

Bolagisering av uthyrning av lokaler inom social- och hälsovårdsväsendet samt räddningsväsendet

Stadsstyrelsens koncernsektion 08.09.2025

2147/02.07.00/2025

Beredning och tilläggsuppgifter:
koncernjurist Tiina Fiskaali,
controller Sari Klenberg,
finansdirektör Henrik Rainio,
lokalitetsdirektör Mikko Silvast,
fornamn.efternamn@porvoo.fi

Bolagiseringsskyldighet

Kommunerna har med stöd av 22 § 2 mom. i införandelagen om social- och hälsovårdsreformen (616/2021) ålagts att under en övergångsperiod hyra ut lokaler för social- och hälsovården samt räddningsväsendet till välfärdsområdet. Under den övergångsperiod som baserar sig på lagen anses kommunen inte i sin uthyrningsverksamhet vara verksam i ett konkurrensläge på marknaden. Övergångsperioden löper ut 31.12.2025 i fråga om de lokaler som Borgå stad hyr ut till välfärdsområdet, eftersom välfärdsområdet inte inom den tidsfrist som föreskrivs i lagen har meddelat att det förlänger hyresavtalets giltighetstid med ett år. Efter övergångsperiodens slut anses kommunen i enlighet med 126 § i kommunallagen (410/2015) vara verksam i ett konkurrensläge på marknaden, om den fortsätter att hyra ut lokaler till välfärdsområdet, varigenom det åligger kommunen att bolagisera verksamheten.

Östra Nylands välfärdsområde hyr för närvarande lokaler med en sammanlagd lägenhetsyta på 18 003 m² av Borgå stad för sin verksamhet. Av dessa har det planerats att Kerkkoon VPK samt branddepåerna i Ebbo, Hammars, Hindhår, Jackarby och Pellinge ska doneras till välfärdsområdet under år 2025, och lokalen på Linnankoskigatan blir ledig för stadens eget bruk när det nuvarande hyresavtalet löper ut. I fråga om andra lokaler som för närvarande används av välfärdsområdet förlängs hyresavtalen också efter att övergångsperioden har gått ut.

Uthyrningen av Näse hälsovårdscentral och räddningsstationen (centralbrandstationen) ska bolagiseras. Utöver dessa hyr staden också ut till välfärdsområdet delar av sådana lokaler som staden huvudsakligen använder i sin egen verksamhet. I fråga om dessa faller uthyrningsverksamheten i enlighet med 127 § 1 mom. 5 punkten i kommunallagen utanför bolagiseringsskyldigheten. Även i dessa fall ska hyran ändå fastställas på marknadsbasis, och konkurrenslagens bestämmelser om särredovisning av bokföringen ska beaktas.

Bolag som ska bildas

Näse hälsovårdscentral och räddningsstationen är olika typer av fastigheter, och i båda har man identifierat betydande

reparationsbehov. Hälsovårdscentralens återanskaffningsvärde är cirka 25 miljoner euro, och det tekniska värdet cirka 20 miljoner euro. Byggnaderna har enligt det långsiktiga underhållsprogrammet (PTS) ett reparationsbehov för cirka 1,5 miljoner euro.

Räddningsstationen har ett återanskaffningsvärde på cirka 8,7 miljoner euro och ett tekniskt värde på cirka 6,5 miljoner euro. Räddningsstationens PTS-reparationsbehov för åren 2025–2030 är cirka 1,3 miljoner euro. För reparationsbehovens vidkommande måste man komma överens om en särskild finansiering. Dessutom finns det önskemål om bland annat en utbyggnad av räddningsstationen, vars kostnader inte ingår i de ovan nämnda siffrorna.

Det eller de bolag som ska bildas ska drivas med intäkterna från hyresavtalen. Om fastigheterna fanns i två separata bolag, skulle objekten inte subventionera varandra. I en modell med två bolag är redovisningen mera transparent, även om en sådan redovisning också kan genomföras i ett (1) bolag.

