

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 24.02.2025 § 40

Valmistelija

kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen, 040 488 3011, henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi

Lapinlahden kunnan vuoden 2025 talousarviossa viitataan valtuuston 11.11.2024 § 37 hyväksymään talouden tasapainottamissuunnitelmaan ja todetaan: ...hyväksytyyn talouden tasapainotussuunnitelmaan on kirjattu, että kunnan tytäryhtiö rakenne selvitetään ja tehdään tarvittavat muutokset sekä rakenteessa että palvelujen tuottamisessa (luku 2.5. Konserniohjaus talousarviossa, s. 18).

Muun muassa hyvinvointialueelle vuokrattavien sote-tilojen yhtiöittäminen edellyttää rakenteellisia muutoksia. Vaihtoehtoja voivat olla tilojen siirtäminen johonkin tai joihinkin jo olemassa oleviin tytäryhtiöihin tai uuteen yhtiöön. Samassa yhteydessä tarkastellaan ja tehdään tarvittavat muutokset kunnan olemassa olevaan tytäryhtiö rakenteeseen. Palvelujen tuottamisessa tulee huomioida yksityisen sektorin tarjoamat ratkaisut niin kunnan vesilaitokselle kuin muillekin tytäryhtiöille osatehtävien ratkaisujen tarjoamisessa.

Valtuuston edellyttämien tytäryhtiöiden palvelujen tuottamisvaihtoehtojen selvittäminen on käynnistettävä ja asian valmistelua varten esitetään nimettäväksi työryhmä. Sama työryhmä valmistelee myös sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä. Työryhmän tulee selvittää mahdollisia vaihtoehtoja yhtiöiden palvelutuotannon ja asiakasprosessien toimintavarmuuden ja kustannustehokkuuden parantamiseksi yksityisen palvelutuotannon ja kuntayhteistyön keinoin.

Selvitystyön tarkoituksena ei ole kunnan kriittisen infrastruktuurin omistuksen muuttuminen tai siitä luopuminen, mutta yhtiö rakennetta voidaan kuitenkin mm. lain edellyttämän sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen johdosta muuttaa.

Selvitystyön on tarkoitus olla valmista 31.5.2025 mennessä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

perustaa työryhmän ja

nimeää siihen jäseniksi tytäryhtiöiden Lapinlahden Vesi Oy:n, Lapinlahden Kaskihovi Oy:n ja Viitostien ykköstilat Oy:n hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtajat sekä kunnanjohtajan. Työryhmä nimeää keskuudestaan puheenjohtajan.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

perustaa työryhmän ja

nimesi siihen jäseniksi tytäryhtiöiden Lapinlahden Vesi Oy:n, Lapinlahden Kaskihovi Oy:n ja Viitostien ykköstilat Oy:n hallituksen puheenjohtajat ja toimitusjohtajat sekä kunnanjohtajan. Työryhmä nimeää keskuudestaan puheenjohtajan.

Kunnanhallitus 02.06.2025 § 111

Valmistelija

kunnanjohtaja

Kunnanhallituksen asettama tytäryhtiörakenteen ja palvelujen tuottamisvaihtojen selvittämisen työryhmä on kokoontunut kolme kertaa ja selvittänyt eri yhtiöittämisvaihtoehtoja toteuttaa lakisääteinen sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen, ja kuinka sote- ja pela-kiinteistöjen siirto yhtiöön tapahtuu.

Kunnan omistuksessa ovat seuraavat P-S hyvinvointialueelle asetuksen mukaisella kolmen vuoden vuokrasopimuksella vuokratut kohteet. Kohteet, joita HVA ei ole kiinnostunut vuokraamaan jatkossa (vuodesta 2026 eteenpäin), ovat merkitty erikseen.

- Nerkoon koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Martikkalan koulu, kouluterveydenhuollon tilat (ei jatku 2026)
- Varpaisjärven sosiaalipalvelukeskus (Orvokki, Kotipiha, hoito-osasto)
- Varpaisjärven koulukeskus, yläkoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven terveysasema+ talousrakennus
- Paloisten koulu, kouluterveydenhuollon tilat (ei jatku 2026)
- Varpaisjärven pelastusasema
- Varpaisjärven kunnanvirasto, pieni rakennus (ei jatku 2026)
- Palveluasunnot Paavonkoti
- Palveluasunnot Liisankoti
- Kiinteistö Oy Lapinlahden Virastokeskus
- Lapinlahden terveyskeskus
- Lapinlahden kunnantalo, osa sos.tston käytössä (ei jatku 2026)
- Lapinlahden lukio, kouluterveydenhuollon tilat
- Sosiaalipalvelukeskus Jussinpiha
- Matin ja Liisan koulu, Siren rakennus, kouluterveydenhuollon tilat
- Alapitkän koulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Lapinlahden paloasema
- Matin ja Liisan koulu, Viisu, kouluterveydenhuollon tilat
- Varpaisjärven koulukeskus, alakoulu, kouluterveydenhuollon tilat
- Helmi, toimintakeskus (tilan om. Viitostien Ykköstilat Oy, ei jatku 2026)

Kohteista on ARA-rahoitettu osa sosiaalipalvelukeskus Orvokista. Ara-rahoitettujen kohteiden osalta yhtiöittämisen mukana siirtyy myös tuettu laina.

Kunnan omistama kiinteistö, jonka pinta-alasta osa on vuokrattu hyvinvointialueelle ei ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä, jos kiinteistö on pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä (esim. koulut).

Kiinteistöt ja asunnot tulee osakeyhtiölain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon sekä ara-kohteiden osalta vahvistettuun enimmäisluovutuskorvaushintaan.

Työryhmän selvityksen perusteella Lapinlahden kunnan kannalta parhaalle vaihtoehdolle vaikuttaisi sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen siirtämällä ne jo olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy:ön. Tässä vaihtoehdossa kunnan tytäryhtiörakenne säilyy mahdollisimman suppeana, hallinnollinen työ kepeänä ja toimiva yhtiö tuo hieman leveämmät hartiat kestävätkä mahdollisia talousshokkeja esim. päättyvien vuokrasopimusten myötä.

Kiinteistöjen siirto yhtiöön voidaan toteuttaa joko apporttisijoituksena tai kiinteistön kauppana, ja yhtiö voi toteuttaa omistajatuloutusta osinko- tai korkotuloina (tai pääomanpalautuksina) riippuen pääomarakenteesta. Kiinteistöjen siirtoarvon tulee vastata käypää arvoa. Kuntakonsernille edullainen yhtiöittämis tapa vaikuttaisi olevan kauppa. Ara-kohteen (osa sosiaalipalvelukeskus Orvokista) osalta edullainen tapa vaikuttaisi olevan apporttisijoitus, sillä kauppana myös ara-lainan osuudesta tulisi maksaa varainsiirtovero. Jos yhtiöittäminen tehdään kauppana, jäisi yhtiö kauppahinnan osittain tai kokonaan velaksi kunnalle, ja kunta saisi yhtiöltä lyhennysten lisäksi korkotuottoja. Jos yhtiöittäminen tehtäisiin apporttina, saisi kunta korkotuottojen sijaan osinkotuloja, mikäli yhtiö tekee voitollista tulosta ja se voi jakaa verojen jälkeen osinkoja. Yhtiöittämis tavalla ei ole oleellista vaikutusta kunnan ja kuntakonsernin tulokseen, mutta kaupan tapauksessa yhtiö maksaa vähemmän tuloveroa, ja siten sillä on parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen.

kunnalle. Käyvän arvon arvostusperusteena käytetään tasearvoa. Lopullinen päätös kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön (apporttisijoitus tai kiinteistön kauppa tai niiden yhdistelmä) ja myös muut mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevat päätettävät asiat päätetään myöhemmin kunnanhallituksen ehdotuksesta valtuuston päätöksinä. Lapinlahden kunnan hallintosäännön 7 § mukaan valtuusto hyväksyy omistaja- ja maapoliittiset linjaukset.

Myös Viitostien Ykköstilat Oy:n hallituksen tulee tehdä tarvittavat päätökset kiinteistöomaisuuden vastaanottamisesta. Yhtiöittämisprosessin aikana voidaan yksittäisiä kiinteistöjä myös myydä tai siirtää kunnan omaan käyttötarkoitukseen.

Yhtiöittämisselvityksen tuloksena näyttäisi, että järjestelyllä on kaikissa vaihtoehdoissa negatiivinen vaikutus kunnan tilikauden tulokseen. Laskelmissa käytetyllä vuokratasolla järjestely vaikuttaisi positiivisesti Viitostien ykköstilat Oy:n tulokseen, mutta konsernitasolla järjestely on tulosneutraali (pl. järjestelyyn liittyvä verokiila). Epävarmuutta selvityksen tekemiseen on tuonut mm. se, ettei kohteiden vuokratasosta hyvinvointialueen kanssa ole vielä sovittu.

Koska järjestely on kuntakonsernin mittakaavassa suuri, tarvitaan prosessin oikeellisuuden takaamiseksi käyttää tilintarkastusyhteisön asiantuntijaa tai lakimiestä, jolla on kokemusta yritysjärjestelyistä.

Lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen tulee olla valmis 31.12.2025 mennessä, jolloin kiinteistöjen vuokrasopimukset P-S hyvinvointialueen kanssa tekee Viitostien Ykköstilat Oy. Siksi tarvittavat valtuuston ja Viitostien Ykköstilat Oy:n hallituksen päätökset hyvinvointialueelle vuokrattavien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä tulee tehdä ensi tilassa syksyllä uuden valtuuston ja yhtiön hallituksen aloitettua toimintansa ja yritysjärjestelyn oikeellisuuden varmistuttua.

Oheismateriaalina luottamushenkilöiden verkkopalvelussa on työryhmän pohdinta sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen siirtämällä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy ja käynnistää yhtiöittämisprosessin ja siihen vaadittavat toimenpiteet, sekä
pyytää kunnan tilintarkastajalta lausunnon yhtiöjärjestelystä.
Lopulliset päätökset kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön ja muista mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevista päätettävistä asioista päättää valtuusto.

Päätös

Kunnanhallitus päätti

toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen siirtämällä hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy ja käynnistää yhtiöittämisprosessin ja siihen vaadittavat toimenpiteet, sekä
pyytää kunnan tilintarkastajalta lausunnon yhtiöjärjestelystä.
Lopulliset päätökset kiinteistöjen siirtotavasta yhtiöön ja muista mahdollisesti prosessin aikana esiin tulevista päätettävistä asioista päättää valtuusto.

Kunnanhallitus 11.08.2025 § 172

Valmistelija

kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen, 040 488 3011, henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi

Lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen tulee olla valmis 31.12.2025. Kunnan viranhaltijat ovat edistäneet sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä kunnanhallituksen 02.06.2025 § 111 annetun evästyksen mukaisesti. Evästyksenä todettiin mm. toteuttaa lakisääteinen sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen siirtämällä vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien ykköstilat Oy ja toteuttaa siirto kauppana (pl. ARA-kohde), jolloin yhtiö jää kauppahinnan osittain tai kokonaan velaksi kunnalle, ja kunta saisi yhtiöltä lyhennysten lisäksi korkotuottoja. Mikäli kaupan kohteen käypä arvo ja kauppahinta on yli tasearvon, muodostuu siitä myös kunnalle myyntivoittoa.

Prosessin oikeellisuuden takaamiseksi on käytetty BDO tilintarkastusyhteisön lakimiestä, jolla on kokemusta yritysjärjestelyistä. Luottamushenkilöiden verkkopalvelussa on liitteenä toimenpideluettelo ja aikataulutus tehtävistä, jotka kunnan ja Viitostien ykköstilat Oy tulee tehdä sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseksi.

