

PALVELUMME SOTE- JA PELAKIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMISESSÄ

LÄHESTYMISTAPAMME JA PALVELUIDEMME KUVAUS



AUTAMME ARVIOINNISTA AINA TAVOITTEEN MUKAISEEN TOTEUTUKSEEN

Ennen sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämistä on selvitettävä yhtiöittämiseen liittyvän lainsäädännön asettamat rajoitteet ja mahdollisuudet sekä yhtiöittämisen taloudelliset ja toiminnalliset vaikutukset. Huolellisella suunnittelulla ja toteutuksella yhtiöittäminen saadaan toteutettua kunnan tavoitteiden ja toiveiden mukaisesti.

Keskeisiä kysymyksiä ovat muun ohessa:

- ▶ Kuntaa, yhtiötä, omaisuuden siirtoa, verotusta ja valtiontukea koskevan lainsäädännön rajoitteet ja mahdollisuudet.
- ▶ Miten kunta hallinnoi jatkossa muita kuin sote-kiinteistöjä - koskeeko myös näitä kiinteistöjä yhtiöittämisvelvollisuus?
- ▶ Yhtiöitetäänkö kiinteistöt jo olemassa olevaan yhtiöön vai perustetaanko uusi yhtiö?
- ▶ Miten sote-kiinteistöjen ja muiden kiinteistöjen tukipalvelut jatkossa tuotetaan?
- ▶ Mitkä ovat vaihtoehtoiset yhtiöittämistavat, mitä eroa näillä vaihtoehdoilla on?
- ▶ Mitkä ovat yhtiöittämisen taloudelliset ja kirjanpidolliset vaikutukset kunnalle?
- ▶ Mikä on kiinteistönhuollon henkilöstön asema?
- ▶ Mikä on tulevan yhtiön pääomarakenne - miten tämä vaikuttaa mahdolliseen varainsiirtoverovapauteen?
- ▶ Mitä muita vaikutuksia yhtiöittämisellä voi olla - tuleeko esimerkiksi kunnan hallintosääntöä muuttaa?
- ▶ Mikä on tarkka tiekartta ja päätöksentekojärjestys kiinteistöjen yhtiöittämiselle ja muille toimenpiteille?

Toimeenpanovaiheessa (yhtiöittämisessä) kuntien ja perustettavan yhtiön tulee muun muassa:

- ▶ Varmentaa, että yhtiö ei saa kiellettyä valtiontukea (kunnilla näyttövelvollisuus).
- ▶ Toteuttaa yhtiöittäminen kuntalain säännösten ja osakeyhtiölain mukaisesti. Varainsiirtoverovapaus on mahdollista vain tietyllä tavoin toteutettuna. Mikäli yhtiöittäminen vaikuttaa henkilöstöön, on varmistuttava, että menettely täyttää työ- ja virkaoikeudelliset määräykset.
- ▶ Laatia toimintaa koskevat sopimukset.
- ▶ Varmistaa toiminnan jatkuvuus.



LÄHESTYMISTAPAMME

Miten kunnat voivat valmistautua uudistukseen?

1) YHTIÖITTÄMISEEN LIITTYVÄ SELVITYS (LÄHTÖTILANNE, TAVOITEASETANTA, SUUNNITTELU)

- ▶ Luodaan käsitys kiinteistöjen hallinnoinnin nykytilanteesta ja kustannusrakenteesta.
- ▶ Oikeudellisten rajoitteiden ja mahdollisuuksien kuvaus.
- ▶ Selvitetään vaihtoehtoiset tavat kiinteistöjen hallinnoille jatkossa.
- ▶ Arvioidaan tukipalveluiden nykytilanne ja vaihtoehtoiset järjestämistavat jatkossa.
- ▶ Laaditaan alustavat taloudelliset laskelmat ja vaikutukset sekä kunnalle että yhtiölle.
- ▶ Kuvataan selkeästi eri vaihtoehtojen edut ja haitat sekä niiden toiminnalliset ja taloudelliset vaikutuksen siten, että kunta voi tehdä periaatepäätökset kiinteistöjen hallinnointitavasta jatkossa.

