

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 315
694/00.01.00.00/2025

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kouluilta vuokratut oppilashuollon tilat eivät kuulu yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin, koska rakennusten pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin sote.

Sote- ja pelastustoimen uudistuksessa kuntayhtymän ja kuntien väliset vuokrasopimukset siirtyivät hyvinvointialueille kolmen vuoden siirtymäajaksi. Kolme vuotta tulee päätökseen kuluva vuoden lopussa. Näin ollen kunnat ovat velvoitettuja yhtiöittämään vuokrattavat tilat 1.1.2026 alkaen. Lisäksi Siun sote on irtisanonut kaikki vuokrasopimukset päättymään tänä vuonna, joten siirtymäajan päätyminen on tarkoittanut myös uusien vuokrasopimusten solmimista.

Kaupunki on neuvotellut hyvinvointialueen kanssa uusista vuokrasopimuksista. Hyvinvointialue on ilmoittanut, että se vuokraa kaikki heillä nykyisin vuokralla olevat tilat. Joissain kunnissa hyvinvointialue on vähentänyt vuokrattavia tiloja tässä vaiheessa. Yhtiöitettävät rakennukset ovat Lieksan pelastusasema, Yrjönhoivi, Kolin paloautotalli, Mönninkadun ympäristöterveydenhuollon tilat sekä öljyntorjuntavarasto. Lieksan sote-keskuksesta on lisäksi olemassa oleva kymmenen vuoden määräaikainen vuokrasopimus, joka siirretään tässä yhteydessä yhtiöön.

Kaupunki on valmistellut yhtiöittämistä neuvonantajanaan tilintarkastusyhteisö BDO. Kaupunki on arvioinnin perusteella päättänyt siihen, että järkevin tapa Lieksassa hoitaa yhtiöittäminen on sijoittaa rakennukset olemassa olevaan tytäryhtiöön (Lieksan Kiinteistöt Oy) eikä perustaa uutta. Yhtiöittämismuodoksi on valikoitu apporttisijoitus. Tämä tarkoittaa sitä, että Lieksan Kiinteistöt Oy avaa osakeannin, johon kaupunki osallistuu sijoittamalla rakennukset yhtiön omaisuudeksi. Maapohjat säilyvät kaupungin omistuksessa ja kiinteistöyhtiön kanssa tullaan laatimaan maanvuokrasopimukset maapoliittisen ohjelman mukaisesti.

Siirrettävien kohteiden käyvät arvot ovat seuraavat:

- Lieksan pelastusasema: 1 100 000 euroa
- Yrjönhoivi: 800.000 euroa
- Kolin paloautotalli: 0 euroa
- Mönninkadun ympäristöterveydenhuollon tilat: 0 euroa
- Öljyntorjuntavarasto: 0 euroa

Apporttisijoituksen tulee olla markkinaehtoinen, mikä tarkoittaa sitä, että kiinteistöt on sijoitettava niiden käyväällä arvolla. Sijoitusta ei saa tehdä kiinteistöjen arvoa korkeammalla hinnalla. Kiinteistöjen arvonmäärittämisestä on pyydetty asiantuntija-arvio, joka määrittää sijoituksen kokonaisarvon. Kohteet ja niiden arvot on eritelty apportsiirtokirjassa. Apportsiirto

vahvistaa vastaanottavan yhtiön taloudellista asemaa ja parantaa sen edellytyksiä hoitaa sille kuuluvia tehtäviä. Kaupunki arvioi, että järjestely täyttää markkinaehtoisuuden vaatimukset eikä sisällä kiellettyjä valtiontukielementtejä.

Laki mahdollistaa yhtiöittämisen siten, että siitä ei koidu varainsiirtoverovelvollisuutta. Varainsiirtoverolakiin on 1.1.2024 alkaen lisätty määräaikainen verovapaussäännös, joka koskee tiettyjä sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyviä toimitilojen yhtiöittämisiä. Verovapautta sovelletaan 9.10.2023 tai sen jälkeen tehtyihin luovutuksiin. Luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös. Luovutuksesta pitää kuitenkin antaa varainsiirtoveroilmoitus, jonka liitteenä on toimitettava apportiomaisuuden luovutuskirja.

