

Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset kuntayhtymään

Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 386

713/00.00.02/2022

Valmistelija Hallintojohtaja Matti Bergman

Yhtymähallitus 24.08.2022 § 97

Valmistelija Kuntayhtymän johtaja Elisa Roimaa

Raahen seudun hyvinvointikunta yhtymä on tilannut Inpiralta yhtymähallituksen 85 §/22.6.2022 tekemän päätöksen mukaisesti selvityksen hyvinvointikuntayhtymän kiinteistöjä koskevan jatkoselvityksen. Sopimus on allekirjoitettu 5.7.2022.

Toimeksianto kattohinnalla 12 000 euroa (Alv 0 %). Toimeksiannon veloitus tapahtuu toteutuneiden tuntien perusteella eikä kattohintaa ylitetä, ellei siitä erikseen Raahen seudun kuntayhtymän kanssa sovita. Toimeksianto on suunniteltu toteutettavaksi viikoilla 33–36.

Selvityksessä tarkastellaan seuraavia järjestelyvaihtoehtoja:

1. Kuntayhtymän omistamat kiinteistöt jaetaan omistajakunnille, jonka jälkeen kuntayhtymä puretaan (31.12.2022 mennessä)
2. Kuntayhtymän omistamat kiinteistöt myydään sijoittajalle, jonka jälkeen kuntayhtymä puretaan (31.12.2022 mennessä)
3. Kuntayhtymä muutetaan kiinteistökuntayhtymäksi (31.12.2022 mennessä)
 - a) Kiinteistökuntayhtymän kiinteistöjen jakaminen omistajakunnille ja kuntayhtymän purkaminen (siirtymäkauden aikana)
 - b) Kiinteistökuntayhtymän kiinteistöjen myynti sijoittajalle, jonka jälkeen kuntayhtymän purkaminen (siirtymäkauden aikana)
 - c) Kiinteistökuntayhtymän yhtiöittäminen (siirtymäkauden aikana)

Selvityksessä kuvataan eri vaihtoehtojen keskeiset ominaisuudet sekä hyödyt ja haitat sekä järjestelyjen vaatiman päätöksenteko. Lisäksi kuvataan keskeiset taloudelliset vaikutukset omistajakunnille sekä vaihtoehtojen transaktiokustannukset sisältäen merkittävimmät veroseuraamukset.

Kiinteistöjen myyntivaihtoehtoa varten haastatellaan kolme- neljä sijoittajatahoa markkinakiinnostuksen ja alustavan hintatason selvittämiseksi.

Esittelijä Kuntayhtymän johtaja Elisa Roimaa

Päätösehdotus Yhtymähallitus merkitsee asian tiedoksi ja käy tarvittavilta osin keskustelua.

Päätös Merkittiin tiedoksi ja käytiin keskustelu.

Yhtymähallitus merkitsi tiedoksi Raahen kaupungin ja Siikajoen kunnan vuokrien päivitykset 1.6.2022 alkaen. Tiedot liitettiin pöytäkirjaan.

Yhtymähallitus 28.09.2022 § 107

Valmistelija Kuntayhtymän johtaja Elisa Roimaa

BDO Oy on toteuttanut syksyllä 2021 RAS:n ja sen omistajakuntien sote-kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtojen tarkastelun ja Inspira on toteuttanut keväällä 2021 selvityksen kuntayhtymän ja sen omistajakuntien sote-kiinteistöjä koskevan yhteisyhtiön perustamisen suunnittelusta ja valmistelusta. Sote-kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtojen tarkastelua on päätetty jatkaa ja Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä on tilannut Inspiralta jatkoselvityksen yhtymähallituksen 85 §/22.6.2022 tekemän päätöksen mukaisesti. Jatkoselvitys pitää sisällään selvityksen kuntayhtymän purkamiseen ja kuntayhtymän kiinteistöjen myyntiin.

Liitteenä Inspira Oy:n jatkoselvitys. Inspira Oy käy kokouksessa tarkemman selvityksen läpi.

Esittelijä Kuntayhtymän johtaja Elisa Roimaa

Päätösehdotus Merkitään saadut materiaalit ja selostus tiedoksi. Kuntayhtymän johtajan päätösesitys saadun selvityksen pohjalta esitellään kokouksessa.

Päätös Merkittiin pöytäkirjaan, että konsultti Pauliina Haro ja analyttikko Ville Riihinen Inspira Oy:sta esittelivät selvityksen kokouksessa.

Keskustelun kuluessa kuntayhtymän johtaja teki seuraavanlaisen esityksen:

Hyvinvointialueen aloittaessa 1.1.2023 se vuokraa nyt käytössä olevat kuntien ja kuntayhtymien sote-kiinteistöt kolmen vuoden siirtymäajalla (+1 mahdollinen optiovuosi). Tämän siirtymäajan jälkeen hyvinvointialue jatkaa tarvitsemiensa sote-kiinteistöjen vuokraamista, mutta kuntien ja kuntayhtymien kiinteistöjen pitää olla yhtiöitetty.

Hyvinvointialueelta saadun tiedon mukaan vuokran taso määräytyy voimassa olevan vuokra-asetuksen mukaan. Vuokraneuvottelut hyvinvointialueen kanssa toteutetaan syksyn 2022 aikana.

