Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen luovuttaminen Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle

Kaupunginhallitus 16.11.2026
859/02.07.00/2024

Valmistelijat

Kaupunkiympäristöjohtaja Nina Kujala, kiinteistöjen isännöitsijä Klaus Kangas, talousjohtaja Mikko Tornikoski, talouspäällikkö Marika Plusisaari

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kuntien vastuulta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä pelastustoimen toimitilat jäivät kuntien omistukseen, ja kunnat olivat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käyttänyt vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden aikana kuntien tuli arvioida vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä. Yhtiöittämisvelvollisuuden sisältönä on, että kunnan on tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla hoitaessaan annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Arvioitavan vuokraustoiminnan luonne ratkaisee yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta tehtävän tulkinnan lopputuloksen.

Kaupunki on selvittänyt yhtiöittämisvelvollisuuden soveltumista sen harjoittamaan sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraamiseen. Kaupungin tulee selvitystyönsä pohjalta hyväksyä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan yhtiöittämisen yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä päättää muista yhtiöittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Yhtiöitettävä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminta siihen sisältyvine omaisuuserineen on yksilöity kokouksen oheismateriaalina a olevassa apporttisopimusluonnoksessa ja sen liitteissä (mm. rakennusten luovutuskirja). Asian valmistelussa yhtiöitettäväksi katsotut kohteet luovutetaan osana sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämistä Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle.

Oheismateriaali a. apporttisopimus (luonnos)

Kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön ilman ensimmäisen momentin mukaista

tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Yhtiöitettävään vuokraustoimintaan kuuluvien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen markkina-arvo on varmistettu riippumattoman arvioijan laatimalla käyvän arvon arviolausunnolla. Lausunto on esitetty kokouksen oheismateriaalissa b.

Oheismateriaali b arviokirja

Kolmeen yhtiöitettävistä sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloista kohdistuu tuettuun asumiseen liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia (ns. ARA-rajoituksia). Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) on päätöksellään nimennyt Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n kyseisten kohteiden luovutuksensaajaksi. Päätökset on esitetty kokouksen oheismateriaalissa c. ARA-rajoitetut toimitilat luovutetaan kirjanpitoarvosta.

Oheismateriaali c luovutuksen saajan nimeäminen

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat päätetään yhtiöittää kaupungin kokonaan omistamaan Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:öön. Yhtiön toimialana on omistaa tai vuokrasopimuksen nojalla hallita kiinteistöjä ja rakennuksia, ylläpitää niitä sekä vuokrata asuntoja. Vastikkeena toimitilojen vuokraustoiminnan luovutuksesta Kokkolan Vuokra Asunnot Oy antaa Kokkolan kaupungille uusia osakkeitaan. Kokkolan kaupunki tekee Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n hallituksen hyväksymän päätösehdotuksen mukaisesti. Osakeannin ehdot on kuvattu kokouksen oheismateriaalissa d.

Oheismateriaali d osakeannin ehdot

Kaupungin ja Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n välisen apporttiluovutuksen ehdoista sovitaan apporttisopimuksessa ja sen liitteissä. Apporttiluovutuksen ja siten yhtiöittämisen suunniteltu toteutusajankohta on 31.12.2026. Luovutuksesta lukien Kokkolan Vuokra Asunnot Oy jatkaa sille kaupungilta siirtyvää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa osana omaa toimintaansa. Vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta kaupunki saa Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n osakeannissa luovuttamansa apporttiomaisuuden arvoa vastaavan määrän yhtiön uusia osakkeita. Yhtiöittämisessä ei siirry henkilöstöä.

Varken päätösten mukaan kaupungin ARA-rajoitettuihin rakennuksiin kohdistuvat korkotukilainat tulisi siirtää Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle. Korkotukilainojen pääoma per 31.12.2026 on yhteensä 2 718 001 euroa. Korkotukilainat maksetaan takaisin ennen kohteiden luovutusta. Kohteeseen kertynyttä jälkilaskelman osoittamaa ylijäämää käytetään kohteeseen kohdistuvan lainan takaisinmaksamiseen. Lainojen tultua ennen luovutusta kokonaan takaisinmaksetuksi, ei korkotukilainaa jää siirrettäväksi. Lainojen lyhennys kasvattaa talousarvion 2026 pitkäaikaisten lainojen

lyhennysten määrää edellä mainitulla summalla. Korkotukilainojen takaisinmaksun jälkeen jäljelle jäävä ylijäämä, arviolta yhteensä 2 041 309 euroa, siirretään kohteiden mukana Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle. Tämä summa tarkentuu tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä.

Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n osakeannissa uusista osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoimintaan siirtoajankohtana kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus (nettoapportti).

Tästä pääsäännöstä poiketen käyttö- ja luovutusrajoitusten alaiset kohteet luovutetaan ja huomioidaan nettoapporttilaskelmassa edellä tarkoitetusti kirjanpitoarvosta. Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Kokkolan kaupungin siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että apporttiomaisuuden käypä arvo ja siihen perustuva kaupungin merkitsemien Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n uusien osakkeiden merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoajankohdasta lukien.

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus kaupungin tulevan vuoden (v. 2027) vuosikatteeseen on noin -0,58 M€ ja tilikauden tulokseen noin -0,2 M€. Lisäksi kaupunki kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen voiton noin 0,3 M€ (vaikutus tilikauden tulokseen).

Kaupungin käsityksen mukaan varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaiset edellytykset verovapaussäännöksen soveltumiselle täyttyvät yhtiöitettäväksi hyväksyttävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen osalta ja luovutuksesta ei tule maksettavaksi varainsiirtoveroa. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei sovellu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen luovutukseen, maksaa Kokkolan Vuokra Asunnot Oy luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Kokkolan Vuokra Asunnot 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 kaupungin sijoitus valtiontukea, on markkinataloustoimijaperiaatteen mukaan tarpeen arvioida, olisiko vastaavan kokoinen ja tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa.

Keskeistä on 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 (vuotuinen) 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 sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen yhtiöittämisessä Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:hyn tehtävän apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokraus

Kaupunki vuokraa yhtiöitettävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilarakennusten alla olevat maa-alueet Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle yhtiöittämisen toteutushetkestä lukien. Maanvuokrasopimusten hyväksymisestä päätetään erikseen.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto

1. päättää tehdä Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:n osakkeenomistajan päätöksen maksullisesta osakeannista esitetyn mukaisesti

2. luovuttaa apporttina Kokkolan kaupungin omistuksessa olevat sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevat toimitilat Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle vastikkeena kaupungille annettavista uusista osakkeista.

3. päättää Kokkolan Vuokra Asunnot Oy:lle luovutettaviin rakennuksiin kohdistuvien korkotukilainojen takaisinmaksamisesta sekä korottaa talousarvion 2026 pitkäaikaisten lainojen lyhennystä 2 718 001 eurolla.

4. oikeuttaa kaupunginjohtajan ja hallintojohtajan toimeenpanemaan luovutuksen ja allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät asiakirjat.

Päätös