

Sote- ja teollisuusrakennusten apporttiluovutus ja kauppa

KH 01.12.2025

70/00.01.00.03/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen, puh. 040 661 6885

Hallintopäällikkö Virva Leväinen, puh. 044 901 2718

Toimivalta

Hallintosäännön 19 §:n mukaan valtuusto päättää 17) kiinteän omaisuuden, rakennusten ja laitteiden sekä rakennusten ja huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä että hankkimisesta sekä maankäyttösopimusten hyväksymisestä, kun käypä hinta, vaihtoarvo tai korvaus on yli 350 000 euroa sekä 18) muiden kuin edellä mainittujen osakkeiden ja osuuskuntien osuuksien ostamisesta, myymisestä ja merkitsemisestä, jos kauppahinta tai merkintähinta ylittää 350 000 euroa tai kyseessä ei ole valtuuston hyväksymien sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesta sijoituksesta.

Lainsäädäntöpohja

Kuntalain 126 §:ssä säädetään kunnan toiminnasta kilpailutilanteessa markkinoilla. Sen mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla kunnan on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*), ellei laissa ole erikseen määrätty poikkeusta yhtiöittämisvelvoitteeseen.

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Sen mukaan kunta voi luovuttaa omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Jos kunta luovuttaa omistamansa kiinteistön ilman em. tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään lainan taikka takauksen tai muun vakuuden antamisesta. Kunnan myöntämä laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattaville vakuuksilla tai vastavakuuksilla. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Asia

Valtuusto on kokouksessaan 24.3.2025 § 9 päättänyt kunnan sote- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämisestä. Päätöksen taustalla oli kuntalain velvoite yhtiöittää kilpailuilla markkinoilla tapahtuva toiminta. Valtuuston päätöksen mukaan kuntaan on syksyllä 2025 perustettu kiinteistöosakeyhtiö Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy sote- ja teollisuuskiinteistöjen omistamista, hallinnoimista ja vuokraamista varten.

Asian valmistelua on jatkettu siten, että sote- ja teollisuusrakennukset ovat siirrettävissä yhtiölle 1.1.2026. Yhtiöittämisen jatkovalmistelussa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja kiinteistöjen siirron toteuttamiselle: apportti, kauppa tai näiden yhdistelmä. Apportissa kunta siirtää omaisuutta yhtiölle vastineeksi uusista osakkeista, jolloin yhtiö ei maksa hankintamenoa eikä saa verotuksessa poistopohjaa. Kaupassa yhtiö ostaa omaisuutta rahalla, jolloin syntyy hankintameno ja verotuksessa vähennettävät poistot.

Taloudellisia vaikutuksia on vertailtu, ja pitkällä tähtäimellä taloudellisimmaksi vaihtoehdoksi nousi apportin ja kaupan yhdistelmä. Yhdistelmä mahdollistaa verottoman omistuksen siirron

apporttina sekä kaupasta syntyvän hankintamenon kirjaamisen yhtiölle, mikä muodostaa verotuksessa vähennettävän poistopohjan ja takaa yhtiölle realistisen kulurakenteen.

Apporttiluovutus

Apporttiluovutuksen kohteena on Joroisten Terveysasema liitteenä olevan luovutuskirjan mukaisesti. Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy laskee liikkeelle 1 200 kappaletta yhtiön osakkeita, joiden merkintähinta on 2 700 000 euroa. Joroisten kunta merkitsee nämä osakkeet ja merkintähinta maksetaan apporttiomaisuudella.

Kauppa ja kauppahinnan maksaminen

Liitteenä olevan kauppakirjan mukaisesti rakennusten kauppahinta on yhteensä 2 300 000 euroa. Kauppahinta jää kokonaan velaksi liitteenä olevan velkakirjan mukaisin ehdoin.