BDO Oy on toteuttanut syksyllä 2021 RASHKY:n ja sen omistajakuntien sote-kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtojen tarkastelun ja Inspira on toteuttanut keväällä 2021 selvityksen kuntayhtymän ja sen omistajakuntien sote-kiinteistöjä koskevan yhteisyhtiön perustamisen suunnittelusta ja valmistelusta.

Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä on tilannut Inspiralta kesäkuussa 2022 jatkoselvityksen liittyen kuntayhtymän purkamiseen ja kuntayhtymän kiinteistöjen myyntiin.

Kiinteistöjen järjestelyjen suhteen esillä on ollut kolme eri vaihtoehtoa:

- VE1: Kuntayhtymän omistamat kiinteistöt jaetaan omistajakunnille, jonka jälkeen kuntayhtymä puretaan (31.12.2022 mennessä).
 - Vaihtoehdon keskeisimpänä haasteena on päästä yhteisymmärrykseen omaisuuden jakotavasta ja arvostuksista.
 - Vaihtoehtoon liittyvä päätöksenteko on näkemyksemme mukaan haastavaa saada tehdyksi 31.12.2022 mennessä.
- VE2: Kuntayhtymän omistamat kiinteistöt myydään sijoittajalle, jonka jälkeen kuntayhtymä puretaan (31.12.2022 mennessä).
 - Ei ole realistista, että koko kuntayhtymän kiinteistöomaisuus saataisiin myydyksi omistajakuntien ulkopuolisille tahoille 31.12.2022 mennessä.
 - Sote-kohteiden myytävyyteen ilman pitkää vuokrasopimusta liittyy paljon epävarmuutta myös siirtymäkauden aikana.
- VE3: Kuntayhtymä muutetaan kiinteistökuntayhtymäksi (31.12.2022 mennessä).
 - Vaihtoehto on aikataulullisesti ja hallinnollisesti toteutettavissa 31.12.2022 mennessä perussopimusta muuttamalla.
 - Vaihtoehto on väliaikainen ratkaisu, koska se ei täytä yhtiöttämisvelvoitetta, mutta vaihtoehto antaa aikaa valmistella sopivinta järjestelyvaihtoehtoa vähintään kolmen vuoden siirtymäkauden ajan.
 - Vaihtoehto ei sulje pois sitä, että kohteet voidaan jakaa myöhemmin omistajakunnille tai myydä sijoittajille.

Selvityksen mukaan VE3 voidaan toteuttaa aikataulullisesti vuoden 2022 aikana. Arvon määrittystä tai kuntayhtymän purkua ei tässä vaiheessa tarvitse suorittaa, mikäli jatketaan samalla omistussuhteella kuin hyvinvointikuntayhtymässäkin on. Tämä vaatii kuitenkin perussopimuksen muutosta. Myös veroseuraamuksilta kuntayhtymän purusta koituvilta kuluilta vältytään. Tämä kuitenkin on siirtymäkauden ratkaisu, sillä yhtiöittäminen tulee suorittaa siirtymäkauden aikana.

Päätösehdotus:

Yhtymähallitus esittää kunnille, että ensisijainen etenemisvaihtoehto on VE3 eli kuntayhtymä muutetaan kiinteistökuntayhtymäksi. Vaihtoehto mahdollistaa kiinteistöjen yhteisomistuksen jatkamisen nykyisillä peruspääomaosuuksilla ja edelleen tämä vaihtoehto mahdollistaa yhtiöittämisen ja siihen liittyvän varainsiirtoveron maksamisen viivästyttämisen ainakin kolmen siirtymävuoden ajan. Lisäksi siirtymäkauden päättymiseen mennessä tiedetään missä tiloissa hyvinvointialue jatkaa.

Hyvinvointikuntayhtymän perussopimuksen muuttamisella varmistetaan toiminnan jatkuvuus 2023 vuoden jälkeen siirtymäkaudelle. Perussopimuksen muutoksen jälkeen kuntayhtymä jatkaa kiinteistöjen omistajana ja ylläpitopalveluiden tuottajana kuten tälläkin hetkellä.

Kuntayhtymän muuttaminen on väliaikainen ratkaisu, joka antaa siirtymäkauden (vähintään 3 vuotta) aikaa ratkaista millä tavalla omistajakunnat haluavat jatkaa kiinteistöjen omistamista ja miten yhtiöittämisveloitteeseen vastataan.

Yhtymähallitus pyytää esityksen ja liitteenä olevan selvityksen pohjalta omistajilta lausuntoa etenemisvaihtoehdon osalta 13.10.2022 mennessä.

Yhtymähallitus merkitsi materiaalit ja selostuksen tiedoksi ja hyväksyi kuntayhtymän johtajan kokouksessa tekemän päätösesityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Marko Niinimaa saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa klo 13.30.

Liite

Inspira Oy:n jatkoselvitys (ei-julkinen)

Esittelijä

Vs. kaupunginjohtaja Bergman Matti

Päätösesitys

Raahen kaupunki esittää, että ensisijainen etenemisvaihtoehto on VE3 eli kuntayhtymä muutetaan kiinteistökuntayhtymäksi.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että yhtymähallituksen puheenjohtaja Antero Aulakoski osallistui kokoukseen asian käsittelyn ajan kello 17.37 - 18.05.