Taseyksikön perustaminen sote-kiinteistöjen osalta

Kaupunginhallitus 2.11.2026 § 239

Tausta

Viitasaaren kaupunki on selvittänyt kaupunkikonsernin kiinteistöhallinnan järjestämistä osana kaupungin talouden ja konsernirakenteen kehittämistä. Tavoitteena on muodostaa taloudellisesti kestävä, tarkoituksenmukainen ja läpinäkyvä kiinteistöjen hallintamalli, joka mahdollistaa kiinteistö-omaisuuden tehokkaan johtamisen, kustannusten seurannan ja taloudellisten riskien hallinnan.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä hyvinvointialueille 1.1.2023 merkittävä osa kaupungin omistamista kiinteistöistä on jäänyt Keski-Suomen hyvinvointialueen käyttöön. Muutos on vaikuttanut kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaan ja siihen liittyviin taloudellisiin vastuisiin.

Kaupunki vastaa edelleen omistamiensa kiinteistöjen pääomakustannuksista, kunnossapidosta ja investointitarpeista, vaikka kiinteistöjen käyttö perustuu hyvinvointialueen kanssa tehtäviin vuokrasopimuksiin. Kiinteistöjen tulevaan käyttöön, vuokrasopimusten jatkuvuuteen ja korjaustarpeisiin liittyy epävarmuustekijöitä, joiden hallinta edellyttää aiempaa tarkempaa taloudellista seurantaa.

Kaupungin toimeksiannosta on laadittu kiinteistöhallinnan järjestelyselvitys, jossa on arvioitu kaupungin kiinteistöomaisuuden organisointivaihtoehtoja, kiinteistöjen yhtiöittämistä sekä kirjanpidollisen eriyttämisen mahdollisuuksia.

Selvityksen perusteella sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt muodostavat taloudellisesti merkittävän ja käyttötarkoitukseltaan selkeästi rajattavan kokonaisuuden, jonka erillinen taloudellinen seuranta on tarkoituksenmukaista. Selvityksessä suositellaan kiinteistökokonaisuuden eriyttämistä kaupungin kirjanpidossa omaksi taseyksikökseen.

Kirjanpidollisen taseyksikön perustaminen

Kaupungin kiinteistöhallinnan kehittämiseksi esitetään, että sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöistä muodostetaan 1.1.2027 alkaen kirjanpidollinen taseyksikkö.

Kirjanpidollinen taseyksikkö on kaupungin sisäinen talouden seurannan ja ohjauksen kokonaisuus. Se ei ole erillinen oikeushenkilö eikä sen perustaminen muuta kiinteistöjen omistussuhteita. Kiinteistöt säilyvät kaupungin suorassa omistuksessa ja kaupungin talousarvion, tilinpäätöksen sekä päätöksenteon piirissä.

Taseyksikölle laaditaan erillinen tuloslaskelma, tase ja rahoituslaskelma, joiden avulla voidaan seurata kiinteistökokonaisuuden taloudellista kehitystä tilikaudesta toiseen.

Taseyksikön perustamisen keskeiset tavoitteet ovat:

1. Talouden läpinäkyvyys: Kiinteistöjen vuokratuotot, ylläpitokustannukset, poistot, rahoituskustannukset ja investoinnit voidaan kohdistaa ja raportoida selkeänä kokonaisuutena.

2. Taloudellisten riskien hallinta: Kiinteistöjen käyttöasteen, vuokrasopimusten, korjausvelan ja tulevien investointitarpeiden vaikutuksia kaupungin talouteen voidaan arvioida nykyistä järjestelmällisemmin.

3. Vuokraustoiminnan kustannusvastaavuus: Taseyksikkö mahdollistaa kiinteistöjen todellisiin kustannuksiin perustuvan vuokralaskennan ja tukee hyvinvointialueen kanssa käytäviä vuokraneuvotteluja.

4. Investointien suunnitelmallisuus: Kiinteistöjen korjaus- ja investointitarpeet voidaan suhteuttaa niiden tulevaan käyttöön, vuokratuottoihin ja kaupungin taloudelliseen kantokykyyn.

5. Omistajaohjauksen kehittäminen: Taseyksikkö tuottaa kaupungin päätöksentekoon vertailukelpoista tietoa kiinteistöomaisuuden kannattavuudesta ja pitkän aikavälin kehittämisvaihtoehdoista.

Taseyksikön perustaminen toteutetaan kirjanpidollisena järjestelynä kaupungin taseen sisällä. Taseyksikölle laaditaan aloittava tase, jossa määritellään siihen kuuluvat kiinteistöt sekä niihin kohdistuvat omaisuus- ja velkaerät. Omaisuuserien arvostamisessa noudatetaan kirjanpitolautakunnan kuntajaoston ohjeistusta.

