

Yhtiöittämisselvitys

Työryhmä: tekninen johtaja Kari Santikko, hallinto- ja talousjohtaja
Aleksi Saukkoriipi, kunnallistekniikan päällikkö Mika Klimenko,
tekninen isännöitsijä Tiina Kyösti, tietohallintojohtaja Timo
Lehtinen

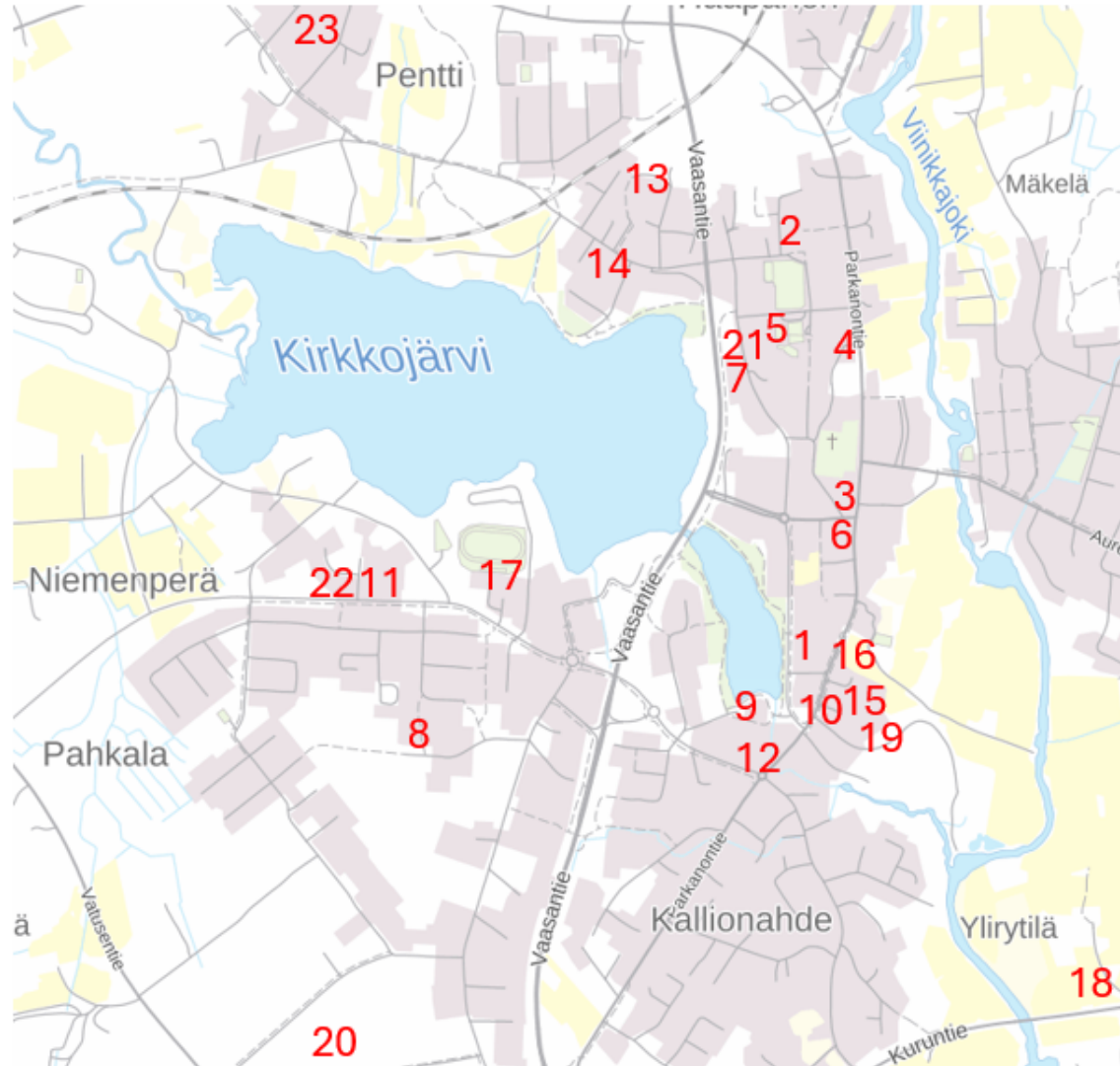
Taustaa I

- Ns. sote-uudistuksen voimaanpanolain (616/2021) ja vuokra-asetuksen (272/2022) mukainen kolmen vuoden vuokra-aika päättyy 31.12.2025
- Pirha on 11/2024 ilmoittanut, että se ei käytä vuokrasopimusten mukaisia optioita
- Toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueille on katsottu olevan markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on kuntalain § 126-127 perusteella yhtiöitettävä
- Yhtiöittäminen koskee ensi sijassa rakennuksia, joista yli puolet on sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä
 - Kuntalain näkökulmasta tälle rajanvedolle ei ole perusteita: yhtiöittämisvelvoitetta käsiteltäneen jossain kohtaa hallinto-oikeudessa / korkeimmassa hallinto-oikeudessa
 - Pirhan suostumus vuokraukseen ratkaisee käytännössä yhtiöittämistarpeen
 - Kuitenkin: kun rakennuksesta yli 50 % on sote-käytössä, se voidaan siirtää yhtiölle **apporttina** ilman varainsiirtoveroa (varainsiirtoverolaki 931/1996 § 43 a) (Varainsiirtoveron maksimi on 248 000 euroa, jos arvon määrittämisessä käytetään konsultin laskemaa 8,3 milj. euron käypää arvoa)
 - Ongelmia voivat aiheuttaa keskustan koulu (sote-käytössä 40%) ja kaupungintalo (15%)

Taustaa II

- Viranhaltijoista koostuva työryhmä on valmistellut asiaa lokakuusta lähtien
- Erityisesti vuokratason määrittelyssä ja talousvaikutusten arvioinnissa käytetään lisäksi apuna konsulttia (Finwise Advisors Oy)
- Konsulttityönä ostetaan lisäksi yhtiön perustamiseen apua
- Pirhan maksamaan vuokratasoon tavoitellaan nousua, riskinä kuitenkin tulojen lasku nykytilasta
- Muutoksesta aiheutuu kaupungille todennäköisesti taloudellista haittaa
- Tavoitteena on minimoida toteutuva haitta

Kaupungin kiinteistöt



1	Kaupungintalo	
2	Keskustankoulu	
