

## Tilintarkastuspöytäkirja

Mäntyharjun kunnan tilivuoden 1.1.-31.12.2025 tilintarkastajina esitämme kuntalain 13 luvun 123 §:n tarkoittamana olennaisena epäkohtana Mäntyharjun kunnanhallitukselle seuraavaa:

### Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

Mäntyharjun kunnan omistamat sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöt (sote-kiinteistöt) ovat olleet vuokrattuna Etelä-Savon hyvinvointialueelle valtioneuvoston ”kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026” annetun asetuksen (VM/2022/57) nojalla. Mäntyharjun kunnanhallitus on 10.11.2025 § 107 päättänyt kiinteistöjen uusista vuokrasopimuksista Etelä-Savon hyvinvointialueen kanssa. Uudet vuokrasopimukset ovat tulleet voimaan 1.1.2026 alkaen.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvoite). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on lähtökohtaisesti yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. **Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus on astunut voimaan 1.1.2026 uusien vuokrasopimusten voimaantulon myötä niiden kiinteistöjen osalta, jotka toimivat kilpailutilanteessa markkinoilla.**

Mäntyharjun kunta ei tarkastuksessa saamamme kuvan mukaan ole toistaiseksi laatinut selvitystä yhtiöitettävistä kiinteistöistä tai teettänyt ulkopuolista arviota kiinteistöjen arvosta. Mahdollisessa yhtiöittämisilanteessa kiinteistöt tulee siirtää vastaanottavaan yhtiöön kiinteistöjen käyvästä arvosta, jonka tulee perustua luotettavaan ulkopuoliseen arvioon.

***Mäntyharjun kunnan on ilman aiheetonta viivytystä dokumentoidusti ja kattavasti arvioitava, mitä kiinteistöjä yhtiöittämisvelvoite koskee ja mitkä kiinteistöt jäävät mahdollisesti yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle. Kiinteistöjen yhtiöittäminen on toteutettava vuoden 2026 aikana ulkopuoliseen arvioon perustuen kiinteistöjen käyvistä arvoista joko olemassa olevaan tai perustettavaan yhtiöön.***

### Vuokraustoiminnan eriyttämisvelvollisuus kunnan tilinpäätöksessä

Kilpailulain 30 d §:n mukaan, jos kunta harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa, tästä toiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa siten, että siinä on:

1. johdonmukaisesti sovellettujen ja objektiivisesti perusteltavien kustannuslaskennan periaatteiden mukaisesti eriteltynä ja kohdistettuna kaikki toimintokohtaiset tulot ja menot; sekä
2. lisätietona selkeä kuvaus 1 kohdassa tarkoitettujen kustannuslaskennan periaatteista.

Edelleen lain mukaan toiminnan tuotot ja kulut tulee esittää tilikausikohtaisena tuloslaskelmana. Tuloslaskelma lisätietoineen on julkinen ja se tulee esittää tilinpäätökseen sisältyvänä liitetietona. Vaatimus koskee kaikkea kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa, jonka liikevaihto on vähintään 40.000 euroa vuodessa.

Mäntyharjun kunnan ulkoiset rakennusten vuokratulot vuonna 2025 olivat 2,5 miljoonaa euroa. Tähän sisältyvät tämän pöytäkirjan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista sote-kiinteistöistä saadut vuokratulot sekä kunnan muiden rakennusten vuokratulot, kuten teollisuushalleista saadut vuokrat. Kunta ei käsityksemme mukaan ole selvittänyt, tulisiko sen laatia kilpailulain 30 d §:n mukainen eriytetty tuloslaskelma vuokraustoiminnastaan eikä siten myöskään esittänyt tällaista laskelmaa tilinpäätöksen liitetiedoissa.

*Mäntyharjun kunnan on tilivuoden 2026 aikana dokumentoidusti selvitettävä, koskeeko kilpailulain 30 d §:n mukainen eriyttämisvelvollisuus kunnan harjoittamaa vuokraustoimintaa, sekä tarvittaessa esitettävä lain tarkoittama eriytetty tuloslaskelma osana kunnan tilinpäätöstä 2026.*

Kuopiossa 25. toukokuuta 2026

BDO Auditor Oy  
tilintarkastusyhteisö

Milja Leino  
JHT, KHT

Jakelu:

kunnanhallitus  
tarkastuslautakunta  
kunnanjohtaja  
hallinto- ja talusjohtaja

This document contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Milja Riikka Leino

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Auditor Oy

a6a746bf-f894-44b1-a7e0-05fe3534f392 - 2026-05-25 15:56:37 UTC +03:00

BankID / MobileID - 67999b39-7335-4de2-b29a-206c6e6c3ac7 - FI

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende