

Tampereen kaupunki  
Konserniyksiköt  
Omistajaohjaus / Arto Vuojolainen

## TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖN VASTAUS TAMPEREEN KAUPUNGILLE

Tampereen kaupungin ("kaupunki") konserniyksikön omistajaohjausyksikkö on lähettänyt 30.11.2021 Tampereen Kotilinnasäätiö sr:lle ("Kotilinnasäätiö") sähköpostin sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen ("sote-uudistus") täytäntöönpanoon liittyen. Kotilinnasäätiö toteaa esitettyihin kysymyksiin liittyen seuraavaa.

### 1 KOTILINNASÄÄTIÖN JA KAUPUNGIN SOPIMUSPERUSTEINEN YHTEISTYÖ

Kaupunki on pyytänyt Kotilinnasäätiöltä selvitystä Kotilinnasäätiön ja kaupungin sopimusperusteisesta yhteistyöstä.

Toimitamme liitteenä 1 luettelon Kotilinnasäätiön ja kaupungin välillä voimassa olevista, sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden ("sote-palvelut") alueelle liittyvistä sopimuksista. Tärkeimmät sote-palveluihin liittyvät sopimukset kohdistuvat palvelukeskuksia ja ryhmäkoteja koskeviin toimitilavuokrasopimuksiin. Kotilinnasäätiön käsityksen mukaan liitteessä 1 mainitut sopimukset siirtyvät 1.1.2023 Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Kotilinnasäätiön välisiksi sopimuksiksi voimassa olevilla sopimusehdoilla.

Toimitamme liitteenä 2 luettelon muista sopimuksista, joita Kotilinnasäätiön ja kaupungin välillä on tällä hetkellä voimassa. Kotilinnasäätiön käsityksen mukaan liitteessä 2 mainitut sopimukset jäävät sote-uudistuksen yhteydessä voimaan Kotilinnasäätiön ja kaupungin välillä.

### 2 KOTILINNASÄÄTIÖN ARVIO SOTE-UUDISTUKSEN VAIKUTUKSISTA

Kaupunki on pyytänyt arviota sote-uudistuksen taloudellisista ja toiminnallisista vaikutuksista Kotilinnasäätiön toimintaan. Arviossa on pyydetty esittämään,

- mitä vaikutuksia Kotilinnasäätiö arvioi olevan sillä, että erityisryhmien asunon järjestämisvastuu siirtynee hyvinvointialueelle ja
- mitä riskejä on tunnistettu.

Sote-uudistukseen liittyviä keskeisiä vaikutuksia ovat ainakin seuraavat seikat:

- Kotilinnasäätiön palvelukeskuksia ja ryhmäkoteja koskevat, kaupungin kanssa sovitut toimitilavuokrasopimukset siirtyvät Pirkanmaan hyvinvointialueen ja Kotilinnasäätiön välisiksi 1.1.2023 lähtien alkuperäisin sopimusehdoin.
- Voimassa olevat pitkäaikaiset toimitilavuokrasopimukset mahdollistavat Kotilinnasäätiön tilojen vuokrauksen vakiinnuttamisen osaksi Pirkanmaan hyvinvointialueen sote-palveluiden tarjontaa.

- Ikäihmisten osuus Tampereen kaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla tulee kasvamaan ainakin seuraavat 20 vuotta. Kotilinnasäätiön suoraan ikäihmisille vuokraamat asunnot ovat olleet ja ovat jatkossakin yleisesti haettavissa. Sote-uudistuksella ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta Kotilinnasäätiön ikäihmisille suuntaamaan markkinaehtoiseen vuokraustoimintaan siltä osin, kun kyse on palveluasumiseen liittymättömästä vuokraustoiminnasta.