Kunta on mm. hakenut hyväksyntää ARA-kohteiden luovutukseen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta, kun valtion tukema kohde aiotaan luovuttaa toiselle taholle tai omistus siirtyy kunnalta kunnan määräysvallassa olevaan yhtiöön. Vastaava toimenpide on tehty myös Palosuolejurahastolle, josta on saatu avustusta paloasemainvestointiin.

Myös ARA-lainan siirrosta tulee olla yhteydessä lainanmyöntäjään ja Valtiokonttoriin jo ennen vuokralokiinteistön luovutuksen toteuttamista. Aravalainan siirrosta päättää Valtiokonttori ja korkotukilainan siirrosta lainanmyöntäjä. Kohde luovutetaan vasta, kun tarvittavat päätökset on saatu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

BDO laatii myös tarvittavat yhtiöittämiseen liittyvät juridiset asiakirjat sekä kunnan että Viitostien ykköstilat Oy:n osalta, ja ne tulevat päätöksentekoon heti valmistuttuaan.

Liitteenä luottamushenkilöiden verkkopalvelussa toimenpideluettelo ja aikataulutus yhtiöittämisestä.

Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää merkitä tiedoksi.
Päätös	Kunnanhallitus päätti merkitä tiedoksi.

Kunnanhallitus 22.09.2025

67/00.01.00/2025

Valmistelija kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen, 040 488 3011, henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi

BDO on laatinut lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen tarvittavat juridiset asiakirjat sekä kunnan että Viitostien ykköstilat Oy:n osalta. Asiakirjoissa on muutamia kommentteja ja keskeneräisiä kohtia, jotka tulee konserniohjauksessa täydentää (mm. siirtohinnat, sillä arviokirjoissa on hintahaitari kohteille).

Yhtiöittämien tehdään pääsääntöisesti kaupalla, mutta siihen sisältyy yhden ARA-kohteen siirto apportilla. Osakeantia koskevat asiakirjaluonnokset koskevat tätä yhtä ara-kohdetta, joka siirtyy yhtiölle apporttina enimmäisluovutuskorvaushintaan.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekkeiden kauppa tehdään kauppakirjaluonnoksen mukaisena kauppana oletuksena, että kauppahinta jää velaksi. Tästä myös velkakirjaluonnos liitteenä.

Liitteenä on myös muiden yhtiötettävien rakennusten kauppakirja, jossa on oletuksena myös, että kauppahinta jää velaksi.

Liitteenä on myös luonnos kunnan päätöksentekoa koskevasta muistiosta, jossa on kuvattu päätöksentekoon liittyviä asioita.

Sen sijaana vuokraneuvottelut Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa ovat edelleen kesken. Kunnalla ei ole vielä lopullista tietoa vuokrattavista kohteista, vuokran määrästä tai vuokrasuhteen muista ehdoista. Kunta ja yhtiöittämisessä kiinteistöjä vastaanottava Viitostien ykköstilat Oy on kuitenkin aloittanut vuoden 2026 talousarvion laatimisen käyttäen nykyistä vuokratasoa. Neuvotteluja hyvinvointialueen kanssa on sovittu jatkettavan 19.9.2025, jonka jälkeen ja konserniohjauksena saadun evästyksen pohjalta asian tuodaan päätöksentekoon.

Liitteenä luottamushenkilöiden verkkopalvelussa kiinteistönvälittäjän laatima kiinteistöjen arvonmäärityslistaus, ohje tarkistusvelvollisuuteen liittyvästä selvityksestä, apportiomaisuuden siirtokirja, apporttiselvitys, hallituksen vakuutus osakeannin osakeyhtiölainmukaisuudesta, mallin kunnan päätöksentekomuistiosta, rakennuksien kauppakirja, merkintälista, osakeannin ehdot, osakkeiden kauppakirja, malli vastaanottavan yhtiön hallituksen pöytäkirja osakeannista, malli vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajien päätös osakeannista, malli velkakirja osakkeista, ja malli velkakirja rakennuksista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

merkitä tiedoksi, ja

antaa mahdolliset evästykset yhtiöittämiseen.

Päätös