



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

PADDno-2023-237

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Vuoden 2023 alusta sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuu siirtyi lainsäädännön nojalla kunnilta hyvinvointialueille. Sosiaali- ja terveydenhuolto sekä pelastustoiminta ei kuulu enää kunnan perustehtäviin.

Hyvinvointialueuudistuksen seurauksena 1.1.2023 alkaen kunnat lähtökohtaisesti kilpailevat hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa. Tästä syystä vuokraustoiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää kuntalain 126 § mukaisesti silloin, kun vuokratut kohteet ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käyttämiä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kuntakonsernin ulkopuolelle tai hyvinvointialue voisi toimia omistamisensa aiemmin kunnan omistamissa tiloissa.

Sotevoimaanpanolain (616/2021) mukaan on hyvinvointialueilla ollut velvollisuus vuokrata kuntien sote -kiinteistöt määräaikaan 3 vuoden sopimuksin. Lakisääteisesti sopimukset ovat voimassa siirtymäajan eli vuoden 2025 loppuun saakka. Lainsäädäntö ohjaa tulevaa aikaa niin, että siirtymäajan jälkeen edm. toiminta tulisi yhtiöittää.

Padasjoen kunta on vuokrannut sote- ja pelastuskiinteistöjä vuokrasopimuksilla, jotka ovat siirtyneet Päijät-Hämeen hyvinvointi kuntayhtymältä suoraan Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle. Vuokraustoimintaa voidaan jatkaa nykyiseen tapaan siirtyneillä sopimuksilla, mutta kohteet tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää siitä alkaen, kun siirtyneiden sopimusten tilalle tehdään uudet tai niitä olennaisesti muutetaan. Padasjoen kunta ja Päijät-Hämeen hyvinvointialue ovat uusineet vuokratilojen sopimukset kuluvan vuoden 2025 aikana. Uudistetun sopimuksen sisältönä ja lähtökohtana on se, että hyvinvointialue vuokraa vain käytössään olevat palvelutoiminnan tarvitsemat tilat.

Yhtiöittämisen aikataulun osalta tulee huomioida määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä.

Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroä jos:

- Yhtiöittäminen tapahtuu vuoden 2030 loppuun mennessä.
- Luovuttaja on kunta tai kuntayhtymä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa.
- Kunta tai kuntayhtymä omistaa yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa osakeyhtiön, jolle kiinteistö luovutetaan. Osakeyhtiö voi olla jo olemassa tai se voidaan perustaa tätä tarkoitusta varten.
- Luovutuksessa ei makseta rahavastiketta, vaan kunta tai kuntayhtymä saa vastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.
- Luovutettava kiinteistö on ollut 31.12.2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä. Kiinteistön



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asiantuntijajärjestelmässä

lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.

- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.

Lähtökohtaisesti Padasjoen kunnan sote- ja pelastuskiinteistöt Padasjoen kunnan omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattujen vuokrattavien tilojen osalta yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluisivat seuraavat rakennukset: Terveyskeskus ja Pihlajakoti sekä Visapuisto.

Padasjoen paloaseman kiinteistö on aiemmin myyty Päijät-Hämeen Hyvinvointialueelle. Myöskään esimerkiksi koulujen yhteydessä olevat HVA:lle vuokratut yksittäiset huonetilat eivät kuulu yhtiöittämisvelvoitteen piiriin.

Kunnanjohtaja on pyytänyt 2.9.2025 lähettämällään tarjouspyynnöllä kolmelta tarjouspyynnön alaisten palvelujen tuottamiseen preferenssit omaavalta toimijalta tarjoukset seuraavan kokonaisuuden selvittämiseksi:

”Padasjoen kunta pyytää tarjouksia juridisesta ja taloudellisesta selvityksestä kunnan omistamien kiinteistöjen hallinnan yhtiöittämismahdollisuuksista.

Selvityksen tulee kattaa ainakin hallintamalli (kunta omistaa, yhtiö omistaa ja mahdollinen variaatio esim. kunta omistaa ja sote-kiinteistöt yhtiöitetään) ja ehdotus yhtiömuodon valinnasta, toteutustavat, korjausvelan rahoitus, tukipalvelut, maapohjaa ja verotusta koskevat ratkaisut sekä johtamisen ja hallinnon vastuut.