Taseyksikkö toimii kaupungin nykyisen organisaation ja johtamisjärjestelmän osana, eikä sen perustaminen edellytä erillisen yhtiön, johtokunnan tai hallinnollisen organisaation muodostamista.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen säilyttäminen kaupungin omistuksessa

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on pääsääntöisesti annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 127 §:ssä säädetään yhtiöittämisvelvollisuutta koskevista poikkeuksista.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokraustoiminnan yhtiöittämisvelvollisuutta on arvioitava erityisesti hyvinvointialueuudistuksen siirtymäkauden päättymisen jälkeen. Vuokraustoiminta hyvinvointialueelle on lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa.

Yhtiöittämisvelvollisuudesta poikkeaminen edellyttää kuntalain mukaisten edellytysten täyttymistä, eikä pelkkä kiinteistöjen säilyttäminen kunnan omistuksessa tai niiden eriyttäminen taseyksiköksi muodosta poikkeamisperustetta.

Viitasaaren kaupungin näkökulmasta kiinteistöjen säilyttämistä suorassa omistuksessa puoltavat kuitenkin seuraavat taloudelliset ja toiminnalliset näkökohdat.

Kiinteistöjen erityisluonne ja vaihtoehtoisen käytön rajallisuus

Sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöt ovat pääosin tiettyä palvelutoimintaa varten suunniteltuja erityiskiinteistöjä. Niiden käyttötarkoituksen muuttaminen muuhun toimintaan voi olla teknisesti

vaikeaa ja taloudellisesti epätarkoituksenmukaista. Paikallisilla kiinteistömarkkinoilla vastaaville tiloille voi olla vain rajallisesti vaihtoehtoista kysyntää.

Vuokrasopimuksiin ja tulevaan palveluverkkoon liittyvät riskit

Hyvinvointialueen palveluverkkoa koskevat ratkaisut ja vuokrasopimusten jatkuvuus vaikuttavat olennaisesti kiinteistöjen taloudelliseen asemaan. Mahdollinen vuokraustoiminnan supistuminen tai päättyminen voi aiheuttaa kaupungille merkittäviä kustannuksia. Yhtiöittäminen ei poista näitä riskejä, vaan siirtää ne erillisen yhtiön kannettaviksi ja voi myöhemmin synnyttää kaupungille tarpeen tukea yhtiön taloutta.

Kaupunkikonsernin kokonaisedun huomioiminen

Kiinteistöjen yhtiöittäminen voi aiheuttaa järjestely-, hallinto- ja verokustannuksia. Lisäksi erillinen yhtiömuotoinen toiminta edellyttäisi kiinteistöjen tuottojen ja riskien arviointia yhtiön taloudellisen toimintakyvyn näkökulmasta.

Kaupungin suorassa omistuksessa kiinteistöjen hallintaa voidaan tarkastella osana kaupungin kokonaisvaltaista taloudenpitoa ja kiinteistöstrategiaa.

Hallinnollinen tarkoituksenmukaisuus

Kirjanpidollinen taseyksikkö mahdollistaa kiinteistöjen taloudellisen seurannan ja erillisen raportoinnin ilman uuden yhtiörakenteen muodostamista. Ratkaisu tukee kaupungin tavoitetta kehittää kiinteistöhallintaa hallinnollisesti kevyellä tavalla.

Edellä mainitut seikat puoltavat kaupungin näkökulmasta kiinteistöjen säilyttämistä suorassa omistuksessa, mikäli vuokraustoiminnan jatkaminen tässä muodossa on kuntalain mukaan mahdollista.

Ennen lopullista ratkaisua yhtiöittämättä jättämisestä on kuitenkin varmistettava, täyttyvätkö kuntalain 127 §:ssä säädetyt poikkeamisen edellytykset. Arvioinnissa tulee huomioida vuokraustoiminnan luonne, jatkuvuus, laajuus ja tosiasialliset markkinavaikutukset. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan vähäisyyttä koskevaa poikkeusta tulkitaan suppeasti, eikä sitä voida perustella yksinomaan paikallisten markkinoiden pienuudella.

Taseyksikön toiminta ja talouden seuranta

Taseyksikköön sisällytetään kaupungin omistamat sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt, joiden hallinta ja vuokraustoiminta on tarkoituksenmukaista järjestää yhtenä kokonaisuutena.

Taseyksikön toiminta perustuu seuraaviin periaatteisiin:

- Kiinteistöjen omistus säilyy kaupungilla.
- Kiinteistöjen vuokratuotot ja niihin kohdistuvat kustannukset kirjataan taseyksikölle.
- Investoinnit ja peruskorjaukset käsitellään kaupungin talousarvio- ja investointimenettelyn mukaisesti.
- Taseyksikön taloutta ja riskejä seurataan osana kaupungin säännöllistä talousraportointia.

- Kiinteistöjen ylläpidosta ja hallinnoinnista vastaa kaupungin tilapalveluorganisaatio erikseen määriteltävien kustannusten kohdentamisperiaatteiden mukaisesti.

Taseyksikön perustaminen ei itsessään muuta kaupungin ja hyvinvointialueen välisiä vuokrasopimuksia eikä edellytä henkilöstöjärjestelyjä.

Päätöksenteon toimivalta

Kirjanpidollisen taseyksikön perustaminen ja sen aloittavan taseen hyväksyminen kuuluvat kaupunginvaltuuston päätettäviin asioihin. Kaupunginhallitus vastaa asian valmistelusta ja päätöksen täytäntöönpanosta.

Kirjanpitolautakunnan kuntajaoston ohjeistuksen mukaan kirjanpidollisen taseyksikön aloittavassa taseessa määritellään yksikölle siirtyvät omaisuus- ja velkaerät sekä kaupungin sijoituksen määrä. Näistä on päätettävä valtuustossa.

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että:

1. Viitasaaren kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöistä perustetaan 1.1.2027 alkaen kirjanpidollinen taseyksikkö, jonka tarkoituksena on kiinteistöomaisuuden talouden, kannattavuuden, investointien ja riskien erillinen seuranta.
2. Taseyksikkö toimii osana Viitasaaren kaupungin organisaatiota ja taloutta. Taseyksikön perustaminen ei muuta kiinteistöjen omistussuhteita eikä muodosta erillistä oikeushenkilöä.
3. Taseyksikölle laaditaan aloittava tase 1.1.2027 tilanteen mukaisesti. Aloittava tase, siihen sisällytettävät kiinteistöt sekä omaisuus- ja velkaerät tuodaan kaupunginvaltuuston erikseen hyväksyttäviksi.
4. Kaupungin tavoitteena on säilyttää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt kaupungin suorassa omistuksessa siltä osin kuin se on lainsäädännön mukaan mahdollista. Ennen lopullista ratkaisua yhtiöittämättä jättämisestä laaditaan kiinteistökohtainen arvio kuntalain 126 ja 127 §:n soveltumisesta sekä vuokraustoiminnan markkinavaikutuksista.
5. Kaupunginhallitus valtuutetaan hyväksymään taseyksikön käytännön toiminta-, laskenta- ja raportointiperiaatteet sekä huolehtimaan tarvittavista täytäntöönpanotoimista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli asiaa kokouksessa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Jatkokäsittelyyn kaupunginvaltuustoon 9.11.2026

Oheismateriaali:
- Tiivistelmä Viitasaaren kaupungille laaditusta kiinteistöhallinnan järjestelyselvityksestä 17.4.2026.
- Loppuraportti Viitasaaren kiinteistöhallinnan järjestelyselvityksestä 17.4.2026 **(Ei julkinen)**

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että:

1. Viitasaaren kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöistä perustetaan 1.1.2027 alkaen kirjanpidollinen taseyksikkö, jonka tarkoituksena on kiinteistöomaisuuden talouden, kannattavuuden, investointien ja riskien erillinen seuranta.
2. Taseyksikkö toimii osana Viitasaaren kaupungin organisaatiota ja taloutta. Taseyksikön perustaminen ei muuta kiinteistöjen omistussuhteita eikä muodosta erillistä oikeushenkilöä.
3. Taseyksikölle laaditaan aloittava tase 1.1.2027 tilanteen mukaisesti. Aloittava tase, siihen sisällytettävät kiinteistöt sekä omaisuus- ja velkaerät tuodaan kaupunginvaltuuston erikseen hyväksyttäviksi.
4. Kaupungin tavoitteena on säilyttää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt kaupungin suorassa omistuksessa siltä osin kuin se on lainsäädännön mukaan mahdollista. Ennen lopullista ratkaisua yhtiöittämättä jättämisestä laaditaan kiinteistökohtainen arvio kuntalain 126 ja 127 §:n soveltumisesta sekä vuokraustoiminnan markkinavaikutuksista.
5. Kaupunginhallitus valtuutetaan hyväksymään taseyksikön käytännön toiminta-, laskenta- ja raportointiperiaatteet sekä huolehtimaan tarvittavista täytäntöönpanotoimista kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päätös

Muutoksenhaku Kunnallisvalitus

Toimenpiteet Ote talous- ja tietohallintojohtaja, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja