

Harjavalan pääterveysasema
HEINÄK. 2017



SATASOTE

-kmh 10.1.2022

1. Harjavallan TK:n omistusjärjestelyt

SATASOTE

Kiinteistöt hyvinvointialueuudistuksessa

Hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät 1.1.2023 alkaen kuntien sote-käytössä olevat kiinteistöt.

Siirtyminen toteutetaan kahdella eri tavalla:

- 1. Siirtyvinä sopimuksina, alkuperäisin ehdoin**
- 2. Sisään vuokrattuina**

Myöhemmin, vuonna 2026 tai 2027, 3+1 siirtymäkauden jälkeen seuraa tästä vuokraustoiminnasta kunnille väistämättä yhtiöittämisvelvoite (KL §126), Kessoten käytössä olevat kiinteistöt siirtyvät pääsääntöisesti siirtyvinä sopimuksina

SATASOTE

Kessoten omistaman Harjavallan TK:n kiinteistön omistuksen järjestämismvaihtoehdot

1. Kiinteistön hallinnointi kuntayhtymänä
2. Yhtiömuotoinen kiinteistön hallinnointi
3. Kiinteistön myynti

SATASOTE

Harjavallan terveystakeskus-sairaala

- Rakennus:
 - Laajuus n. 6600 htm2
 - Ensimmäinen osa rakennettu v. 1980
 - Sairaalaosa rakennettu v. 1985
 - Ympäristöterveydenhuollon siipi v. 1987
 - Sairaalaosa 2. vaihe v. 1990
- Kuntayhtymän kokoonpano:
 - Harjavalta
 - Nakkila
 - Kokemäki v. 2006
 - Eurajoki v. 2011
- Kuntayhtymä rakennuksen alkuperäinen omistaja



- Rakennuksen tasearvo 9/2021 n. **1,9 M€**
- Kiinteiden rakenteiden ja laitteiden tasearvo 9/2021 n **0,5M€**

Arvotiedot (Trellum)

- Jälleenhankinta-arvo

16,7M€

- Tekninen arvo

- 11,9M€

- Korjausvelka

- 0,6M€

- Kuntoluokka

Tyydyttävä (72%)

- Tasearvo (2021)

1,9M€

Harjavallan terveystakeskus-sairaalan toimintavaihtoehdot tulevaisuudessa

1. Kuntayhtymä jää omistamaan kiinteistöä

- Kuntayhtymä jää olemaan 31.12.2022 jälkeen ja omistaa edelleen ko. kiinteistön ja hoitaa kuntayhtymänä kiinteistöä (ylläpito, investoinnit, ym.)
- HVA vuokraa kiinteistön toimintaansa varten
- HVA maksaa vuokraa vuokra-asetuksen mukaisesti 3+1 vuotta
- Yhtiöittämisvelvoite 1.1.2026 tai 1.1.2027 lähtien (Kuntalaki §126)
- Kuntayhtymän tekninen henkilöstö on siirtynyt HVA:lle. Kiinteistöhoito ym. pitää ostaa kiinteistöön ostopalveluna
- Ei varainsiirtoveroa

Jatkavatko nykyiset omistajakunnan kokonaisuudessaan kiinteistö kuntayhtymän jäseninä?

Jos kaikki eivät jatka, miten omistus jaetaan, ja mistä arvosta?

Harjavallan terveystakeskus-sairaalan toimintavaihtoehdot tulevaisuudessa

2. Kiinteistöosaakeyhtiön perustaminen

→ Kuntayhtymä lakkaa olemasta 31.12.2022 mennessä

→ Kiinteistöä varten perustetaan oma kiinteistöosaakeyhtiö 1.1.2023 mennessä

→ **Huom! Varainsiirtovero**

→ HVA vuokraa kiinteistön KOy:ltä

→ Uusi neuvoteltava vuokrasopimus

- Vuokra voi pohjautua asetuksen mukaiseen määrittelyyn
- Vuokrasopimuksessa huomioitava rajoituslain mukaiset pykälät → irtisanomisehto
- Kiinteistöpalvelut ostettava kuten vaihtoehdossa 1

Jatkavatko nykyiset omistajakunnan kokonaisuudessaan kiinteistöyhtiön omistajina?

Jos kaikki eivät jatka, miten omistus jaetaan, ja mistä arvosta?

Harjavallan terveystakeskus-sairaalan toimintavaihtoehdot tulevaisuudessa

- 2.1 Kessote kuntien yhteinen kiinteistöyhtiö
 - Yhteinen kiinteistöyhtiö jonne keskitetään vaiheittain kaikki SOTE ja PELA kiinteistöt:
 - Kuntien tulee yhtiöittää omat omistamansa sote-kiinteistönsä tulevaisuudessa 1.1.2026/1.1.2027 mennessä
 - Isompi ja elinvoimaisempi yhtiö hoitaa ja ylläpitää
 - KOy:n jäsenkunnat siirtävät muut sote- ja pela-kiinteistönsä yhtiöön varainsiirtoverovapausaikaikkunan aikana ?
 - Kokemäki 4, Harjavalta 3, Nakkila 3 = 10 + Harjavallan terveystkeskus = 11 rakennusta
 - HVA vuokraa kiinteistöt yhtiöltä toimintaansa varten

Huom! Nakkilalla olemassa jo yksi yhtiö (Jokilaakson Terveystkeskuskiinteistöt Oy c/o Sakipa Oy Isännöinti)

Harjavallan terveystakeskus-sairaalan toimintavaihtoehdot tulevaisuudessa

3. Myynti

- **Myynti ulkopuoliselle taholle tai kunnalle/kuntayhtymälle/HVA:lle**
 - Kuntayhtymä myy kiinteistön ulkopuoliselle taholle tai kunnalle
 - 31.12.2022 mennessä
 - Ostajana ulkopuolinen taho: Myynti ilman vuokrasopimusta HVA:n kanssa, vuokrasopimus Kessote:n ja uuden omistajan välillä 31.12.2022 saakka = siirtyvä sopimus HVA:lle
 - Vuokrasopimuksessa huomioitava rajoituslain mukaiset pykälät (irtisanomisehto)
 - Ostajana kunta: vuokra-asetus 3+1 v.
 - Huom! Varainsiirtovero

- Kuntayhtymä myy kiinteistön ulkopuoliselle taholle tai kunnalle 1.1.2023 jälkeen (myynti HVA:lle vuokrattuna: 3+1 asetuksen mukainen vuokrasopimus siirtyy uudelle omistajalle
- Varainsiirtovero
- HUOM! HVA:lla ja kiinteistön omistajalla aina mahdollisuus sopia toisin vuokramäärityksestä ja vuokra-ajasta

Huomioitavat tosiasiat:

- Kuntayhtymän lakkautus edessä 31.12.2022 mennessä, jos kuntayhtymän ei haluta jäävän olemaan kiinteistökuntayhtymänä, vain rakennuksen omistusta varten
- Harjavallan terveyskeskus-sairaalan tulevaisuuden omistajuus tulee ratkaista v. 2022 aikana
 - Valittava ratkaisuvaihtoehto ja päätökset tehtävä pikaisesti
 - Varasuunnitelma luotava valmiiksi jo taustalle, jos asiat eivät etene suunnitellusti
- Kaikki vaihtoehdot tarvitsevat rakennuksen arvomäärityksen ulkopuolisen tahon laatimana
- Varainsiirtovero lankeaa maksettavaksi, jos rakennuksen omistus vaihtuu

Tarvittavat linjaukset jäsenkunnista

- Linjaus jäsenkunnista yhteisestä kiinteistöosakeyhtiöstä, jonne ensimmäisessä vaiheessa siirretään Harjavallan TK
- Linjaus jäsenkunnista kiinteistö kuntayhtymänä toimimisesta, joka omistaa ja hallinnoi Harjavallan terveyskeskusta
- Linjaus jäsenkunnista Harjavallan terveyskeskusta varten perustettavasta yhtiöstä joka hallinnoi **vain yhtä** yhteisomistettua rakennusta
- Esitys toimintavaihtoehdosta Harjavallan TK:n suhteen tilanteessa jossa ensimmäinen valinta ei toteudu
- Linjaukset jäsenkunnilta 31.1.2022 mennessä Kessotelle sekä SataSoten kiinteistövalmisteluun

Lisätietoja

- Jyrki Vatanen 044-4503210
- Kari-Matti Haapala 044-7077750