3	Kirjasto	
4	Kuttikallion päiväkot	
5	Vanha lukio	
6	Musiikkiopisto	
7	Ok-talo Sulonen	
8	Pajulintu	
9	Pappilanpolku	
10	Perheidentalo	
11	Pihlajalintu	
12	Rantakoto	
13	Rauhalan palvelukeskus	
14	Rauhalan rivitalot	
15	Terveyskeskus	
16	Tk. Setlementti	
17	Urheilutalo	
18	Vahojärven leirikeskus	
19	Väistö	
20	Paloasema	
21	Kaarna	
22	Uunilintu	
23	Ammattikoulu/ Teollisuustalo	

	Pirha
	omat
	Yhtiöt
	Muut

Yhtiöitettävät kiinteistöt I

- Vaihtoehdot:
 - 1. Yhtiöitetään vain sote-kiinteistöt/-rakennukset
 - 2. Yhtiöitetään kaikki palvelukiinteistöt/-rakennukset
- Vaihtoehto 1 on ns. minimivaihtoehto, tehdään vain välttämättömät toimenpiteet
 - Yhtiö keskittyy Pirhan palvelemiseen ja toiminta on rajatusti vain sote-toiminnassa olevien tilojen omistamista ja kehittämistä
 - Maltillinen tuotto – yhtiö ei tavoittele kasvua
- Vaihtoehto 2 on laajempi, kaupunki jää vuokralle tarvitsemiinsa tiloihin, yhtiö kehittää ja jalostaa toimitiloja sekä toimii laajasti toimitilaliiketoiminnassa
 - Kaupunki voi joustavasti vuokrata vain tarvitsemansa tilat
 - Konserniohjauksella kaupunki hyötyy alemmista vuokrista (kuin muut vuokralaiset)
 - Yhtiö toimisi aktiivisesti markkinoilla
 - Yhtiö tavoittelee kasvua ja suurempia tuottoja
- Molemmissa vaihtoehtoissa yhtiön täytyy taloudellisesti kantaa itsensä (markkinaehtoinen toiminta)

Yhtiöitettävät kiinteistöt II

- Rajataan yhtiöittäminen koskemaan vain sote-RAKENNUKSIA
 - Maapohjista lisätietoa myöhemmin
- Muiden palvelukiinteistöjen/-rakennusten yhtiöittäminen toisi varainsiirtoverokustannuksia, ilman takeita vastaavista tuotoista
- Verottaja voisi tulkita selvästi alemman vuokratason kaupungille peitellyksi voitonjaoksi
- Kun toiminta keskittyy Pirhan palvelemiseen, yhtiöstä ei muodostu ”markkinahäirikköä”
- Parkanossa toimitiloja on runsaasti tarjolla, kaupungin omistamien tilojen jalostamiseen yksityiseen käyttöön ei ole tarvetta
- Kaupunki käyttää nykyisiä toimitilojaan aktiivisesti, muun käytön kanssa yhteensovittaminen on vaikeaa

