Sote- ja pelastustoimelle vuokrattujen toimitilojen luovuttaminen Savonlinnan Yritystilat Oy:lle apporttina ja maa-alueiden vuokraus

TL 10.11.2026 § 179

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
Kiinteistöjohtaja Kai Andersin
kai.andersin@savonlinna.fi, p. 044 417 4756
Maankäyttöasiantuntija Petra Junnila
petra.junnila@savonlinna.fi, p. 044 4174670

Selostus

Tausta

Savonlinnan kaupunginhallitus on 3.11.2025 (§ 443) ja 31.08.2026 (§ 300) sekä 14.09.2026 (§ 313) kokouksessaan käsitellyt sote- ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää yhtiöittämisvelvollisuuttaan ja tehnyt linjauksen, että sote-kiinteistöt siirretään Savonlinnan Yritystilat Oy:lle apporttisiirtona.

Teknisen lautakunnan tulee nyt hyväksyä toimitilojen vuokraustoimintaa ja rakennusten luovutusta koskevan siirron toteuttaminen.

Maa-alueet, joilla yhtiöitettävään vuokraustoimintaan liittyvät rakennukset sijaitsevat, vuokrataan Savonlinnan Yritystilat Oy:lle.

Savonlinnan kaupunki on tehnyt Savonlinnan Yritystilat Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Savonlinnan Yritystilat Oy:n hallituksen päätösehdotuksen mukaisesti (liite 1).

Yhtiöitettävät kohteet

Savonlinnan Yritystilat Oy ja Savonlinnan kaupunki sopivat vuokraustoiminnan yhtiöittämisestä, jossa Savonlinnan kaupunki luovuttaa yhtiölle sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraukseen liittyvän toimintansa, ja vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta Savonlinnan Yritystilat Oy antaa kaupungille uusia osakkeitaan. 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.

Yhtiöön siirrettävät toimitilat ja muut omaisuuserät on kuvattu apporttisopimuksessa ja sen liitteissä (liite 2).

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 ja tonttien arvon markkinaehtoisuus on varmistettu

kaupungin hankkimilla ulkopuolisen arvioitsijan käyvän arvon lausunnoilla. Lausunnot on esitetty kokouksen oheismateriaalissa.

Hinnoitteluesitys markkinaperusteisesta vuokratasosta on laadittu ulkopuolisten arvioiden pohjalta. Maa-alueet vuokrataan 30 vuodeksi Savonlinnan Yritystilat Oy:lle. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin vuoden 2025 pistelukujen keskiarvoon 2339. Luettelo vuokrattavista maa-alueista/tonteista sekä hinnoitteluesitys on liitteenä 3. Siirtyvien kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat liitteenä 4.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

Osakeannissa osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoiminnasta koostuvan apporttiomaisuuden siirtoajankohtana apporttiomaisuuteen kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus (nettoapportti).

Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Savonlinnan kaupungin siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että nettoapportin arvo ja siten toteutunut merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtohetkestä lukien.

Apporttisiirrosta sovitaan tarkemmin apporttisopimuksessa ja sen liitteissä (liite 2). Apporttisiirron toteutusajankohta on 31.12.2026 klo 23:59. Vastikkeena vuokraustoiminnan siirrosta Savonlinnan kaupunki saa Savonlinnan Yritystilat Oy:n osakeannissa apporttiomaisuuden arvoa vastaavan määrän osakkeita, 788 kappaletta.

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.

Savonlinnan Yritystilat Oy:öön tehtävä 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 hyväksyttyjen 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. voimaanpanolain 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 nyt toteutettavista yhtiöittämisistä ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset

Esitettyjen siirtyvien kohteiden osalta taloudellisia vaikutuksia arvioidaan kaupungin, yhtiön sekä kaupunkikonsernin näkökulmasta. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen luvut ovat hieman tarkentuneet.

Vaikutus kaupungin talouteen

Kun esitetyt kohteet siirretään yhtiöön, ratkaisee siirtoajankohta sen, mille tilivuodelle vaikutukset kohdistuvat. Kun siirtoajankohdaksi on suunniteltu vuoden 2026 loppua, tuloutuu mahdollinen rakennusten tasearvojen ja käypien arvojen erotus kaupungille vuoden 2026 tuloksi. Tällä hetkellä rakennusten siirtoarvoksi on arvioitu 15 miljoonaa euroa. Eroa kirjanpitoarvoon on noin 1 miljoonaa euroa.

Siirron jälkeen kaupungilta poistuu sote-kiinteistöihin kohdistuvat vuokratulot n. 1,7 miljoonaa euroa vuodessa. Samalla kaupungilta poistuu myös näihin kohteisiin liittyvät käyttömenot, yhteensä noin 0,65 miljoonaa euroa, samoin kuin kohteisiin kohdistuvat poistot noin 0,35 miljoonaa euroa vuodessa. Kaupungille jää kohteisiin kohditstuvat henkilöstö- ja hallintokulut 0,16 miljoonaa euroa sekä talousarviolainojen (investointien rahoitus) korkokulut.

Muutos vaikuttaa kaupungin osalta myös siihen, että aiemmin sisäisesti veloitetut vesi- ja jätevesi muuttuvat konsernin sisäiseksi tuloksi. Samoin

yhtiö maksaa kohteista kaupungille maanvuokraa sekä kiinteistöveroa. Näiden yhteisvaikutus kaupungille on arviolta noin 0,17 miljoonaa euroa.

Siirto aiheuttaa kaupungille negatiivisen toimintakatevaikutuksen, arviolta noin 0,2 miljoonaa euroa.