I det fall att man beslutar att sälja någondera fastigheten, är det i situationen med två separata bolag också möjligt att genomföra affären som en aktieaffär omfattande hela det separata bolaget i stället för enbart som en fastighetsaffär. Staden behöver inte betala skatt på en eventuell vinst om köpet genomförs som en aktieaffär. Det skulle därför vara meningsfullt att bilda två aktiebolag för uthyrningen av fastigheterna, även om detta delvis innebär dubbla skyldigheter i fråga om förvaltningen av bolagen.

De bolag som man avser att bilda vore aktiebolag vars verksamhetsområde är att äga och förvalta byggnader som ligger på fastigheter. Bolagen skulle inte själva producera de stödtjänster som behövs, utan de skulle skaffas utifrån. Enligt 127 § 1 mom. 3 punkten i kommunallagen kan kommunen sälja stödtjänster för en dottersammanslutning som hör till kommunkoncernen utan att kommunen anses vara verksam på marknaden. Stödtjänster är bland annat organisering av bokföring och löneadministration, informationssystem och försäljning av tjänster som gäller underhåll av dem, städning, arkivering, fastighetsskötsel samt uthyrning och försäljning av lokaler.

Till bolagen överläts inte marken tillsammans med byggnaderna, utan endast de byggnader som ligger där. I så fall är marken färdigt i stadens ägo, om staden i framtiden har behov av att planlägga områdena för annan användning. Dessutom är staden befriad från fastighetsskatt, men bolag som ägs av staden är inte det. Staden ska då upprätta separata arrendeavtal med bolagen för vardera fastigheten.

Byggnaderna kan överföras till bolaget antingen med apport eller genom affärsverksamhetsköp. Vid överföring som apport undviker man överlåtelseskatt, och då är balansräkningen för det bolag som ska bildas mycket lätt för fastigheternas del. Ett affärsverksamhetsköp skulle göras till egendomens gängse värde.

Bolaget ska då betala överlåtelseskatt, men det bildas en avskrivningsgrund i bolaget för utnyttjande för avdrag. Bolaget kan stå i skuld till staden till ett belopp som motsvarar köpeskillingen och betala gängse ränta på skulden till staden. Till exempel i fråga om räddningsstationen måste överlåtelseskatt betalas omedelbart, uppskattningsvis 210 000 euro, men enbart i fråga om räntor är skattenyttan under 20 år cirka 661 000 euro. Det skulle därför vara meningsfullt att överföra byggnaderna till bolagen genom ett affärsverksamhetsköp.

För startkostnaderna för de bolag som ska bildas har staden befogenhet att kapitalisera bolag till ett belopp av högst 50 000 euro per bolag.

Genom detta beslut ger koncernsektionen fullmakt för bolagsbildning, det vill säga bland annat upprättande av bolagsordning och stiftelseurkund samt registrering av bolagen i handelsregistret. En noggrannare beskrivning av bolagens verksamhet och ekonomi görs i följande skede, då man bildar sig en noggrannare uppfattning om bland annat finansieringen eller lånen mellan staden och bolaget. Härvidlag beaktas bestämmelserna om konkurrensneutralitet och stadens lånepolitik. Stadsstyrelsen ska särskilt besluta om överföring av byggnader till bolaget. Arrendeavtalen mellan staden och bolagen ingås också i ett senare skede.

Befogenhet

Borgå stads förvaltningsstadga 37.4 §

Stadsdirektören

Koncernsektionen beslutar att befullmäktiga sektorn för koncerttjänster vid Borgå stad att vidta de åtgärder som behövs för att bilda två bolag som sköter uthyrning av lokaler för social- och hälsovårdsväsendet samt räddningsväsendet och att ge koncerttjänsterna vägledning om att följa de riktlinjer som anges i beslutsmotiveringen här ovan vid bildandet av bolagen.