Tavoitteena on tuottaa ratkaisuehdotukset kunnan päätöksen teon tueksi.

Tällä viestillä Padasjoen kunta kilpailuttaa asiantuntijapalvelun, jonka tavoitteena on laatia eri vaihtoehdot sisältävä selvitys kunnan omistuksessa olevan kiinteistöomaisuuden yhtiöittämismahdollisuuksista sekä ja mikäli selvitys suosittaisi yhden yhtiön perustamisen vaihtoehtoa päätöksenteon pohjaksi selvityksessä tulee käsitellä myös kunnan 100 % omistaman Padasjoen Asuntotalot Oy:n hallinnointi ja ao. tilanteessa myös taloudellinen kokonaisuus.

Selvityksessä tulee mm.

- analysoida yhtiöittämisen edut ja riskit sekä vaihtoehto, jossa yhtiöittäminen jätettäisiin käytettävissä olevilla tiedoilla ja reunaehdoilla tässä vaiheessa tekemättä (Markkina-analyysi ja selvitys tilanteissa, joissa yhtiöittämistä ei välttämättä tarvitse toteuttaa)
- tarkastella vaihtoehtoiset yhtiöittämisen mallit lainsäädännöllisen toimintaympäristön kautta kuvaten ja arvioiden eri mallit
- laatia arvio taloudellisista vaikutuksista niin kunnan talouteen eri esiin nostettavissa vaihtoehtoisissa – arviointi tulee laatia 10 – 20 vuoden talousennusteena eri skenaarioiden talousvaikutuksineen kuntaan ja/tai yhtiöön
- huomioida erityisesti sote -kiinteistöt hyvinvointialueen kanssa laadittujen sopimusten pohjalta
- tarvittaessa luonnostella vaihtoehtoiset yhtiörakenteet sekä laatia tiekartta etenemiselle
- antaa suositukset jatkotoimista



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asiantuntijajärjestelmässä

Selvitystyön tuloksena tulee syntyä raportti ja yhteenveto, jota kunta voi hyödyntää päätöksenteossaan kiinteistöstrategiansa ja ja omistajapolitiikkansa kehittämisessä

Selvityksen ja ratkaisuehdotusten laajuuden tulee koskea ainakin seuraavia kysymyksiä Padasjoen kunnan osalta

- 1) omistamisen mallin valinta – mahdollisen yhtiömuodon valinta (myös sen vaihtoehdon mukaan, että kokonaisuuteen liitetään Padasjoen Asuntotalot Oy)
- 2) yhtiöittämisen toteutus (apportti, kauppa vai edm yhdistelmä)
- 3) rakennusten korjausvelan rahoittaminen
- 4) yhtiön hallinnointi (esim vuokrasopimukset, vastuut ja velvoitteet sekä tarvittavat päätökset)
- 5) tukipalveluiden hoitaminen (hankinta/kilpailutus, verotusnäkökulma) kirjanpidosta kiinteistöhuoltoon
- 6) maapohjaa koskevat ratkaisut – omistaminen tai vuokraaminen
- 7) verotusratkaisut

Edellä oleva luettelo voi tarkentua valitun asiantuntijan ja kunnan välisessä aloituskeskustelussa.

Asiantuntijan tulee laatia ratkaisuehdotukset perusteluineen yhtiöittämistä koskevaa päätöksentekoa varten.

Tilaajalla on oikeus pyytää ja tarjoajalla velvollisuus antaa tarjousten käsittelyssä tarvittavia lisäselvityksiä.

Tarjottujen palvelujen hinnat määrittyvät hyväksytyn tarjouksen perusteella. Tarjouksen pyytäjä pidättää oikeuden tarjouksien hylkäämiseen.

Tarjouskilpailun voittaja valitaan edullisimman hinnan perusteella (alv 0%)

Hankintapäätös lähetetään sähköpostilla tiedoksi kaikille tarjoajille.

Tarjousasiakirjojen julkisuus määrittyy hankintalain ja viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti. Tarjoajan on selkeästi merkittävä liikesalaisuuden piiriin kuuluvat tiedot ja merkitä tällaiset tiedot luottamuksellisiksi. Tieto tarjousten vertailun pohjana olevasta kokonaishinnasta on kuitenkin aina annettava.

