

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

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 282

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta 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 voimaansaattamislaain tarkoittamia yhtiöitettäviä 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 yhtiöitettynä 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.
Siirtohinnot 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.

Kaupunginvaltuusto 24.11.2025 § 99

Päätösehdotus

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

Kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Marjo Marjo Mäkinen-Aakula poistui esteellisenä (yhteisöjäävi, puoliso Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen). Keskustan 1. varajäsen Mika Uotila osallistui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajan.

Kaupunginvaltuutettu Merja Käpyaho poistui esteellisenä, Oriveden Kotikoivu Oy:n hallituksen jäsen (yhteisöjäävi).

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginvaltuusto on 24.11.2025 § 99 hyväksynyt Oriveden kaupungin sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä koskevat järjestelyt (osakeannin ehdot, apporttiselvityksen, rakennusten luovuttamisen ja osakkeiden merkitsemisen). Päätöksessään valtuusto on valtuuttanut kaupunginjohtajan merkitsemään osakkeet ja allekirjoittamaan apporttiselvityksen sekä siirtokirjat sekä tekemään tarvittaessa asiakirjoihin vähäisiä muutoksia.

Kaupunginvaltuuston tekemä yhtiöittämispäätös koskee terveyskeskuksen ja Palvelukoti Särkänkodin kiinteistöjä (ilman maapohjaa) sekä hammashoitolan hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä on todettu, että yhtiöittämisen kohteena oleva Palvelukoti Särkänkoti on ARA-kohde ja sen siirtohinta on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) määrittelemän päätöksen mukainen 159 319 euroa ja siirtyvän aravalainan velan lainapääoma on 3.301.509 euroa (heinäkuussa 2025). Kaupunginvaltuuston päätöksenteon jälkeen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen apuna käyttämän BDO:n asiantuntija on todennut, että valtuuston päätöksen mukainen Särkänkodin apporttisiirtohintaa on laskettu virheellisesti. BDO:n mukaan osakeyhtiölaki määrää, että apportin arvo voi olla korkeintaan sen taloudellinen arvo yhtiölle, eli kiinteistön käypä arvo. Taloudellinen arvo ymmärretään olevan omaisuuden todennäköinen luovutushinta, eli tässä tapauksessa AKA kiinteistöarvioitsijan laatiman kiinteistöarvion mukainen 1,02 milj. euroa, kun arvioitu kiinteistön kirjanpitoarvo olisi vuoden 2025 lopussa noin 2,0 milj. euroa.

Kaupunginjohtaja on 17.12.2025 § 8/2025 tehnyt päätöksen kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisten sote-kiinteistöjen apporttiasiakirjojen ja kiinteistöarvon täsmentämisestä. Tämän jälkeen kaupunginjohtaja on 14.1.2026 § 1/2025 tehnyt päätöksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen täytäntöönpanon lykkäämisestä siihen saakka, kunnes sote-kiinteistöistä tilattu uusi kiinteistöarviointi on saatu tehtyä. Päätöksen taustalla oli tarve selvittää apporttiluovutuksen kohteena olevien kiinteistöjen osalta AKA kiinteistöarvioitsijan antamien arvioiden ohella myös ao. kiinteistöjen arvottaminen vuokratuottoarvon perusteella. Sote-kiinteistöistä on hankittu vuokratuoton perusteella lasketut arvot Talhalla Oy:ltä.

AKA kiinteistöarvioitsijan ja Talhalla Oy:n antamat kiinteistöarvot poikkesivat toisistaan merkittävästi, joten apporttisiirrossa käytettävästä osakeyhtiölain mukaisesta hyväksyttävästä arvostusperusteesta on käyty keskustelua tilintarkastajan kanssa. Maaliskuussa 2026 saadun tilintarkastajan näkemyksen mukaan apporttisiirto voidaan toteuttaa kaupungin teettämän kahden kiinteistöarvion mukaisilla keskiarvoilla. Tällöin Oriveden kaupungin nettoapportti Oriveden Kotikoivu Oy:öön koostuu seuraavista kohteista ja tiedoista:

	AKA kiinteistöarvioitsijan arvo €	Vuokratuottoarvo €	Keskiarvo €
Rakennus 1, terveyskeskus	4 223 000 euroa (markkina-arvo)	7 016 286 euroa	5 619 643 euroa

Rakennus 2, hammashoitola	214 000 euroa (markkina-arvo)	214 285 euroa	214 142 euroa
Rakennus 3, Särkänkoti	1 020 000 euroa (markkina-arvo)	2 672 240 euroa	1 846 120 euroa
Yhteensä	5 457 000 euroa	9 902 811 euroa	7 679 906 euroa

Tällöin apportisiirrossa käytettävät kiinteistöjen arvot ovat:

- Rakennus 1, terveyskeskus: 5 619 643 euroa
- Rakennus 2, hammashoitola: 214 142 euroa
- Rakennus 3, Särkänkoti: Markkina-arvon ja vuokratuottoarvon keskiarvo on 1 846 120 euroa ja siirtyvä ARA-laina 31.12.2025 tiedolla 3.289.603 euroa. Näin ollen nettoapportti, johon kuuluu kohteen keskimääräinen siirtoarvo sekä siirtyvä laina, on 1 443 483 euroa negatiivinen. Nettoapportin arvo ei saa olla negatiivinen, joten rakennukset 1 ja 2 lisätään nettoapporttiin, jotta nettoapportista saadaan positiivinen. Rakennuksen 3 enimmäisluovutuskorvaushinta on Varken päätöksen mukaan 159 319 euroa. Näin ollen kohteen enimmäisluovutuskorvaushinta huomioiden siirtyvä laina (velaton arvo) on 3 448 922 euroa. Kohteen markkina-arvon ollessa 1 846 120 euroa, on tämä korkein mahdollinen kohteen luovutushinta.
- Rakennusten 1, 2 ja 3 **nettoapportin arvo on näin ollen yhteensä 4 390 302 euroa.**
- Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisessa apporttiselvityksessä nettoapportin arvon on todettu olevan 4 596 319 euroa ja kaupunginjohtajan viranhaltijapäätöksessä (§ 8/2025) 2 155 491 euroa, kun molemmissa päätöksissä on laskennan perusteena käytetty erilaisia kiinteistöarvoja.

Yllä olevalla laskentatavalla, huomioiden kiinteistöjen keskiarvon mukaan lasketut kiinteistöarvo, ovat kiinteistöjen apportin siirtoarvot melko lähellä kaupungin taseessa olevia pysyvien vastaavien arvoja. Siirrosta aiheutuva lopullinen vaikutus vuoden 2026 talouteen vahvistuu sen jälkeen, kun tilintarkastaja on hyväksynyt apporttisiirron ja siinä käytettävät kiinteistöarvot.

Koska kiinteistöarvot muuttuivat merkittävästi kaupunginvaltuuston tekemästä aiemmasta päätöksestä, on tarkoituksenmukaista saattaa asia uudelleen kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Liitteenä on edellä mainituilla kiinteistöjen keskiarvoilla lasketut päivitetyt apporttisiirtoon liittyvät asiakirjat.

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 tarkennettujen liitteiden mukaisesti.
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.

Päätös