kokonaisuutena Salon alueen kunnista aluepelastuslaitoksen luomisen yhteydessä ennen vuotta 2004. Hyvinvointialue ja kaupunki aloittavat erikseen myöhemmin vuokraneuvottelut niistä. Myös muita sosiaali- ja terveystoimien käytössä olevia kohteita saattaa tulla yhtiöön siirrettäväksi myöhemmin Varhan palveluverkkopäätöksistä johtuen.

Yhtiöön siirrettävä toimitilakanta on se, jossa sosiaali- ja terveystoimen käytön osuus on pääosassa ja toiminnanharjoittajana jatkossakin on Varsinais-Suomen hyvinvointialue. Toimitilat ovat siirrettävissä Salon kaupungin vuokratonteilla tai erikseen määritellyillä maa-alueilla.

Yhtiöitettäväksi esitettävät kohteet ovat:

- Läntinen terveysasema, Vilhonkatu 25
- Halikon terveysasema, Hornintie 1
- Pahkavuoren ryhmäkoti, Hillerinkuja 5
- Anninkartanon ryhmäkoti, Ratsumiehenkatu 13
- Ylermi, Supinkatu 1
- Asuntola Supina-Ropina, Supinkuja 2
- Perniön toimintakeskus, Sarkatie 3
- Paavola, lastensuojeluyksikkö, Anjalankatu 13
- Halikkokoti, Hornintie 3
- Lehmuskoti, Tiipiläntie 4

Läntisen terveysaseman tiloissa toimii vuokralaisena Länsirannikon Työterveys Oy. Myös tämä vuokrasopimus siirretään yhtiölle kohteen luovuttamisen yhteydessä.

Salon kaupunki luovuttaa edellä mainitut rakennukset ja vuokraa tontit tai maa-alueet ulkoisten maanvuokrasopimusten vakiintuneita periaatteita noudattaen. Kohteiden tonttivuokrat ovat valmisteluvaiheessa yhteensä 92.432 euroa vuodessa.

Yhtiöittämisen toteuttamistapavaihtoehdot

Kiinteistöt voidaan siirtää yhtiöön niin kutsuttuna apporttisijoituksena tai kauppana. Yhtiöittämistapojen yhteisiä vaikutuksia ovat, että:

- kunnalta poistuu kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät tuotot ja kulut
- Hyvinvointialue suorittaa tilojen vuokrauksesta vuokran yhtiölle
- Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot tai -voitot muodostuvat luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon erotuksena

Kaupan ja pääomasijoituksen vertailua

Kaupavaihtoehdossa kaupunki myy yhtiötettävän omaisuuden yhtiölle. Kauppahinta muodostuu ulkopuolisen arvioitsijan tekemistä markkina-arvoista. Kauppa toteutetaan velaksi yhtiön ja kaupungin välille. Kaupasta seuraa yhtiölle varainsiirtovero, jonka maksamiseksi yhtiö tarvitsee lainarahoitusta. Pääomasijoitus- eli apporttisijoitusvaihtoehdossa kaupunki luovuttaisi vastaanottavalle yhtiölle kiinteistöt yhtiön osakkeita vastaan. Tällöin poikkeussäännöksellä mahdollistettu varainsiirtoverohelpotus koskee ainoastaan apporttina tehtävää omaisuuden siirtoa. Apporttia käytettäessä ei ole mahdollista, että kaupunki voisi tulouttaa luovutukseen liittyviä varoja ennen veroja vieraan pääoman ehdoin.

Yhtiöittämistapoja arvioitaessa apporttisiirron etuna on vapautuminen varainsiirtoverosta. Pitkällä aikavälillä kauppa muodostuisi kaupungille kannattavammaksi yhtiöstä saatavan tuloutuksen näkökulmasta.

Salon kaupunki on teettänyt Newcec Oy:lla kohteista erilliset arviokirjat, jotka on päivätty maaliskoukokuulle 2026. Luovutushinnat perustuvat laadittuihin arviokirjoihin ja niiden voidaan katsoa olevan kuntalain 130 §:n mukaisesti puolueettoman arvioijan laatimien arviokirjojen perusteella markkinaperusteiset.

Siirrettäviä kohteita on yhteensä 10 kappaletta. Kohdekokonaisuuden markkina-arvo on yhteensä 9.720.000 euroa. Kohteiden kirjanpidollinen arvo 31.3.2026 on yhteensä 4.708.739 euroa. Luovutuksista aiheutuvat luovutustappiot tai -voitot muodostuvat luovutushinnan ja poistamattoman hankintamenon erotuksesta, joka näiden kohteiden osalta on valmisteluvaiheessa yhteensä 5.011.261 euroa. Kohteiden siirtäminen yhtiöön on tarkoituksenmukaisinta tehdä 1.1.2027.

Kaupan taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset

Edellä esitetyn kertaluontoisen tulosvaikutuksen lisäksi kaupan vuotuisia positiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen ovat omistajalainan korko, tonttivuokrat ja kiinteistöverotulot. Kohteiden yhtiöön siirron myötä kaupungilta poistuu vuokratuloja noin 2,3 miljoonaa euroa ja toimintakuluja noin 0,8 miljoonaa euroa vuodessa. Kohteiden laskennallinen korjausvelka on noin 3,5 miljoonaa euroa, jolta osin kauppa pienentää kaupungin kiinteistöjen laskennallista korjausvelkasummaa.

Kaupalla ei ole kaupungin henkilöstöön kohdistuvia vaikutuksia lukuun ottamatta kiinteistöhoitoon kohdevastuumuutoksia kohteiden kiinteistöhoitoon siirtyessä yhtiölle. Strategisesti kiinteistöjen yhtiöittäminen

edistää kiinteistöstrategian tavoitteiden toteutumista ja resurssien kohdentamista kaupungin palveluverkon kannalta olennaisiin kohteisiin.

Salon Kuntakiinteistöt Oy:n rahoitus

Kauppa toteutetaan velaksi yhtiön ja kaupungin välille. Kohdekokonaisuuden markkina-arvo on yhteensä 9.720.000 euroa. Lisäksi vastaanottavan yhtiön nykyiset varat eivät riitä muun muassa kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron suorittamiseen ja yhtiö tarvitsee lainarahoitusta noin 0,5 miljoonaa euroa. Kokonaisvelan suuruudeksi yhtiön ja kaupungin välille muodostuisi näin ollen enintään 10,3 miljoonaa euroa. Lopullinen lainamäärä tarkentuu myöhemmin, kun tarvittavan lainan myöntämisen yksityiskohdista päätetään.

Myönnettävän lainan keskeiset ehdot

Kaupunginvaltuuston 2.12.2025 § 88 hyväksymien Varallisuuden hoidon sekä rahoitus- ja sijoitustoiminnan periaatteiden mukaan antolainojen myöntämisessä noudatetaan kuntalain 129 §:ää ja huomioidaan kuntalain ja EU:n valtioneuvoston koskevan säännösten vaikutukset. Periaatteiden mukaan antolainojen ja takauksien myöntämisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupungin hallintosäännön 84 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää lainan antamisen periaatteista ja kaupunginhallitus päättää lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita.

Salon Kuntakiinteistöt Oy:n tarvitsema laina voidaan myöntää vieraan pääoman ehtoisena lainana. Laina tulee myöntää markkinaehtoisena ja kaupungin edut tulee kuntalain mukaisesti turvata riittävän kattavilla vakuuksilla.

Yhtiöittämisen taloudellinen mallinnus

Sosiaali- ja terveystalouden käytössä olevista kiinteistöistä on laadittu tarkastelu, jossa on arvioitu vuokraustoiminnan taloudelliset vaikutukset, kassavirta, pääomarakenne ja omistajalle kohdistuvat riskit kolmessa eri vaihtoehdossa. Vaihtoehtoisia tarkasteluja tehtiin seuraavasti:

1. Koko rakennuskannan yhtiöittäminen
2. Rakennuskannan yhtiöittäminen ilman korkotukikohteita
3. Rakennuskannan yhtiöittäminen osittain

Yhtiöittäminen on taloudellisesti toteuttamiskelpoinen kaikissa vaihtoehdoissa.

Riskit

Vuokrasopimusten jatkuvuuteen liittyy merkittävää epävarmuutta, koska sopimusten irtisanomisajat ovat lyhyet. Mikäli vuokrasopimuksissa tapahtuisi muutoksia aiheutuisi tästä tilojen vajaakäyttöä ja vuokratason laskua, jolla on vaikutusta yhtiön talouteen.

Vuokrasopimusten lyhyistä irtisanomisajoista johtuen kiinteistöihin kohdistuu investointi- ja korjausriskejä. Merkittävä kohde- tai sopimusmuutos voi vaikuttaa merkittävästi yhtiön hoitokatteeseen tai vaikeuttaa investointisuunnitelman toteuttamista.

Yhtiön toimintaedellytykset, resursointi

Salon Kuntakiinteistöt Oy on varautunut yhtiön kasvuun ja tuottaa tarvittavan tilahallinnon omana tuotantona ja ostopalveluin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se

- päättää siirtää edellä valmistelutekstissä yhtiötettäväksi esitetyt 10 kohdetta velaksi tehtävällä kaupalla Salon Kuntakiinteistöt Oy:öön siten, että ne ovat 1.1.2027 yhtiön omistuksessa
- toteaa, että kaupunginhallitus päättää edellä mainittuun tarvittavan lainan myöntämisen yksityiskohdista ja ehdoista tämän päätöksen periaatteita noudattaen.
- Maankäyttöpalvelut valtuutetaan laatimaan toimivaltasääntöjensä mukaan vuokrattavaan maaomaisuuteen tarvittavat asiakirjat kohteisiin.
- Tilapalvelut valtuutetaan laatimaan toimivaltasääntöjensä mukaan luovutettavaan tilakantaan liittyvät asiakirjat ja siirtämään yhtiölle niihin liittyvät sopimukset.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Tiedoksianto

Toimistopalvelut