2) TARKENNETTU SELVITYS

- ▶ Valitun vaihtoehdon tarkennettu selvitys ja toimenpiteiden kuvaus.
- ▶ Arvioidaan oikeudelliset asiat mukaan lukien varainsiirtoverovapauden edellytykset ja muut verotukselliset vaikutukset sekä myös valtiontuki- ja hankintaoikeudelliset reunaehdot järjestelylle.
- ▶ Talouden mallinnus, pääomarakenteen kuvaus ja käyttö pääoman määrittäminen.
- ▶ Selkeä toimenpide- ja asiakirjaluettelo aikataulutuksineen yhtiöittämisen toteuttamiselle.

3) YHTIÖITTÄMISEN TOTEUTTAMINEN

- ▶ Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen toteuttaminen. Uuden yhtiön perustaminen tarvittaessa. Vaadittavat yhtiöoikeudelliset päätökset, liiketoimintakauppakirjat, osakeannit ja muut vaadittavat toimenpiteet.
- ▶ Siirron toteuttamisen edellyttämät luvat ja suostumukset (mahdolliset velkojat).
- ▶ YT-menettelyn ohjeistus.
- ▶ Yhtiön tarvitsemat sopimukset.
- ▶ Viranomaisilmoitukset (Patentti- ja rekisterihallitus, mahdollisesti verohallinto).
- ▶ Muiden kiinteistöjen osalta mahdolliset uudelleenjärjestelyt.

4) TOIMINNAN VASTAANOTTAMINEN JA ALOITTAMINEN

- ▶ Toiminnan vastaanottaminen, ja yhtiön toiminnan aloittaminen. Viranomaisilmoitukset (kiinteistöjen lainhuudot, verohallinnon ilmoitukset yms.).
- ▶ Yhtiön tarvitsemat vakuutukset, KEVA-jäsenyys, kirjanpidon ja taloushallinnon sopimukset ja tuki muiden yhtiön toiminnan aloittamiseen liittyvissä toimenpiteissä.
- ▶ Ohjeistus kunnalle vaadittaviin toimenpiteisiin; mahdollisen hallintosäännön vaikutukset, taloudellisten ja kirjanpidollisten muutosten kuvaaminen kunnalle.

YHTIÖITTÄMISPROSESSIN AIKAJANA

2023

BDO

YHTIÖITTÄMISEEN LIITTYVÄ SELVITYS

Organisoitumiseen liittyvät selvitykset

- Oikeudelliset rajoitteet ja mahdollisuudet,
- Konsernirakenne, yhtiöittämistapa,
- Kiinteistöhoitoon organisointi,
- Alustavat talousvaikutukset.

KUNTA

2024

TARKENNETTU SELVITYS

Tarkennettu organisoitumiseen liittyvä selvitys

- Talous
- Toiminnallisuus

VALMISTELUN OHJAUS

Kunnan sisäinen keskustelu

- Neuvottelut hyvinvointialueen kanssa.
- Toimitilastrategian päivitys

PERIAATEPÄÄTÖS

Kunta tekee periaatepäätöksen yhtiöittämisestä ja organisaation muutoksesta.

2025

TOTEUTUS

Yhtiöittämisen ja kuntakonsernin organisaatiomuutoksen toteutus

Yhtiöittämiset ja organisaatiomuutos valmiina.

LISÄTIETOJA



Alpo Ronkainen

Partner

p. 040 718 7836

alpo.ronkainen@bdo.fi



Jaana Lehtonen

Senior Manager

p. 050 597242

jaana.lehtonen@bdo.fi



Heikki Mustonen

Senior Legal Counsel

p. 050 470 5783

heikki.mustonen@bdo.fi



Lauri Paavilainen

Assistant Manager

p. 040 7412649

lauri.paavilainen@bdo.fi