

Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 25.05.2026 § 193

Valmistelija: kaupunginjuristi Timo Lankinen, talousjohtaja Patrik Nygrén, kiinteistöpäällikkö Ari Jalonen, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Raision kaupungin omistuksessa on sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia rakennuksia ja niihin liittyviä kiinteistöjä, joita vuokrataan Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle markkinaehtoisin vuokrasopimuksin. Kuntalain (126–130 §) mukaan kunta ei voi harjoittaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa liiketoimintaa omassa organisaatiossaan, vaan toiminta on järjestettävä yhtiömuodossa. Markkinaehtoinen vuokraus hyvinvointialueelle kuuluu lähtökohtaisesti yhtiöittämisveloitteen piiriin.

Tämä esitys koskee Raision neljää kaupungin omaa sote-kiinteistöä ja niihin liittyviä rakennuksia. Yhtiöittämisveloitteen piiriin kuuluviksi kohteiksi Raisiossa on tunnistettu Kotikulta (Sairaalakatu 3), Nallin asuntola ja rivitalo (Raatimiehenkatu 3), VA- ja ER-asunnot (Santaojantie 79/81) sekä Keskusneuvola (Tornikatu 9), joka on asunto-osakeyhtiömuotoinen kohde.

Yhtiöittämisveloite voidaan toteuttaa usealla eri tavalla. Tehdyn selvityksen perusteella mahdolliset yhtiöittämisvaihtoehdot ovat omaisuuden siirtäminen apporttina yhtiölle, liiketoimintakauppa tai näiden yhdistelmä. Raision kaupungin kannalta ensisijaisena vaihtoehtona pidetään apporttiluovutusta.

Nykyisen määräaikaisen verovapaussäännöksen ansiosta rakennukset voidaan siirtää apporttina ilman varainsiirtoveroä 31.12.2030 saakka. Apporttia käytettäessä ei kuitenkaan ole mahdollista järjestää yhtiökokonaisuuteen lainaa tai muuta rahoitusta, jonka avulla kaupunki voisi tulouttaa varoja ennen yhteisöveron suorittamista. Apportin ja liiketoimintakaupan taloudellinen kannattavuus määräytyy siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupallisten ehtojen perusteella, erityisesti sopimusten kestosta ja arvioista kohteiden käyttöajasta sekä niiden käyvistä arvosta.

Apporttiluovutuksessa kaupunki luovuttaa sote-rakennukset ja niihin liittyvät oikeudet kokonaan omistamalleen osakeyhtiölle apporttiomaisuutena. Sijoitus tulee tehdä rakennusten käyvistä arvosta. Apportointiarvon (käypä arvo) ja kirjanpitoarvon erotuksesta kaupungille syntyy luovutusvoittoä tai -tappiota. Vastikkeena kaupunki saa yhtiön osakkeita. Menettely perustuu osakeyhtiölakiin ja edellyttää apporttiselvitystä, tilintarkastajan lausuntoa sekä yhtiökokouksen päätöstä.

Apporttina luovutettavien rakennusten arvonmääritys on suoritettava riittävällä huolellisuudella. Apporttiomaisuuden arvoksi katsotaan sen käypä arvo (markkina-arvo) luovutushetkellä. Arvonmääritys on toteutettava käyttäen ulkopuolista arvioitsijaa, jos arvo ei ole selkeä tai markkina-arvoa on vaikea todentaa. Kaupunki on tehnyt sopimuksen apporttina luovutettavien rakennusten arvonmäärityksestä Newsec Advisory Finland Oy:n kanssa. Arvonmääritystä koskevat Newsecin arviokirjat ovat liitteenä.

Ottaen huomioon, että kaupungin ydintehtäviin ei kuulu kiinteistöjen omistaminen muuta kuin omaa toimintaansa varten, kaupungin on myös mahdollista myydä sote-kiinteistöt. Kauppahinnaksi muodostuisi arviokirjojen mukainen markkina-arvo. Yhtiö tarvitsisi pääomaa kaupan

toteutumiseksi eli käytännössä lainarahoitusta tai sijoitusta yhtiön omaan pääomaan. Määräaikainen varainsiirtoverovapautus ei koske liiketoimintakauppaa eli yhtiölle tulisi kustannukseksi varainsiirtovero, joka määräytyy rakennusten yhteisarvon perusteella.

Yhtiö jäisi kauppahinnan velaksi kaupungille joko kokonaan tai osittain tai vaihtoehtoisesti yhtiö hankkisi muuta rahoitusta kauppahinnan maksuun. Apportti on järjestelynä liiketoimintakauppaa yksinkertaisempi, koska se ei edellytä yhtiön pääomittamista omalla tai vieraalla pääomalla. Kaupalla saavutettavat taloudelliset hyödyt ovat matalat suhteessa riskeihin ja myös kaupalla saavutettaviin hyötyihin liittyä epävarmuutta.

Huomioitavaa on myös, että kiinteistöjen arvonmuodostuksen pohjana olevien vuokrasopimusten jatkuvuuden osalta on huomattavaa epävarmuutta. Yhtiön kassavirran näkökulmasta liiketoimintakauppa lainoituksella olisi hyvin riskialtis tapa, mikäli Varha irtisanoo palveluverkkopäätösten jälkeen vuokrasopimuksia.