Tarjouksesta tulee ilmetä kokonaishinta sekä mahdollisten tarjouspyynnön ulkopuolisten lisätöiden tuntihinta, jollaisista tulee esittää käytännön esimerkkejä. Tarjouksen tulee sisältää aikataulutettu työsuunnitelma. Toiveena on, että vähintään selvityskokonaisuuden luonnos olisi käytettävissä 10/2025 mennessä.

Tarjoukset tulee osoittaa osoitteeseen kirjaamo@padasjoki.fi tiistaihin 9.9.2025 klo 15.00 mennessä.

Tarvittaessa lisätietoja antaa kunnanjohtaja Juha Rehula 0440 - 529 369 tai juha.rehula@padasjoki.fi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Määräaikaan mennessä tarjouksen jättivät Finwise Advisors Oy ja FCG Finnish Consulting Group Oy. BDO:lta saatiin tarjouksen jättämiseen liittyvä kysely tarjousajan päättymisen jälkeen.

Tarjouspyynnössä kerrotulla tavalla palvelun tuottajan valinta tehdään edullisimman hinnan perusteella (alv 0)

Päätöksen peruste

hallintosääntö 29 § 2 mom 2. kohta

hankintaohje 2.2.1 1 mom

talousarvio, kunnanhallitus, asiantuntijapalvelujen ostoon varattu määräraha

Päätös

Päätös jätettyjen tarjousten perusteella valita tarjouspyynnössä esitetyn sisällön mukaisesti Finwise Advisors Oy:n (yhteyshenkilönä Ville Riihinen) laatimaan Padasjoen kunnan omistamien ja edelleen vuokraamien sote - kiinteistöjen sekä Padasjoen kunnan omistamien kaikkien kiinteistöjen yhtiöittämiselvityksen toimenpide-ehdotuksineen.

Tiedoksi

tarjousten jättäjät, hallintojohtaja, tekninen johtaja, taloussihteeri, käyttömestari, hallinnon asiantuntija

Allekirjoitus

Juha Rehula, kunnanjohtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Nähtävillä kunnan www-sivuilla 17.9.2025



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 20

Oikaisuvaatimusohje

HANKINTAOIKAISUOHJE

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397 /2016, jäljempänä *hankintalaki*) 135 §:n mukaan sellaisen hankintayksikön päätöksen tai muun hankintamenettelyssä tehdyn ratkaisun korjaamiseksi, johon ei muutoin sovelleta hankintalakia, voidaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankintaoikaisu*).

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen se, jota asia koskee (jäljempänä *asianosainen*). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintayksiköltä hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

A Tiedoksianto kirjeitse

Hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä. Asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

TAI

Hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti. Asianosainen on saanut päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

B Tiedoksianto sähköisesti



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Padasjoen asianhallintajärjestelmässä

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisen asiointilain (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa, 13/2003) 19 §:n mukaisesti, ja asianosainen on antanut suostumuksensa siihen, että päätös voidaan lähettää hänelle sähköisesti tiedoksi. Asianosainen on saanut päätöksen tiedoksi kolmantena päivänä sen lähettämisestä.

Päätös on lähetetty päätöksessä näkyvänä päivänä

TAI

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisen asiointilain (laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa, 13/2003) 18 §:n mukaisesti todisteellisesti tiedoksi, ja asianosainen on antanut suostumuksensa siihen, että päätös voidaan antaa hänelle sähköisesti tiedoksi.

Päätös on ollut noudettavissa (päivä ja palvelin, tietokannan tai muun tiedoston osoite merkitty päätökseen)

Päätös on saatu tiedoksi, kun asiakirja on noudettu palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

C Tiedoksianto

Hankintapäätös on annettu tiedoksi hankintayksikön päättämällä tavalla. Päätös on saatu tiedoksi [päivä ja tiedoksiantotapa päätöksessä]

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Padasjoen kunta / hankinnan tehnyt toimielin tai viranhaltija

Kirjaamon yhteystiedot: kirjaamo@padasjoki.fi

Osoite: Kellosalmentie 20, 17500 Padasjoki

Puhelinnumero: +358 3 55 2911 (vaihde)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9.00 -15.00.