Verohallinnon mukaan luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa 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 lisäksi voidaan luovuttaa verovapaasti kiinteistön osa tai kiinteistöyhtiön osakkeet, jos edellä mainitut edellytykset täyttyvät.
- Luovutettava kiinteistö on ollut vuokrattuna hyvinvointialueelle voimaannapolain mukaisesti.

Kaupunki luopuu kiinteistöistä 31.12.2025 päivämäärällä ja kaupungin kirjanpitoarvon noin 2,5 miljoonaa ja siirtoarvon 1,9 milj. euroa erotus kirjataan alas tämän vuoden tuloksesta. Tarkka alaskirjattava arvo määräytyy vuoden lopun kirjanpitoarvojen mukaan. Tähän vaikuttaa vielä mm. käynnissä olevat investoinnit.

Vuoden 2026 talousarvio on valmisteltu siten, että sote- ja pela-kiinteistöt ovat Lieksan Kiinteistöt Oy omistuksessa ja hyvinvointialue maksaa vuokraa kiinteistöyhtiölle. Sin sote on irtisanonut nykyiset vuokrasopimukset päättymään marraskuun loppuun. Kaupunki on neuvotellut uudet vuokrasopimukset 1.12.2025 alkaen ja ne siirtyvät yhtiöön. Vuokrasopimukset ovat kesken ja ne tulevat päätöksentekoon 8.12.2025.

Yhtiöittämisen pääasiallinen prosessi on seuraava:

- Kaupunki päättää rakennusten yhtiöittämisestä apportilla ja sitoutuu hyväksymään osakeannin, jossa yhtiö antaa kaupungin merkittäväksi osakkeita liitteissä kuvattujen ehtojen mukaisesti.
- Yhtiö hallitus esittää omistajalleen eli Lieksan kaupungille osakeantia, jossa yhtiö antaa kaupungin merkittäväksi osakkeita.
- Kaupunki hyväksyy osakeannin joko yhtiökokouksessa tai osakkeenomistajan yksimielisellä päätöksellä.

- Kaupunki ja vastaanottavan yhtiö allekirjoittavat apportiomaisuuden siirtoon liittyvät sopimukset ja siirtokirjat.
- Myöhemmin tullaan lisäksi hankkimaan hyväksytyn tilintarkastajan lausunto osakeantipäätökseen liitettävästä apporttiselvityksestä ja siitä, että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

1. Kaupunginhallitus päättää antaa yhtiölle omistajaohjausta siten, että yhtiö järjestää osakeannin esitysluonnoksessa määritellyillä ehdoilla. Osakeannin ehdot ja siihen liittyvät asiakirjat ovat päätösesityksen liitteenä.
2. Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy esittelytekstissä ja liitteissä määritettyjen rakennusten siirron yhtiöön apporttina sekä sote-asemaan kohdistuvat vuokrasopimuksen siirron yhtiöön sekä valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kaupungin puolesta tarvittavat muutokset ja täsmennykset liitteinä oleviin asiakirjoihin ja allekirjoittamaan tarvittavat päätökset ja asiakirjat siten, että rakennukset siirtyvät yhtiöön.

Päätös

1. Kaupunginhallitus päätti antaa yhtiölle omistajaohjausta siten, että yhtiö järjestää osakeannin esitysluonnoksessa määritellyillä ehdoilla. Osakeannin ehdot ja siihen liittyvät asiakirjat ovat päätösesityksen liitteenä.
2. Kaupunginhallitus päätti esittää valtuustolle, että se hyväksyy esittelytekstissä ja liitteissä määritettyjen rakennusten siirron yhtiöön apporttina sekä sote-asemaan kohdistuvat vuokrasopimuksen siirron yhtiöön sekä valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään kaupungin puolesta tarvittavat muutokset ja täsmennykset liitteinä oleviin asiakirjoihin ja allekirjoittamaan tarvittavat päätökset ja asiakirjat siten, että rakennukset siirtyvät yhtiöön.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001,
sähköposti [pirre.seppanen\(at\)lieksa.fi](mailto:pirre.seppanen(at)lieksa.fi)