

**Sote/pela-kiinteistöjen yhtiöittämistä koskevien selvitysten ja toteutuksen (optio) hankinta**Asianosainen/  
Asianosaiset

KPMG Oy

Kaupungin on tarkoituksenmukaisesta selvittää taseessaan olevien sote-pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen kaupungin kokonaan omistamaan Pudasjärven Vuokratalot Oy:öön.

Yhtiöittämisen mahdollisuutta on tarpeen tarkastella paitsi juridisista (mm. ARA-lainsäädäntö) myös taloudellisesta näkökulmasta.

Kaupunki on pyytänyt tarjousta tarvittavista selvityksistä ja mahdollisesta yhtiöittämisen toteuttamisesta KPMG Oy:ltä.

14.2.2025 saapuneen tarjouksen keskeinen sisältö:

**1. Sote/pela -kiinteistöjen yhtiöittämistä koskeva selvitys**

*\*Mikäli siirto Pudasjärven Vuokratalot Oy:öön ei olisi mahdollinen, tarjous on annettu siltä pohjalta, että yhtiöittäminen tapahtuu joko uuteen perutettavaan yhtiöön tai kaupungin muuhun yhtiöön.*

*Selvitys kattaa seuraavat asiat:*

- *Kuntalain yhtiöittämisveloitteen soveltuvuus Pudasjärven kaupungin tapauksessa kohteittain arvioituna*
- *Vaihtoehtoiset tavat yhtiöittää sote-pela-kiinteistöt verovaikutuksineen*
- *Lisäksi selvityksessä nostetaan esille yhtiöittämiseen liittyvät keskeisimmät vaikutukset / huomioitavat asiat kaupungille ja yhtiölle*
- *Yhtiöittämisjärjestelyjen yhtiöoikeudellisen toteutuksen askelmerkit ja aikajana*
- *Selvityksen hinta 6.000 € (+ alv)*

***Talous (laskelmat) (OPTIO)***

- *Kiinteistöjen käyvän arvon analyysi ja yhtiön taloudellinen mallinnus (tuloslaskelma, alkava tase, tase-ennuste, kassavirta)*
- *Kiinteistöjen tasearvoon verotuksessa pohjautuva, varainsiirtoverolain mukaiseen varainsiirtoverovapauteen liittyvä yhtiöittämistä koskeva talousanalyysi, jossa kuvataan taloudelliset ja verotukselliset vaikutukset - yhtiöitettävät sote- ja pelakohteet (apporttiluovutus)*
- *Liiketoimintakaupalla tehtävä yhtiöittäminen (osa kiinteistöistä, kaikki kiinteistöt); varainsiirtoverokustannus realisoituu, mutta pääomarakenteessa suurempi suunnittelumahdollisuus (oma pääoma / laina)*
- *Kokonaisverokustannusten tarkastelu eri malleissa*
- *Hinta 9.000 € (+ alv)*

*Mikäli myös optiona tarjottu työ tilataan, taloudellinen osuus sisällytetään selvitykseen ja osioiden yhteenlaskettu hinta alenee 2.000 eurolla (pääallekkäisen työn verran).*

2. **Yhtiöittämisen toteuttaminen (valitun mallin mukaan, alla esimerkinomaisesti) (OPTIO)**

- Yhtiöittämisprosessin läpiviennin ohjaus vaiheittain
- Tarvittavien juridisten asiakirjojen laatiminen (esim. apportti- ja osakeantiasiakirjat, yhtiön ja kaupungin päätössiakirjat)
- Osakeannin ja uusien osakkeiden rekisteröiminen PRH:ssa
- Palkkiomme yhtiöittämisprosessin läpiviemisestä edellä kuvatulla mallilla on arviolta noin **7.500 € (+ alv)**. Voimme tarvittaessa tarkentaa hinta-arviotamme sen jälkeen, kun päätös etenemismallista on tehty.
- Palkkiomme lisäksi maksettavaksi tulevat mahdolliset viranomaismaksut (esim. PRH:n käsittelymaksut).
- Hintaan lisätään **1.500 € (+ alv)**, mikäli osana toimeksiantoa perustetaan uusi yhtiö.

*Mahdolliset erikseen sovittavat lisätyöt tunti hinnalla **240€/h (+ alv)**.*

*Tarjouspyynnön mukaisesti kohdan 1 mukainen selvitys (ja optio, mikäli sitä päätetään käyttää) valmistuu viimeistään 14.3.2025 edellyttäen, että kaupunki / yhtiö toimittaa pyydetyn materiaalin (vähintään olennaisen osan siitä) ja tiedot viimeistään 24.2.2025.*

Teknisen johtajan esitys

Hallintojohtaja päättää tilata selvityksen KPMG:ltä mukaan lukien talouslaskelmat tarjouksen mukaisesti hintaan 13 000 € (ALV 0) sekä yhtiöittämisprosessin, mikäli tilaaja erikseen ilmoittaa siihen edettävän, hintaan 7500 € (+ mahd. 1500 €); muut erikseen sovittavat sovittavat lisätyöt tunti hinnalla 240€/h (+ alv).

Päätös

Hyväksyn teknisen johtajan esityksen.

Nähtävilläolo

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa ja toimitettu asianosaiselle päätöksentekopäivänä

Tiedoksi

KPMG Oy  
Kaupunginhallitus  
Kiinteistöpäällikkö  
Kiinteistösihteeri  
Tekninen johtaja  
Pudasjärven Vuokratat Oy, toimitusjohtaja

Viranhaltijan

Hallintojohtaja  
allekirjoitus

14.02.2025

§ 5/2025

---

Henri Pätsi  
Hallintojohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.