

Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n pääomittaminen apporttiomaisuudella

Kaupunginhallitus 02.11.2026
699/00.01.00/2026

Valmistelija: kaupunginjuristi Timo Lankinen, hallintojohtaja Anni Hakala,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Asian tausta

Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2026 § 74 sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisestä ja valtuutti kaupunginhallituksen valmistelevaan uuden yhtiön perustamisen ja päättämään lopulliset rakennusten yhtiöittämisen siirtoasiakirjat.

Raision kaupunki perustaa kokonaan omistamansa Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n, jonka tehtävänä on omistaa, hallita, vuokrata, ylläpitää ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja sekä harjoittaa niihin liittyvää toimintaa. Yhtiön perustaminen tehdään kaupunginhallituksen päätöksellä 2.11.2026. Yhtiön toiminnan on tarkoitus käynnistyä 1.1.2027.

Yhtiön perustaminen liittyy sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien tilojen vuokraustoiminnan järjestämiseen. Sote-uudistukseen liittynyt siirtymäaika päättyi 31.12.2025, minkä jälkeen hyvinvointialueelle tapahtuva tilojen vuokraaminen on järjestettävä markkinaehtoisesti. Kaupungin harjoittama markkinaehtoinen vuokraustoiminta kuuluu lähtökohtaisesti kuntalain mukaiseen yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Yhtiöittämisellä kaupunki täyttää yhtiöittämisvelvollisuutensa ja säilyttää samalla kyseisen kiinteistöomaisuuden kaupunkikonsernin hallinnassa. Järjestely mahdollistaa myös tilojen vuokraustoiminnan hallitun jatkamisen hyvinvointialueelle.

Yhtiön pääomittaminen apporttiomaisuudella

Raision kaupunki merkitsee perustettavan Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n kaikki 1.000 osaketta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeiden yhteenlaskettu merkintähinta on 2.110.000 euroa. Merkintähinta suoritetaan kokonaisuudessaan muuna omaisuutena kuin rahana eli apporttiomaisuutena.

Merkintähinnasta 100.000 euroa merkitään yhtiön osakepääomaan ja 2.010.000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Kyse ei siten ole kokonaisuudessaan osakepääoman rahoittamisesta, vaan yhtiön oman pääoman muodostamisesta osakepääoman ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston kautta.

Apporttiomaisuutena yhtiölle luovutetaan seuraavat neljä kohdetta valtuuston 1.6.2026 § 74 päätöksen mukaisesti:

1. VA- ja ER-asunnot, Santaojantie 79–81, käypä arvo 200.000 euroa;
2. Asunto Oy Keskuslähiön toimistohuoneistot 68 ja 69, Tornikatu 9, käypä arvo 280.000 euroa;
3. Kotikulta, Sairaalakatu 3, käypä arvo 1.330.000 euroa; sekä
4. Nallin asuntola ja rivitalo, Raatimiehenkatu 3, käypä arvo 300.000 euroa.

Apporttiomaisuuden yhteenlaskettu käypä arvo on 2.110.000 euroa.

Apporttina luovutettavien kohteiden arvostaminen perustuu riippumattomien arvioijien laatimaan arviolausuntoon. Apporttiomaisuudella tulee olla yhtiölle vähintään osakkeiden merkintähintaa vastaava taloudellinen arvo. Apporttiomaisuuden lopullinen yksilöinti sekä luovutukseen kuuluvat rakennukset, rakennelmat, koneet, laitteet, liittymät, oikeudet ja muut varallisuuserät määritellään apporttiselvityksessä ja erikseen laadittavassa luovutuskirjassa.

Apporttiomaisuuden omistus- ja hallintaoikeuden sekä vaaranvastuun siirtymisajankohdasta määrätään luovutuskirjassa. Osakkeiden merkintähinta katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on luovutettu yhtiölle ja omaisuuden siirtyminen on osoitettu luotettavasti yhtiön kaupparekisteriin rekisteröimistä varten.

Maanvuokrasopimukset

Apporttijärjestelyssä rakennusten maapohjat jäävät kaupungin omistukseen. Perustettavalle yhtiölle järjestetään rakennusten omistamisen, hallinnan ja käyttämisen edellyttämät maanvuokra- tai muut käyttöoikeudet.

Maanvuokrasopimuksissa määritetään kohdekohtaisesti ainakin vuokra-alue, vuokra-aika, maanvuokran määrä ja määräytymisperuste, vuokran tarkistaminen, alueen käyttötarkoitus, kunnossapito- ja kustannusvastuut, rakennusten omistamiseen liittyvät ehdot sekä sopimuksen siirtämistä ja päättymistä koskevat määräykset.

Maanvuokrien tulee perustua markkinaehtoihin ja tasapuolisiin perusteisiin. Kaupunginvaltuustolle tuodaan päätettäväksi erikseen yhtiötettävien kiinteistöjen maanvuokrien hinnoittelu. Kaupunginhallitus hyväksyy maanvuokrasopimukset hallintosäännön mukaisesti.

Taloudelliset vaikutukset

Apporttijärjestelyssä kaupunki ei suorita yhtiölle rahamääräistä pääomasijoitusta, vaan osakkeiden merkintähinta maksetaan yhtiölle luovutettavalla omaisuudella. Kaupunki saa vastikkeeksi kaikki perustettavan yhtiön osakkeet.

Apporttiomaisuuden 2.110.000 euron kokonaisarvosta 100.000 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja 2.010.000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Kaupunki saa yhtiöltä maanvuokratuloa laadittavien maanvuokrasopimusten mukaisesti. Yhtiön maanvuokrien määräksi on alustavasti arvioitu yhteensä noin 23.000 euroa vuodessa. Lopulliset maanvuokrat määräytyvät hyväksyttävien maanvuokrasopimusten perusteella.

Toimivalta

Apporttiomaisuuden luovuttaminen ja siihen liittyvä yhtiön pääomittaminen ovat kaupungin talouden ja omistajaohjauksen kannalta merkittäviä ratkaisuja. Asia saatetaan tämän vuoksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto

1. hyväksyy, että perustettavan Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n 1.000 osakkeen yhteenlaskettu 2.110.000 euron merkintähinta maksetaan kokonaisuudessaan apportiomaisuudella;
2. hyväksyy seuraavan Raision kaupungin omistaman omaisuuden luovuttamisen apporttina perustettavalle Raision kaupunkikiinteistöt Oy:lle:
 - VA- ja ER-asunnot, Santaojantie 79–81, arvo 200.000 euroa;
 - Asunto Oy Keskuslähiön toimistohuoneistot 68 ja 69, Tornikatu 9, arvo 280.000 euroa;
 - Kotikulta, Sairaalakatu 3, arvo 1.330.000 euroa; sekä
 - Nallin asuntola ja rivitalo, Raatimiehenkatu 3, arvo 300.000 euroa;
3. hyväksyy, että apportiomaisuus luovutetaan perustettavalle yhtiölle liitteenä olevien apporttiselvityksen ja luovutuskirjan mukaisin ehdoin;
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään apporttiselvitykseen ja apportiomaisuuden luovutuskirjaan sellaiset vähäiset tai teknisluonteiset muutokset ja täsmennykset, jotka eivät muuta järjestelyn olennaista sisältöä; sekä
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan apportiomaisuuden luovutuskirjan ja muut järjestelyn täytäntöönpanemiseksi tarvittavat asiakirjat sen jälkeen, kun päätös on tullut täytäntöönpanokelpoiseksi.

Päätös