Kunnan myöntämä laina tytäryhteisöille ei saa sisältää piilotukea (SEUT 107), minkä vuoksi kunnan myöntämän lainan tulee olla markkinaehtoinen. Lainan koroksi ollaan asettamassa 12kk Euribor + 4,5 %-yks., joka osuu pienen kuntaomisteisen yhtiön markkinakeskiarvoon. Markkinaehtoinen hinnoittelu varmistaa myös kilpailuneutraliteetin.

Kuntalain 129 §:n mukaisesti kunnan edut tulee turvata riittävin vakuuksin. Vakuuksiksi on neuvoteltu yhtiölle apporttina ja kaupalla siirtyvät rakennukset sekä niihin liittyvät vuokrasopimukset ja niiden tuotot. Vakuuksien voidaan katsovan olevan riittävät lainamäärään nähden, koska jo yhtiön omistukseen tulevien rakennusten yhteisarvo ylittää lainan määrän.

Kuntalain 129 §:n mukaan laina ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille säädetyistä tehtävistä eikä siihen saa sisältyä merkittävää taloudellista riskiä. Käytettävissä olevien tietojen ja voimassa olevien vuokrasopimusten perusteella yhtiön kassavirta kattaa lainanhoidon, joten laina ei sisällä merkittävää taloudellista riskiä. Lisäksi kunnan asemaa turvaa myös aiemmin kuvatut kattavat vakuudet. Tämän vuoksi lainan ei arvioida vaarantavan kunnan kykyä vastata tehtävistään, ja laina on myönnettävissä.

Kohteiden arvostus

Kaupan kohteista ei ole järjestetty tarjouskilpailua, joten niistä on pyydetty puolueettoman arvioitsijan arvio markkina-arvosta. Arvotuksessa on käytetty arvioitsijana Finwise Advisors Oy:tä, jonka arviointitiimiin on kuulunut kolme henkilöä, joilla on pitkä kokemus kiinteistöhankeista ja julkisen sektorin toimitilakokonaisuuksien taloudellisesta arvioinnista.

Lisäksi arvioinnin tukena on ollut teollisuuskiinteistöistä vuonna 2020 laaditut kiinteistönvälittäjän arviot (SP-koti / Kallaveden kiinteistöasiantuntijat Oy) ja Uusitie 10 -kohteesta kiinteistönvälittäjän arvio vuodelta 2021 (Varkauden Kotiankkuri Oy). Joroisten Palotalosta on pyydetty lisäksi kiinteistönvälittäjän arvio kesällä 2025 (Varkauden Kotiankkuri Oy), koska kunnanhallitus on kokouksessaan 17.3.2025 § 50 päättänyt, että paloaseman myynnistä voidaan neuvotella hyvinvointialueen kanssa ja paloaseman arvosta pyydetään puolueetonta arviota kiinteistönvälittäjältä.

	Finwise Advisors Oy		kiinteistönvälittäjä	
	arvio (e)	vaihteluväli	arvio (e)	vaihteluväli
Työkuja 4	480 000	± 20 %	400 000	± 10 %
Teollisuustie 10	730 000	± 20 %	560 000	± 10 %
Uusitie 10	200 000	± 10 %	295 000	± 5 %
Työkuja 6 (Yrittäjähalli)	70 000	± 20 %	150 000	± 10 %
Kuopiontie 17 (Yritystalo)	320 000	± 20 %		
Joroisten Palotalo	500 000	± 20 %	600 000	± 5 %

Joroisten Terveysasema	2 700 000	± 20 %		
------------------------	-----------	--------	--	--

Liitteenä ovat apporttiomaisuuden luovutuskirja, kauppakirja ja sen liitteenä oleva velkakirja sekä arvonmääritykset.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto

1. päättää hyväksyä esittelytekstin mukaisen apporttiluovutuksen ja kaupan Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:lle,
2. valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään asiakirjoihin vähäisiä, asiakokonaisuutta muuttamattomia muutoksia sekä allekirjoittamaan luovutuskirjan, kauppakirjan ja velkakirjan.

Päätös