Vaikutus yhtiön talouteen

Vastaanottava yhtiö ottaa vastaan kohteisiin kohdistuvat siirtyvät vuokrasopimukset. Nämä lisäävät yhtiön tulosta vuositasolla 1,7 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiö ottaa vastuulleen siirtyvät rakennukset ja näiden käyttökustannukset. Rakennusten poistojen osalta yhtiö voi määritellä niille poistoajat yhtiön poistosuunnitelman mukaisesti. Poistot tulevat todennäköisesti olemaan jonkin verran isommat kuin mitä kaupungilla on ollut, koska siirtoarvo on kaupungin jäljellä olevaa tasearvoa korkeampi.

Esitetyt siirtyvät kohteet sijaisevat kaupungin vuokratonteilla. Näin ollen yhtiö maksaa kaupungille näistä maanvuokraa arviolta noin 34 tuhatta euroa vuodessa. Samoin yhtiö on kiinteistöverovelvollinen, joten tämä kustasnnus tulee yhtiölle katettavaksi vuokratulosta. Kiinteistöveron määrä on noin 140 tuhatta euroa vuodessa. Oletettavaa on, että yhtiö pystyy hallinnoimaan kohteita kaupungin kustannusrakennetta edullisemmin (henkilöstö- ja hallintokulut), jolloin hoitokate muodostuu aiempaa paremmaksi.

Koska kaupunki sijoittaa rakennukset ja niissä harjoitettavan vuokraustoiminnan yhtiöön apporttina ja saa siitä vastikkeena yhtiön osakkeita, ei yhtiön tarvitse käyttää rakennusten ja vuokraustoiminnan hankintaan omaa rahaa. Koska kohteet siirtyvät apporttina, eikä niitä myydä yhtiölle, ei yhtiön taseeseen muodostu esim. lisävelkaa siirron myötä. Näin ollen yhtiölle ei muodostu siirrosta rahoituskustannuksia.

Vaikutus kaupunkikonserniin

Esitetyllä toimenpiteellä on vaikutuksia kaupunkikonserniin.

Konsernissa keskinäinen omistus eliminoituu. Siirto kasvattaa konsernin taseen käyttöomaisuusarvoa aiempaa kaupungin tasearvon ja siirtoarvon välisen eron verran. Konsernin poistot siirtyvien kohteiden osalta muodostuu jatkossa yhtiön poistojen mukaisesti.

Konsernissa eliminoittuu kaikki kaupungin ja yhtiön väliset keskinäiset tuotot ja kulut. Näin ollen vesi ja jätevesimaksut sekä maanvuokrat eliminoituvat. Konsernin näkökulmasta ulkoiset tulot eli kohteiden vuokratulot. n. 1,7 miljoonaa euroa, pysyvät ennallaan. Ulkoisten kulujen osalta arvioidaan, että ne tulevat olemaan samaa tasoa kuin aiemmin. Kiinteistöveron yhtiö maksaa verottajalle, jolloin tämä näkyy konsernissa menona ja toisaalta sitten lisääntyvänä verotulona kaupungille.

Liitteet

Liite 1	Osakkeenomistajan päätös liitteineen
Liite 2	Apporttisopimus liitteineen
Liite 3	Luettelo vuokrattavista maa-alueista/tonteista ja hinnoitteluesitys.
Liite 4	Siirtyvien kiinteistöjen maanvuokrasopimukset.

<u>Vaikutusten ennakkoarviointi</u>

Päätös koskee sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan sekä siihen liittyvien rakennusten siirtämistä Savonlinnan Yritystilat Oy:lle. Päätöksellä ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia kuntalaisten, lasten tai nuorten palveluihin tai hyvinvointiin, koska kiinteistöjen käyttötarkoitus ja niissä järjestettävät palvelut eivät päätöksen johdosta muutu. Päätöksellä ei arvioida olevan välittömiä ympäristövaikutuksia, koska rakennusten käyttö jatkuu ennallaan. Organisaatiovaikutuksena vuokraustoiminta ja rakennusten omistus siirtyvät kaupungilta konserniyhtiölle, kun taas maapohja jää kaupungin omistukseen. Järjestely muuttaa kiinteistövarallisuuden hallintamallia ja korostaa kaupungin omistajaohjauksen sekä kaupungin ja yhtiön välisen sopimusohjauksen merkitystä. Yhtiöön ei siirry henkilöstöä, joten päätöksellä ei ole välittömiä henkilöstövaikutuksia.

Päätös toteuttaa kaupungin aiemmin linjaamaa yhtiöittämisratkaisua ja tukee kuntalain mukaisen yhtiöittämisvelvollisuuden sekä kilpailuneutraliteetin toteutumista.

Toimivalta

Hallintosääntö 78 §

Esittelijä

Tekninen johtaja Siponen Kari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää:

1. luovuttaa liitteenä 2 olevassa apporttisopimuksessa esitetyt sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilat ja muut omaisuuserät vastikkeena Savonlinnan Yritystilat Oy:n maksullisessa osakeannissa sille annettavista uusista osakkeista ja hyväksyy liitteenä 2 olevan Savonlinnan kaupungin ja Savonlinnan Yritystilat Oy:n välisen apporttisopimusluonnoksen liitteineen, ja
2. oikeuttaa teknisen johtajan tekemään tarvittaessa apporttisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.
3. hyväksyä liitteen 3 mukaisen vuokrahinnoittelun ja liitteen 4 mukaiset vuokrasopimukset Savonlinnan Yritystilat Oy:lle vuokrattavista tonteista ja maa-alueista. Tekninen lautakunta valtuuttaa maankäyttöasiantuntijan allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Kai Andersin selosti asiaa kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Savonlinnan Yritystilat Oy

Toimenpiteet

Talousjohtaja
Kiinteistöjohtaja
Kaupunginlakimies
Maankäyttöasiantuntija