

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan apporttiluovutus Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:lle

Asianosainen/

Asianosaiset

Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy

Peruste

Tausta

Pudasjärven kaupunginvaltuusto on 18.08.2025 (§ 47) kokouksessaan käsitellyt sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää yhtiöittämisvelvollisuuttaan ja päättänyt perustaa tätä varten uuden kaupungin 100 % omistaman markkinoilla toimivan tytäryhtiön, jonka nimeksi on sittemmin rekisteröity Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 14.10.2025 (§ 316) tehnyt periaatepäätöksen yhtiöittämisen kohteena olevista toimitiloista ja valtuuttanut hallintojohtajan päättämään toimitilojen apporttiluovutuksesta viranhaltijapäätöksillä sekä toteuttamaan muut tarvittavat yhtiöoikeudelliset järjestelyt Pudasjärven kaupungin ja perustettavan Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n välillä.

Tällä viranhaltijapäätöksellä hyväksytään toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä tehdään periaatepäätös tarvittavien maa-alueiden vuokraamisesta ja tarvittavasta hallinnanjakosopimuksesta.

Yhtiötettävät kohteet

Yhtiöön siirrettävät toimitilat ja muut omaisuuserät on kuvattu apporttisopimuksessa ja sen liitteissä (liite 1).

Kuntalain 130.2 § mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Rakennusten arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kaupungin hankkimilla ulkopuolisen arvioitsijan käyvän arvon lausunnoilla.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy ja Pudasjärven kaupunki sopivat vuokraustoiminnan yhtiöittämisestä, jossa Pudasjärven kaupunki luovuttaa yhtiölle sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraukseen liittyvän toimintansa, ja vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy antaa Pudasjärven kaupungille uusia osakkeitaan. Luovutuksen taustalla on kaupungin lakisääteinen velvollisuus yhtiöittää sen

markkinaehtoinen toiminta erilliseen yhtiöön. Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy jatkaa sille 1.1.2026 klo 00:01 siirtyvää sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa.

Pudasjärven kaupunki on tehnyt Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n hallituksen päätösehdotuksen mukaisesti. Osakeannissa osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoiminnasta koostuvan apporttiomaisuuden siirtoajankohtana apporttiomaisuuteen kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus (nettoapportti). Osana apporttiomaisuutta siirretään myös alkukassaa vastaava määrä kassavaroja laadittujen laskelmien mukaisesti. Vastikkeena vuokraustoiminnan siirrosta kaupunki saa Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n osakeannissa apporttiomaisuuden arvoa vastaavan määrän osakkeita, 9 900 kappaletta.

Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Pudasjärven kaupungin siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että nettoapportin arvo ja siten toteutunut merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtohetkestä lukien.

Apporttisiirrosta sovitaan tarkemmin apporttisopimuksessa ja sen liitteissä (liite 1). Apporttisiirron toteutusajankohta on 1.1.2026 klo 00.01.

Pudasjärven Liikekiinteistöt 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 hyväksytyjen 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 apportisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokra ja hallinnanjakosopimus

Maa-alueet, joilla yhtiötettävään vuokraustoimintaan liittyvät toimitilat sijaitsevat, vuokrataan Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:lle. Pudasjärven paloasemaan liittyen kaupunki ja yhtiö tekevät hallinnanjakosopimuksen.

Kuntalain 130.2 § mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Vuokrasopimukset laadittaessa vuokrasopimusten vuokrien markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen arvioitsijan lausunnolla. Maa-alueiden vuokraaminen liittyy kaupungin yhtiöittämisvelvollisuuden toteuttamiseen ja yhtiöittämisjärjestelyyn.

Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kaupunki viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa toimitilat yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan (ns. apporttiluovutuksena). Säännös edellyttää myös, että kyseessä on ns. voimaanpanolain mukaisesti hyvinvointialueelle vuokrattuna oleva kiinteistö, joka on pääasiallisesti ollut sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä 31.12.2022. Luovutuksesta ei siten tarvitse maksaa varainsiirtoveroa, kun siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n määräaikainen verovapaussäännös.

Kaupungin käsitys on, että edellä kuvatut edellytykset täyttyvät luovutettavien toimitilojen, pois lukien Pudasjärven paloaseman, osalta ja niiden luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei sovellu yhtiötettävien kohteiden luovutukseen, maksaa Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset

Hallintojohtaja

10.12.2025

§ 50/2025

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus kaupungin tulevan vuoden vuosikatteeseen on noin (0,3 M €) ja tilikauden tulokseen noin (0,2 M €). Lisäksi kaupunki kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen tappion noin 0,5 M € (vaikutus tilikauden tulokseen). Yhtiön alkukassatarpeeksi on tässä vaiheessa arvioitu noin yhden kuukauden kustannuksia vastaava taso (arviolta noin 50 t €).

Päätös

Päätän, että

1) Pudasjärven kaupunki luovuttaa liitteenä 1 olevassa apporttisopimuksessa esitetyt sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat ja muut omaisuuserät vastikkeena Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n maksullisessa osakeannissa sille annettavista uusista osakkeista ja hyväksyn Pudasjärven kaupungin ja Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:n välisen apporttisopimuksen liitteineen.; ja että

2) Pudasjärven kaupunki vuokraa (periaatepäätös) tarvittavat maa-alueet Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy:lle ja sekä tekee (periaatepäätös) tarvittavan Pudasjärven paloasemaa koskevan hallinnanjakosopimuksen, koska ne ovat tarpeen yhtiöjärjestelyn toteuttamiseksi. Em. sopimukset hyväksytään hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin.

Nähtävilläolo

Päätös on julkaistu yleisessä tietoverkossa ja toimitettu asianosaiselle päätöksentekopäivänä.

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Pudasjärven Liikekiinteistöt Oy
Kaupunkikehitysjohtaja
Tekninen isännöitsijä
Tekninen sihteeri

Viranhaltijan
allekirjoitus

Henri Pätsi
Hallintojohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.