

Oriveden kaupungin sote-kiinteistöjen (hammashoitola, terveyskeskus ja Särkänkoti) yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 282
575/02.08.01.01/2025

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta määrää, että mikäli kunta haluaa vuokrata vuoden 2026 alusta lukien vuokrata sote-toimitiloja hyvinvointialueelle, tulee nämä toimitilat yhtiöittää. Yhtiöittämisen jälkeen kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinoille. Orivedellä näitä voimaantulon tarkoittamia yhtiötettäviä kiinteistöjä ovat hammashoitola, terveyskeskus sekä Palvelukoti Särkänkoti. Yhtiöittämistä koskeva valtuuston päätös tulee olla lainvoimainen vuoden 2025 loppuun mennessä.

Kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä tulee tarkastella mm. asiaan liittyviä oikeudellisia rajoitteita ja mahdollisuuksia kunta- ja osakeyhtiölain perusteella. Lisäksi tulee tarkastella yhtiöittämiseen liittyvät verotukseen ja valtiontukeen liittyvät asiat. Sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvän palvelun hankkimisesta on kaupunginjohtaja tehnyt päätöksen 11.3.2024 § 1. Palvelu on päätetty hankkia BDO Oy:ltä. Tarjouksen mukaan yhtiöittämisestä laaditaan esiselvitys, tarkennettu selvitys sekä yhtiöittämisen toteutus kaupunginvaltuuston päätösten jälkeen.

Kuntalain mukaan kunta on velvollinen yhtiöittämään hyvinvointialueille vuokraamansa sote- ja pelastustoimen tilat. Kohteet tulisi olla yhtiötettynä 1.1.2026 mennessä. Edellä olevan perusteella Oriveden kaupunki yhtiöittää edellä mainitut osakeomistukset sekä rakennukset omistamalleen Oriveden Kotikoivu Oy:lle. Palvelukoti Särkänkoti on ARA-rajoitusten alainen kohde. Kaikki rakennukset siirretään apporttina. Yhtiöittämisen kohteena ovat vain rakennukset, ei terveyskeskuksen kiinteistön maapohja. Kaupunki laatii erillisen vuokrasopimuksen terveyskeskuksen rakennuksen maapohjasta vastaanottavan yhtiön kanssa.

Apportilla Oriveden Kotikoivu Oy:öön siirrettävä ARA-rajoitusten alainen rakennus

Kaupungin tarkoituksena on siirtää apporttiomaisuuden siirtokirjassa tarkemmin määritelty, hyvinvointialueelle vuokrattava, Särkänkodin sote-toimitila Oriveden Kotikoivu Oy:lle. Siirto toteutetaan apporttina, jolloin kaupunki luovuttaa ARA-rajoituksenalaisen rakennuksen Oriveden Kotikoivu Oy:lle saaden vastineeksi Oriveden Kotikoivu Oy:n liikkeeseen laskemia uusia osakkeita.

Esityksen liitteenä on osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 2 momentissa tarkoitettu selvitys, jossa yksilöidään apporttiomaisuus ja sillä suoritettava maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen liittyvät seikat ja omaisuuden arvostamisesta noudatettavat menettelyt (apporttiselvitys). Apporttiomaisuuden vastaanottamisesta ja luovutuksesta tullaan allekirjoittamaan liitteenä oleva apporttiomaisuuden siirtokirja. Yhtiölle siirtyy rakennuksen lisäksi siirtoasiakirjoissa määritetyt velat. Siirtyvä omaisuus on määritetty apporttiomaisuuden siirtokirjassa ja apporttiselvityksessä. Kaupungin

käsityksen mukaan luovutettavan omaisuuden arvo vastaa vähintään siitä vastikkeena annettavien uusien osakkeiden käypää arvoa.

Myöhemmin tullaan lisäksi hankkimaan hyväksytyn tilintarkastajan lausunto osakeantipäätökseen liitettävästä apporttiselvityksestä ja siitä, että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

ARA-kohteen siirtohinta on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus-
sen (Varke) määrittelemän päätöksen mukainen 159 319 euroa ja siirtyvän
velan lainapääoma on 3 301 509 euroa.

Apportilla Oriveden Kotikoivu Oy:öön siirrettävät muut rakennukset

Kaupungin tarkoituksena on siirtää apportiomaisuuden siirtokirjassa
tarkemmin määritellyt, hyvinvointialueelle vuokrattavat, sote-toimitilat
hammashoitola ja terveystakeskus Oriveden Kotikoivu Oy:lle. Siirto
toteutetaan apporttina, jolloin kaupunki luovuttaa rakennukset Oriveden
Kotikoivu Oy:lle saaden vastineeksi Oriveden Kotikoivu Oy:n liikkeeseen
laskemia uusia osakkeita.

Esityksen liitteenä on osakeyhtiölain 9 luvun 12 §:n 2 momentissa
tarkoitettu selvitys, jossa yksilöidään apportiomaisuus ja sillä suoritettava
maksu sekä selvitetään omaisuuden arvostamiseen liittyvät seikat ja
omaisuuden arvostamisesta noudatetut menettelyt (apporttiselvitys).

Apportiomaisuuden vastaanottamisesta ja luovutuksesta tullaan allekirjoit-
tamaan liitteenä oleva apportiomaisuuden siirtokirja. Siirtyvä omaisuus on
määritetty apportiomaisuuden siirtokirjassa ja apporttiselvityksessä.
Kaupungin käsityksen mukaan luovutettavan omaisuuden arvo vastaa
vähintään siitä vastikkeena annettavien uusien osakkeiden käypää arvoa.

Myöhemmin tullaan lisäksi hankkimaan hyväksytyn tilintarkastajan
lausunto osakeantipäätökseen liitettävästä apporttiselvityksestä ja siitä,
että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo
yhtiölle.

Oriveden hammashoitolan siirtohinta on yhteensä 214 000 euroa ja
Oriveden terveystakeskuksen siirtohinta on yhteensä 4 223 000 euroa.
Siirtohinnat perustuvat AKA arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Näiden
rakennusten yhteenlaskettu siirtohinta on siis 4 437 000 euroa.

Todetaan, että sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen koskee ainoastaan
rakennuksia eikä Oriveden kaupungilta tässä yhteydessä siirry henkilöstöä
tytäryhtiölle.

Toimivalta

kuntalaki 126 §

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvän osakeannin ehdot,
apporttiselvityksen, rakennusten luovuttamisen ja osakkeiden
merkitsemisen.

2. valtuuttaa kaupunginjohtajan merkitsemään osakkeet ja allekirjoittamaan apporttiselvityksen sekä siirtokirjat sekä tekemään tarvittaessa asiakirjoihin vähäisiä muutoksia.
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan täydentämään apporttiomaisuuden siirtokirjaan luettelon mukaiset liiteasiakirjat.
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään Oriveden Kotikoivu Oy:n ja Oriveden kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen.
5. päättää, että tämä päätös laitetaan täytäntöön mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Asian käsittely

Tekninen johtaja Matti Vesava oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -