

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen ja myynti Viitostien Ykköstilat Oy:lle

Kunnanhallitus 03.11.2025 § 244

Valmistelija

kunnanjohtaja Henri Ruotsalainen 040 488 3011, henri.ruotsalainen@lapinlahti.fi,
kiinteistöpäällikkö Mikko Rieki, 040 488 3721, mikko.rieki@lapinlahti.fi,
tekninen johtaja Rami Linna, 040 488 3701, rami.linna@lapinlahti.fi
hallintojohtaja Ulla Nikulainen, 040 488 3211, ulla.nikulainen@lapinlahti.fi

Lapinlahden kunta on edennyt lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisprosessin valmistelussa kunnanhallituksen 24.2.2025 § 40, 2.6.2025 § 111, 11.8.2025 § 172 ja 22.9.2025 § 203 antaman konserniohjauksen mukaisesti. Yhtiöittämisen taustalla on hyvinvointialueuudistukseen liittyvä velvoite, jonka mukaan kunnan tulee yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt kunnan määräysvallassa olevaan yhtiöön viimeistään 31.12.2025 mennessä.

Kunnan omistuksessa on useita kiinteistöjä, joista osa on vuokrattu Pohjois-Savon hyvinvointialueelle kolmen vuoden määräaikaisella sopimuksella. Osa kohteista on ilmoitettu hyvinvointialueen toimesta sellaisiksi, joita ei ole tarkoitus vuokrata enää vuoden 2026 jälkeen. Näiden kohteiden osalta kunta voi harkita muuta käyttöä tai luopumista.

Konserniohjauksen perusteella yhtiöittämisen toteuttamistavaksi on valittu kiinteistöjen siirtäminen kunnan olemassa olevaan tytäryhtiöön Viitostien Ykköstilat Oy. Tämä ratkaisu tukee kunnan hallinnollista keveyttä, säilyttää konsernirakenteen yksinkertaisena ja tarjoaa yhtiölle paremmat edellytykset sopeutua mahdollisiin taloudellisiin muutoksiin, kuten vuokrasopimusten päättymisiin.

Kiinteistöjen siirto yhtiöön toteutetaan pääsääntöisesti kiinteistökauppana, jolloin yhtiö jää kauppahinnan osalta velkaa kunnalle. Tämä mahdollistaa kunnalle korkotuottoja velan pääomasta ja pienen myyntivoiton, sillä kauppahinta ylittää tasearvon. Kauppahinta on noin 14 000 000 euroa, josta myyntivoitoksi muodostuu noin 950 000 euroa. Poikkeuksena on osin ARA-rahoitettu sosiaalipalvelukeskus Orvokki, jonka osalta siirto toteutetaan apportoimisena varainsiirtoveron minimoimiseksi. Kiinteistöjen kauppahinnan arvioinnissa on käytetty ulkopuolista asiantuntijaa.

Yhtiöittämisprosessin oikeellisuuden varmistamiseksi kunta on käyttänyt BDO:n lakiasiantuntijaa, jolla on kokemusta vastaavista yritysjärjestelyistä. BDO laatii myös tarvittavat juridiset asiakirjat sekä kunnalle että Viitostien Ykköstilat Oy:lle. Lisäksi kunta on hakenut tarvittavat hyväksynyt ARA-kohteiden ja paloasemainvestointien osalta asianomaisilta viranomaisilta.

Yhtiöittämisjärjestelyllä on laskelmien mukaan noin 500 000 euron negatiivinen vaikutus kunnan tilikauden tulokseen, mutta konsernitasolla vaikutus on tulosneutraali, pois lukien järjestelyyn liittyvä verokiila. Lopullinen vuokrataso Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa on vielä sopimatta, mikä tuo epävarmuutta taloudellisiin arvioihin. Viitostien Ykköstilat Oy tekee yhtiöittämisen jälkeen vuokrasopimukset Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa.

Luottamushenkilöiden verkkopalvelussa on liitteenä kiinteistönvälittäjän laatima kiinteistöjen arvonmäärityslista, ohje tarkistusvelvollisuuteen liittyvästä selvityksestä, apportoimisesta siirtokirja, apportoimisesta, hallituksen vakuutus osakeannin osakeyhtiölainmukaisuudesta, mallin kunnan päätoimikokouksesta, rakennuksien kauppakirja, merkintälista, osakeannin ehdot, osakkeiden kauppakirja, malli vastaanottavan yhtiön hallituksen pöytäkirja osakeannista, luonnos vastaanottavan yhtiön osakkeenomistajien päätös osakeannista, luonnos velkakirja osakkeista, ja luonnos velkakirja rakennuksista.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää ehdottaa, että valtuusto päättää toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen edellä kuvatulla tavalla, ja hyväksyä sote-kiinteistöjen siirron Viitostien Ykköstilat Oy:ön kaupalla ja apportiomaisuuden siirtona liitteenä olevien asiakirjaluonnosten mukaisesti.
Päätös	Kari Virranta ja Minna Rissanen jääväsivät itsensä pykälän käsittelyn ajaksi (Viitostien Ykköstilat Oy:n hallitus). Varapuheenjohtaja Terttu Ruotsalainen toimi puheenjohtajana. Kiinteistöpäällikkö Mikko Rieki oli pykälän aikana kertomassa sote-kiinteistöistä, ja poistui ennen päätöksentekoa. Kunnanhallitus päätti ehdottaa, että valtuusto toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen edellä kuvatulla tavalla, ja hyväksyy sote-kiinteistöjen siirron Viitostien Ykköstilat Oy:n kaupalla ja apportiomaisuuden siirtona liitteenä olevien asiakirjaluonnosten mukaisesti. Lisäksi kunnanhallitus päätti ehdottaa, että valtuutetaan kunnanjohtaja tekemään teknisluonteisia korjauksia asiakirjoihin, sekä valmistelemaan päätetyn vakuuden panttaussopimukset.
Valtuusto 11.11.2025 287/02.07.00/2025	
Valmistelija Esittelijä	kunnanhallitus
Päätösehdotus	Valtuusto toteuttaa lakisääteisen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen edellä kuvatulla tavalla, ja hyväksyy sote-kiinteistöjen siirron Viitostien Ykköstilat Oy:n kaupalla ja apportiomaisuuden siirtona liitteenä olevien asiakirjaluonnosten mukaisesti. Lisäksi valtuusto päätti ehdottaa, että valtuutetaan kunnanjohtaja tekemään teknisluonteisia korjauksia asiakirjoihin, sekä valmistelemaan päätetyn vakuuden panttaussopimukset.
Päätös	