Kaupungille jäävät kiinteistöt

- Kaupungin omistukseen jäävät (eivät siirry yhtiöön) Pirhan käytössä olevat tilat
 - Kaupungintalo
 - Keskustan koulu
 - Kaarna
- Kaupungintalon osalta Pirhan vuokraama ala supistuu hiukan
- Pirhan lopullinen kanta keskustan koulun vuokraamiseen ei ole tiedossa
 - Pirhan vuokraama ala vähintään supistuu merkittävästi
- Mikäli Pirha siirtää kuntouttavan työtoiminnan ammattikoululle, kaupunki toimii vuokranantajana näissä tiloissa
- Koy Parkanon Teollisuustalo on keskinäinen kiinteistöyhtiö, yhtiö ei suoraa vuokra tiloja ulkopuolisille
 - Muut kaupungin kiinteistöyhtiöt ovat ns. tavanomaisia kiinteistöyhtiöitä
- Pirha on lisäksi luopumassa terveyskeskuksen pihassa olevasta ns. perheiden talosta

Yhtiörakenne

- Perustetaan yksi yhtiö (jatkossa ”Yhtiö”)
- Yhtiöön siirretään apporttina ja/tai liiketoimintakauppana rakennukset:
 - Terveyskeskus
 - Rauhalan palvelukeskus
 - Pajulintu
 - Uunilintu
- Vaihtoehtona olisi perustaa jokaisella kohteelle oma yhtiö:
 - Hallinnointi olisi vaikeampaa: byrokratia aiheuttaa yleensä myös kustannuksia
 - Mahdollistaisi yksittäisen kohdeyhtiön konkurssin, mikäli Pirha luopuisi jostain yksiköstä
 - Yksittäisen kohteen myyntitilanteessa ostaja maksaisi matalamman varainsiirtoveron (osakekauppa vs. kiinteistökauppa)

Henkilökunta

- Henkilökunta jää kaupungin palvelukseen
- Henkilökunta tuottaa kiinteistöhuolto- ja siivouspalveluita kuten ennenkin
- Kaupunki myy henkilökunnan tuottamaa palvelua Yhtiölle
 - Tässäkin tapauksessa lain näkökulmasta kaupunki toimii markkinoilla!
 - Kaupunki voi kuntalain puitteissa tuottaa tällaista palvelua (Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos: 3. kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen)
 - On mahdollista, että lakimuutosten myötä yhtiöittämisvelvoite tulee jossain kohtaa koskemaan myös tätä toimintaa!
 - Kaupunki ei aktiivisesti kilpaile markkinoilla, koska palvelua myydään vain omalle yhtiölle → kaupungista ei muodostu markkinahäiriikköä
 - Palvelumyynti mahdollistaa taloudellisen hyödyn kompensoimaan poistuvia vuokratuottoja

Rantakoto

- Rantakodon kiinteistön (maapohja) omistaa Parkanon srk
- Rakennukset omistaa Rantakoto ry
- Rantakodolta ei ole saatu lopullista kantaa, mikä toimintamalli olisi yhdistykselle paras
 - Rakennusten myynti kaupungille/Yhtiölle
 - Välivuokraus
 - Vuokraus suoraan Pirhalle
- Neuvotteluja yhdistyksen kanssa käydään mahdollisimman pian
- Kaupunki on taannut yhdistyksen lainoja joten kaupungin intressinä on, että yhdistys pystyy huolehtimaan velvoitteistaan
- Huomioitava on myös Rantakodon merkitys paikkakunnalle
- Mikäli hinta on riittävän matala, on tarkoituksenmukaista ostaa yhdistykseltä palvelukäytössä olevat rakennukset Yhtiölle

Pihlajalintu

- Pihlajalinnun omistajat yksityisiä henkilöitä
- Omistajien ja kaupungin välinen vuokrasopimus on irtisanottu päättymään 31.12.2025
- Pihlajalinnun osalta kolme vaihtoehtoa:
 - Omistajat vuokraavat tilaa suoraan Pirhalle, kaupungilla/Yhtiöllä ei ole roolia
 - Jatketaan välivuokrausmallia jolloin kaupunki/Yhtiö vuokraa toimitilan omistajilta ja edelleenvuokraa tilaa Pirhalle
 - Yhtiö ostaa kiinteistön omistajilta ja vuokraa tilaa Pirhalle
- Kokonaisuuden kannalta Pihlajalinnulla ei ole kaupungille suurta taloudellista tai muuta merkitystä
- Alustavan tiedon mukaan omistajat vuokraavat jatkossa tilat suoraan Pirhalle

Koy Parkanon Paloasema & Koy Väistön Ryhmäkodit

- Hallinnoinnin kannalta on keveintä, jos on vain yksi kiinteistöyhtiö, joka hallinnoi kaikkia sote-kohteita
- Järjestely säästää myös jonkin verran kustannuksia: yksi hallitus, isännöitsijä, palveluostot ym.
- Kiinteistöyhtiöt fuusiodaan Yhtiöön
- Verovaikutukset kuitenkin selvitettävä: jos fuusiosta aiheutuu kohtuuttomasti kuluja, ei fuusio ole järkevä

Yhtiön hallinnointi

- Yhtiölle nimetään hallitus
 - Käynnistysvaiheessa luottamushenkilöitä ja viranhaltijoita
 - Toiminnan vakiinnuttua voisi olla vain luottamushenkilöitä
- Toimitusjohtaja/isännöitsijä pyritään löytämään kaupungilta
 - Kustannuksia säästyy suhteessa ulkopuoliseen isännöitsijään
- Kirjanpito ym. Kilpailutetaan
- Tilintarkastus ostetaan kaupungin tilintarkastusyhteisöltä (BDO)
- Yhtiön hallinto pyritään pitämään mahdollisimman keveänä

Palvelumyynti

- Kaupunki myy yhtiölle useita palveluita:
 - Kiinteistöhuolto
 - Siivous
 - Kiinteistöautomaation hallinnointi
 - Isännöinti
- Palveluiden hinnoittelu on vapaata, mutta markkinaehtoista
 - Markkinaehtoinen toiminta tulee eriyttää kaupungin kirjanpidossa
- Palvelumyynti mahdollistaa:
 - Taloudellisen hyödyn kaupungille
 - Yhtiön tuloksen suunnittelu

Verkko ja kiinteistöautomaatio

- Pirhalle vuokrattavissa kiinteistöissä on käytössä Siemens talotekniikka keskitetysti Parkanon kaupungin konesalista.
- Kohteet ovat:
 - Kaupungintalo, Keskustankoulu, Pajulintu, Perheidentalo, Rantakoto, Rauhalan palvelukeskus, Terveyskeskus, Väistö ja Paloasema.
- Talotekniikalla ohjataan ja valvotaan:
 - Lämmityksiä, ilmastointeja, sulatuksia, valoja, ovia ja valvotaan esimerkiksi vesivuotoja, jäätymisiä jne.
- Talotekniikka on osa huomattavasti laajempaa kokonaisuutta, jossa hallitaan kaikkia kiinteistöjä Parkanon alueella. Järjestelmän eriyttäminen erikseen yhtiölle olisi toiminnallisesti hyvin vaikeata ja taloudellisesti arvokasta.
- Talotekniikkaan liittyy valvonta, jota hoitaa Parkanon kaupungin tietohallinto yhteistyössä talonmiesten kanssa. Tietohallinnon henkilöstöllä on sovittu varallaolo, joka takaa kiinteistövalvonnan aikariippumattoman valvonnan ja reagoinnin.
- Talotekniikka käyttää Parkanon kaupungin omistamaa tietoverkkoa koko Parkanon alueella, joka jää joka tapauksessa Parkanon kaupungin omistukseen. Talotekniikalle olisi erittäin epätaloudellista ja epäloogista perustaa omaa tietoverkkoa koko Parkanon alueelle. Usein verkkojen ongelmat ja talotekniikan tilanteet voivat myös nivoutua yhteen, jolloin helpottaa tilanteiden selvitystä, että ne ovat samoissa käsissä.

Yhtiön pääomittaminen - keskeneneräinen

- Yhtiön käyttökulut vuositasolla ovat luokkaa 600 000 euroa
- Toimintatuotot ovat ennustettavia ja tulevat säännöllisesti
- Yhtiöllä ei ole ainakaan alkuvaiheessa lainoja
- Yhtiön kassan ennustaminen on siten suhteellisen yksinkertaista
- Korjausinvestoinnit ovat vuositasolla luokkaa 230 000 euroa, nämä tulisi pystyä kattamaan vuosittaisella vuokratuotolla
- Yhtiön pääomittaminen alkuvaiheessa X euron summalla (pääomalaina) on kuitenkin järkevää
- Mikäli yhtiöittäminen toteutetaan liiketoimintakaupalla joltain osin, on tämä erä luontevinta pääomittaa pääomalainalla

Maanvuokra - keskeneneräinen

- Yhtiö maksaa kaupungille vuokraa maa-alueista
- Maa-alueet siirtyvät vuokrasopimuksella Yhtiön hallintaan
- Maanvuokra on kaupungin tuloa
- Maanvuokran määräksi on arvioitu X euroa vuodessa

Kiinteistövero - keskeneneräinen

- Kun kiinteä omaisuutta tai rakennuksia siirtyy kunnalta ”yksityiseen” omistukseen, tulevat nämä kiinteistöveron alaisiksi
- Yhtiö maksaa sille siirrettävistä rakennuksista kiinteistöveroa, joka on kaupungille tuloa
- Kiinteistöveron määräksi on arvioitu X euroa vuodessa

Talousvaikutukset - keskeneneräinen

- Lopulliset talousvaikutukset arvioidaan kun vuokrasopimukset Pirhan kanssa on solmittu