

Linjaus sote- ja pelastustoimelle vuokrattujen toimitilojen yhtiöittämistavasta sekä toimintaohjeen antaminen Savonlinnan Yritystilat Oy:lle ja yhtiökokousedustajalle

KH 31.08.2026

538/00.01.00.02.00/2024

Valmistelija Kaupunginlakimies Roosa Aaltonen
roosa.aaltonen@savonlinna.fi, p. 050 401 7788
Talousjohtaja Hannele Pöykkölä
hannele.poykkola@savonlinna.fi, p. 050 575 8803

Selostus

Tausta

Savonlinnan kaupunginhallitus on [3.11.2025 \(§ 443\)](#) kokouksessaan käsitellyt sote- ja pelastustoimelle vuokrattujen toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää yhtiöittämisvelvollisuuttaan ja tehnyt linjauksen, että sote-kiinteistöt siirretään Savonlinnan Yritystilat Oy:lle.

Valmistelua on jatkettu tehdyn linjauksen pohjalta.

Yhtiöön siirrettävät kohteet (7 kpl) ovat:

- Perhekeskus (Savonlinna)
- Mäntykoti (Savonlinna)
- Paloasema (Savonlinna)
- Paloasema (Kerimäki)
- Paloasema (Punkaharju)
- Palvelutalo Helminauha pl. vanhaosa (Punkaharju)
- Palvelutalo Päivärinne (Savonranta)

Kaupunginhallituksen tulee nyt tässä vaiheessa yhtiöittämisprosessia tehdä linjaus edellä mainittujen toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellisesta toteuttamistavasta sekä päättää muista omistajaohjauksen toimenpiteistä. Toteuttamistavaksi ehdotetaan apporttisijoitusta kaikkien edellä mainittujen, yhtiötettävien toimitilojen osalta.

Maa-alueet, joilla yhtiötettävät vuokraustoimintaan liittyvät rakennukset sijaitsevat, vuokrataan Savonlinnan Yritystilat Oy:lle ja toimivaltainen viranhaltija tekee tästä erilliset päätökset.

Varsinaisesta apporttisiirrosta ja rakennusten luovutuksesta päättää toimivaltaisena toimielimenä myöhemmin tekninen lautakunta.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

1. Suunnattu osakeanti

Yhtiöittäminen ehdotetaan toteutettavaksi siten, että Savonlinnan kaupunki luovuttaa yhtiölle sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraukseen liittyvän toimintansa, ja vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta Savonlinnan Yritystilat Oy antaa kaupungille uusia osakkeitaan. Maksullisen osakeannin keskeiset ehdot ovat:

- Osakeannissa annettavat yhtiön uudet osakkeet annetaan Savonlinnan kaupungin merkittäviksi.
- Merkittäväksi annetaan yhteensä 788 yhtiön uutta osaketta.

- Osakkeet merkitään allekirjoittamalla yhtiön ja Savonlinnan kaupungin välinen apporttisopimus viimeistään 31.12.2026.
- Osakkeet maksetaan apporttiomaisuudella.
- Osakkeista maksettava merkintähinta on luovutettavaan apporttiomaisuuteen kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus, johon perustuva apporttiomaisuuden käypä arvo per 31.12.2026 on arviolta 15.071.000,00 euroa.
- Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Savonlinnan kaupungin siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua.
- Savonlinnan kaupungin apporttisopimuksen allekirjoituksella merkitsemät osakkeet maksetaan apporttiomaisuudella 31.12.2026 klo 23:59.
- Osakkeiden merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Luovutuksen taustalla on kaupungin lakisääteinen velvollisuus yhtiöittää sen markkinaehtoinen toiminta erilliseen yhtiöön. Savonlinnan Yritystilat Oy jatkaa sille 31.12.2026 klo 23:59 siirtyvää sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa keskeytyksettömänä sen nykyisessä muodossa.

Yhtiöittämiseen liittyvät alustavat laskelmat esitetään kokouksen oheismateriaalina.

Yhtiöittämisen vuoksi Savonlinnan kaupungin tulee tehdä Savonlinnan Yritystilat Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätös osakeannista Savonlinnan Yritystilat Oy:n hallituksen päätösehdotuksen mukaisesti.