Kotilinnasäätiö on tunnistanut seuraavia riskejä sote-uudistukseen liittyen:

- Kaupunki sopii Kotilinnasäätiön palvelukeskusten ja ryhmäkotien toimitilavuokrasopimusten siirtymisestä Pirkanmaan hyvinvointialueelle voimaantulon 22 §:n mukaisesti 3+1-vuoden vuokrasopimusmallilla vastoin laissa säädettyä. Tällaisessa mallissa vuokrasopimukset palautuvat Kotilinnasäätiön ja kaupungin välisiksi alkuperäisin sopimusehdoin kolmen tai neljän vuoden kuluttua. Kotilinnasäätiö menettää hyvän mahdollisuuden vakiinnuttaa toimitilojen vuokrauksen osana Pirkanmaan hyvinvointialueen pitkäaikaisista toimitilatarveratkaisua.
- Jos vuokrasopimukset jatkuvat 3+1-vuokrasopimusmallin jälkeen Kotilinnasäätiön ja kaupungin välisinä, vuokrasopimukseen kohdistuneen tilojen tyhjilleen jäämisen riski tai käyttötarkoituksen muutostarve, jollei kaupunki saa jälleenvuokrattua tiloja takaisin Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Olisiko käyttötarkoituksen muutos mahdollista, riippuu muun muassa kaavamääräyksistä ja rahoitusehdoista. Pahimmillaan rahoitusehtojen vastainen toiminta realisoituu valtionavustusten takaisinperintäriskin ja käyttötarkoituksen muutos voi johtaa Kotilinnasäätiön sääntöjen vastaiseen toimintaan. Toimintamuotoja rahoittavan liiketoiminnan laajentaminen Kotilinnasäätiön sääntöihin estyneenä ARA-rahoitukseen liittyvän lainsäädännön johdosta.

Palvelukeskusten ja ryhmäkotien vuokrat ovat noin 25 % Kotilinnasäätiön tämänhetkisestä liikevaihdosta ja tiloihin kohdistuu noin 25 miljoonan euron suuruiset lainat. Vuokrasopimusten jatkumattomuuteen kohdistuu merkittävä taloudellinen, lainojen takaisinmaksukykyyn ja vuokraustoiminnan kannattavuuteen liittyvä riski. Kaupungilla tulee Kotilinnasäätiön perustajana omalta osaltaan minimoida tilojen tyhjilleen jäämiseen liittyvää riskiä sote-uudistuksen yhteydessä.

- Oletettavaa on ja sote-uudistuksessa lienee myös tavoiteltua, että Pirkanmaan hyvinvointialueen sote-palveluiden tilatarve jollakin aikavälillä pienenee. Kotilinnasäätiöllä on joitakin Pirkanmaan hyvinvointialueelle siirtyviä toistaiseksi voimassa olevia ja lähivuosina päättyviä määräaikaista vuokrasopimuksia. Näihin tiloihin liittyy jo lähiaikoina riski vuokrasopimusten päättymisestä.
- Kotilinnasäätiön asuntoihin on ollut mahdollista saada kaupungin tarjoamia asumispalveluita. Jos Pirkanmaan hyvinvointialueen tarjoamia palveluita ei ole saatavissa Kotilinnasäätiön asuntoihin vähintään nykyisessä laajuudessa, riskinä on, että Kotilinnasäätiön asuntojen kiinnostavuus vuokrakohteena voi laskea.
- Erityisryhmien asumisen järjestämisvastuun poistuminen kaupungin lakisääteisistä tehtävistä voi antaa mahdollisuuden muuttaa kaupungin kaavoituspolitiikkaa. Kotilinnasäätiön toiminnan näkökulmasta olennaista on se, että

kaavoitusratkaisut tuottavat jatkossakin kohdennettuja tontteja ikäihmisten asumiseen.

### 3 KOTILINNASÄÄTIÖN SÄÄNTÖJEN UUDISTAMINEN

Kaupunki on pyytänyt Kotilinnasäätiöltä selvitystä mahdollisesta sääntöjen uudistamistarpeesta perusteluineen.

Sote-uudistukseen liittyvään lainsäädäntöön liittyy tulkinnanvaraisuutta. Olemassa on aina riski siitä, että esimerkiksi omaisuusjärjestelyihin liittyviä säännöksiä tulkitaan Pirkanmaan hyvinvointialueella (tai tuomioistuimissa) siten, että kaupunkikonserniin kuuluvien säätiöiden toimitilat siirtyvät hyvinvointialueelle voimaanpanolain 22 §:n mukaisella, niin sanotulla 3+1-vuokrasopimusmallilla.

Jos Kotilinnasäätiö menettää vuokraustoiminnan jatkuvuuden sen takia, että se on tytärsäätiö kaupungin konsernissa, vaikutukset Kotilinnasäätiön talouteen voivat olla merkittävät.