Edellä mainittujen syiden takia liiketoimintakauppaa ja yhdistelmämalleja ei pidetä Raision kaupungin tilanteessa ensisijaisina ratkaisuin.

Yhtiöittäminen voidaan toteuttaa joko perustamalla uusi yhtiö tai hyödyntämällä olemassa olevaa kaupunkikonserniin kuuluvaa yhtiötä. Apportti voidaan toteuttaa joko yhtiön perustamisvaiheessa tai myöhemmin osakepääoman korotuksen yhteydessä.

Yhtiöittämisen jälkeen hyvinvointialueen kanssa tehtävät markkinaehtoiset vuokrasopimukset solmitaan yhtiön nimiin. Olemassa olevat vuokrasopimukset voidaan siirtää yhtiölle tai korvata uusilla sopimuksilla. Lisäksi yhtiön kanssa tulee solmia maanvuokrasopimukset kiinteistöjen jäädessä kaupungin omistukseen.

Vastaanottavalle yhtiölle nimetään osakeyhtiölain mukainen hallitus ja niin haluttaessa myös toimitusjohtaja. Isännöinti ja kiinteistöhallinto voidaan järjestää ostopalveluna tai konsernin sisäisinä palveluina. Osakeyhtiön perustamista varten on varattava riittävät resurssit menettelyn toteuttamiseksi ja vaadittavien dokumenttien laatimiseksi sekä asioinniksi patentti- ja rekisterihallituksen kanssa.

Yhtiöittämisessä hallituksen jäsenet voidaan nimetä joko luottamushenkilöistä tai viranhaltijoista. Vaihtoehtona on keskittää hallitustyötä siten, että hallitus muodostetaan Raision Vuokra-asunnot Oy hallituksen jäsenistä pois lukien asukasjäsenet. Toimitusjohtajan osalta nimittäminen ei ole pakollista, mutta vastuukysymysten osalta toimitusjohtajan nimittämistä voidaan pitää suositeltavana. Uuden yhtiön hallituksen nimittäminen Raision Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen jäsenistä ja Raision Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtajan nimeäminen yhtiön toimitusjohtajaksi voisi tuoda kustannussäästöjä sekä varmistaa sen, että yhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja täyttävät vaadittavan kokemuksen rakennusten vuokraliiketoiminnasta.

Yhtiöittämisveloitteen alaisten rakennusten osalta toisena vaihtoehtona nousee esille mahdollisuus siirtää rakennukset apporttiomaisuutena Raision Vuokra-asunnot Oy:lle. Käytännössä tämä tarkoittaisi Raision Vuokra-asunnot Oy:n osakepääoman korotusta apporttina ilman osakeantia. Korotus tehtäisiin muuttamalla yhtiöjärjestystä ja nostamalla osakepääoman määrää apporttina luovutettavien rakennusten käyvän arvon (markkina-arvo) mukaisesti. Edellytyksenä on, että apporttina luovutettavalla omaisuudella on yhtiölle arvoa.

Tehdyn selvityksen perusteella Raision kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisin tapa täyttää sote-kiinteistöihin liittyvä yhtiöittämisvelvoite on apportiin perustuva yhtiöittäminen perustettavaan uuteen yhtiöön. Kokonaisarvion perusteella aporttiluovutuksena toteutettava yhtiöittäminen uuteen yhtiöön on sekä taloudellisesti että strategisesti selvästi perustelluin ratkaisu. Apporttimalli on lainmukaisin, verotehokkain, hallinnollisesti selkein ja kokonaisriskiltään hallittavin vaihtoehto. Kokonaisuutta arvioitaessa voidaan kokonaan uuden yhtiön perustamista pitää yhtiön toiminnan ja osinkojen tulouttamisen kannalta suositeltavimpana vaihtoehtona.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) kaupunki luovuttaa aporttina erikseen perustettavalle uudelle yhtiölle seuraavat rakennukset:

- Kotikulta (Sairaalakatu 3)
- Nallin asuntola ja rivitalo (Raatimiehenkatu 3)
- VA- ja ER-asunnot (Santaojantie 79/81)
- Keskusneuvola (Tornikatu 9)

2) kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen valmistelemaan uuden yhtiön perustamisen ja päättämään lopulliset rakennusten yhtiöittämisen siirtoasiakirjat.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginvaltuusto 01.06.2026
699/00.01.00/2026

Esittelijä Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että

1) kaupunki luovuttaa aporttina erikseen perustettavalle uudelle yhtiölle seuraavat rakennukset:

- Kotikulta (Sairaalakatu 3)
- Nallin asuntola ja rivitalo (Raatimiehenkatu 3)
- VA- ja ER-asunnot (Santaojantie 79/81)
- Keskusneuvola (Tornikatu 9)

2) kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen valmistelemaan uuden yhtiön perustamisen ja päättämään lopulliset rakennusten yhtiöittämisen siirtoasiakirjat.

Päätös