Kuntalain 130.2 § mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Rakennusten arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kaupungin hankkimilla ulkopuolisen arvioitsijan käyvän arvon lausunnoilla. Lausunnot on esitetty kokouksen oheismateriaalissa.

Kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta kuntalain 39 §:n nojalla sekä nimeää yhtiökokousedustajat sekä antaa omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet hallintosäännön 37 §:n mukaisesti.

2. Apporttisiirrosta päättäminen

Apporttisiirrosta päättää tekninen lautakunta. Apporttisiirrosta tullaan sopimaan tarkemmin apporttisopimuksessa. Luonnos apporttisopimuksesta esitetään kokouksen oheismateriaalina. Apporttisiirron toteutusajankohta on 31.12.2026 klo 23:59.

Tekninen lautakunta päättää hallintosäännön 78 §:n mukaisesti kiinteistöjen hankinnasta, vaihtamisesta ja luovuttamisesta. Käsillä olevassa asiassa rakennukset siirretään apporttina yhtiölle, samalla kun maapohja jää kaupungin omistukseen ja järjestetään maanvuokraoikeuden perusteella. Kyseessä on näin ollen kokonaisuus, jossa rakennusten luovutus, maa-alueiden hallinta ja käyttö sekä niihin liittyvät sopimusjärjestelyt muodostavat yhden kiinteistövarallisuuden hallinnallisen ja taloudellisen järjestelyn. Järjestely liittyy olennaisesti kaupungin kiinteistö- ja toimitilavarallisuuden kokonaisuuteen. Kyse on

hallintosäännön 78 §:ssä tarkoitetusta kiinteistöjen luovutukseen rinnastuvana kiinteistövarallisuuden järjestelynä, joka kuuluu teknisen lautakunnan toimivaltaan.

Apporttisijoitus valtiontukisääntelyn näkökulmasta

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Jotta voidaan määrittää, onko kunnan sijoitus valtiontukea, on markkinataloustoimijaperiaatteen mukaan tarpeen arvioida, olisiko vastaavan kokoinen ja tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa.

Yhtiöittämiseen liittyvät laskelmat on kuvattu tarkemmin kokouksen oheismateriaalissa. Kunnan tulee arvioida, onko sijoituksesta saatava tuotto-odotus riittävä suhteessa sijoitukseen liittyvään riskiin. Tavanomainen odotettu tuotto (tai investointien pääomakustannukset) voidaan määritellä keskimääräisenä odotettuna tuottona, jonka markkinat edellyttävät sijoituksesta yleisesti hyväksytyjen kriteerien, erityisesti investointiriskin, perusteella, ottaen huomioon yrityksen taloudellisen aseman ja alan, alueen tai maan erityispiirteet. Laajalti hyväksytty menetelmä, jolla sijoituksen tuotto voidaan määrittää, on sisäisen korkokannan laskeminen. Sijoituspäätöksen arviointiperustana voidaan käyttää myös nettonykyarvoa, jonka tulos vastaa useimmissa tapauksissa sisäistä korkokantaa. Kaupungin käsitys on, että näiltä osin apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa toimitilat yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan (ns. apporttiluovutuksena). Säännös edellyttää myös, että kyseessä on ns. voimaannpanolain mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n määräaikainen verovapaussäännös.

Kaupungin käsitys on, että edellä kuvatut edellytykset täyttyvät ja yhtiöittämisestä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Toimivalta

Kuntalaki 39 §, hallintosääntö 37 §

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Ma Ding

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

1. periaatepäätöksenä hyväksyä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan siirron toteuttamisen apporttina Savonlinnan Yritystilat Oy:lle. Varsinaisesta apporttisopimuksen hyväksymisestä päättää tekninen lautakunta.
2. antaa Savonlinnan Yritystilat Oy:lle toimintaohjeen valmistella päätösehdotus apporttiehtoisesta osakeannista selostusosan mukaisesti yhtiön osakkeenomistajan päätettäväksi.
3. oikeuttaa kaupunginlakimiehen yhtiökokousedustajana allekirjoittamaan Savonlinnan kaupungin puolesta osakkeenomistajan yksimielisen päätöksen osakeannista.

Päätös

Tiedoksi

Tekninen lautakunta

Toimenpiteet

Savonlinnan Yritystilat Oy
Talousjohtaja
Kiinteistöjohtaja
Kaupunginlakimies
Maankäyttöasiantuntija