Kotilinnasäätiö edellyttää, että kaupunki Kotilinnasäätiön perustajana pyrkii kaikkiin mahdollisiin keinoin turvaamaan Kotilinnasäätiön aseman ja toimintamahdollisuudet sote-uudistuksen yhteydessä.

Kotilinnasäätiön näkemyksen mukaan yksi keino estää menetyksiä on se, että kaupunki luopuu Kotilinnasäätiön määräysvallasta. Kotilinnasäätiö pyytääkin, että kaupunki hyväksyy liitteenä 3 olevan Kotilinnasäätiön sääntömuutoksen, joka mahdollistaa sen, että kaupungilla ei ole määräysvaltaa Kotilinnasäätiössä.

Määräysvalta-aseman poistamista tukee se, että Kotilinnasäätiön tarkoitus ei jatkossa kuulu kaupungin toimintojen järjestämisvastuulle ja lakisäätteisiin tehtäviin. Kaupungin resurssien käyttämiselle Kotilinnasäätiön toimintaan ei ole enää perusteita.

### 4 LÄHIPIIRISÄÄNNÖSTEN VAIKUTUKSET

Kaupunki on vielä pyytänyt Kotilinnasäätiöltä selvitystä säätiölain lähipiirisäännösten vaikutuksista sote-uudistukseen liittyen.

Kaupunki on Kotilinnasäätiön perustajana Kotilinnasäätiön lähipiiriin kuuluva. Lähipiiriasemaan ei kaupungin osalta vaikuta se, käyttääkö kaupunki Kotilinnasäätiössä määräysvaltaa vai ei.

Kotilinnasäätiön käsityksen mukaan palvelukeskuksia ja ryhmäkoteja koskevat vuokrasopimukset siirtyvät kaupungilta Pirkanmaan hyvinvointialueelle voimaanpanolain 25 §:n perusteella. Tällöin nämä sopimukset poistuvat kaupungin ja Kotilinnasäätiön välisistä lähipiiritoimista.

Kotilinnasäätiö ei omalta osaltaan tule hyväksymään kaupungin ja Pirkanmaan hyvinvointialueen välisiä sopimuksia, joilla heikennetään Kotilinnasäätiön asemaa sopimussuhteissa. Tällaisten sopimusten hyväksyminen voidaan katsoa kielletyksi lähipiiritoimeksi ainakin, jos sopimukseen liittyisi poikkeavia etuja tai taloudellista hyötyä kaupungille.

Kotilinnasäätiön käsityksen mukaan se, että palvelukeskuksia ja ryhmäkoteja koskevat vuokrasopimukset siirtyvät vanhoilla sopimusehdoilla Pirkanmaan hyvinvointialueelle, ei ole kielletty lähipiiritoimi, vaikka kaupunki vapautuu sopi-

mussidonnaisuudesta Kotilinnasäätiötä kohtaan. Sote-uudistukseen liittyvät sopimusjärjestelyt perustuvat perusmuodossa lain säännökseen, ei vapaaehtoiisiin sopimuksiin.

Jos Pirkanmaan hyvinvointialue katsoo, että jokin vahingonkorvausvastuuta tai sakkoseuraamusta koskeva ehto ei sido hyvinvointialuetta, Kotilinnasäätiö ei voi vapauttaa kaupunkia sopimuksessa sovitusta vastuuseuraamuksista. Tällainen voitaisiin katsoa kielleyksi lähipiiritoimeksi.

Liitteessä 2 mainitut sopimukset jatkuvat kaupungin ja Kotilinnasäätiön välillä. Näihin sopimuksiin kohdistuu säätiölain perusteella markkinaehtoisuuden ja tavanomaisuuden vaatimus.

## LIITTEET

Liite 1 Kotilinnasäätiön ja Tampereen kaupungin väliset sote-palveluihin liittyvät sopimukset

Liite 2 Kotilinnasäätiön ja Tampereen kaupungin väliset sote-palveluihin liittymättömät sopimukset

Liite 3 Kotilinnasäätiön sääntöjen muutosehdotus

Tampereella 31. tammikuuta 2022

TAMPEREEN KOTILINNASÄÄTIÖ SR



Atanas Aleksovski  
Toiminnanjohtaja