

Sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien rakennusten siirto Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 15.12.2025 § 396
7571/00.01.01/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, puh. 044 718 2153

toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615

konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen, puh. 044 718 2156

taloussuunnittelupäällikkö Jaana Kuuva, puh. 044 718 2788

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus

- a. hyväksyy liitteen mukaisen apporttiomaisuuden luovutuskirjan, jolla Kuopion kaupunki luovuttaa luovutuskirjassa yksilöidyt rakennukset Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle ja merkitsee vastikkeeksi 100 kappaletta Kuopion Sotekiinteistöt Oy:n uusia osakkeita sekä;
- b. hyväksyy liitteen mukaisen rakennusten kauppakirjan, jolla Kuopion kaupunki myy kauppakirjassa yksilöidyt rakennukset Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle yhteensä 9.900.000,00 euron kauppahinnalla, joka jää kokonaan velaksi selostuksessa kerrotuin ehdoin ja;
- c. valtuuttaa hallintopalvelut yhteistyössä tilapalveluiden kanssa tekemään edellä mainittuihin asiakirjoihin mahdollisesti tarvittavia teknisluontoisia korjauksia ja tarkennuksia ja;
- d. valtuuttaa hallintojohtajan allekirjoittamaan apporttiomaisuuden luovutuskirjan ja rakennusten kauppakirjan kaupungin puolesta sekä;
- e. toteaa, että yhteensä yhdeksän yhtiöittämisselvityksessä mukana ollutta kohdetta jäävät kaupungin omistukseen, koska niiden jättäminen yhtiön ulkopuolelle ei vaaranna kilpailuneutraliteetin toteutumista markkinavaikutusten ollessa selvitykseen perustuen korkeintaan vähäisiä ja;
- f. päättää, että tämä päätös määrätään kuntalain 143 §:n mukaisesti heti täytäntöön pantavaksi mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Päätös

Merkitään, että talousjohtaja Marja-Leena Martikainen, konserniohjauspäällikkö Iiro Lyytinen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta kysymyksiin vastaamisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Tausta

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 (§ 76) perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen vuokraus ja hallinta, sekä siirtää hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat kiinteistöt yhtiöön 1.1.2026 alkaen. Päättös perustui kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoitteeseen, jonka tarkoituksena on turvata kilpailuneutraliteetti tilanteissa, joissa kunta toimii markkinoilla.

Yhtiöitettävä kokonaisuus

Valmistelun aikana on selvitetty kaikkien kohteiden siirtäminen yhtiöön, mutta talousmallinnusten ja riskianalyysin perusteella on päädytty ratkaisuun, jossa yhtiöön siirretään vain ne kohteet, joiden käytön oletetaan jatkuvan pidempään. Poikkeaminen aiemmasta linjauksesta perustuu riskienhallintaan: kohteet, joiden käyttö päättyy lähivuosina tai joiden osalta ei katsota olevan toimivaa kiinteistömarkkinaa, jätetään yhtiön ulkopuolelle.

Sote-kiinteistöjen markkinatilanteesta Kuopion kaupungin alueella on teetetty selvitys ulkopuolisella asiantuntijalla (Finwise Advisors). Markkinaselvityksessä on arvioitu kohdekohtaisesti vuokraustoiminnan markkinaa Kuopion alueella. Markkinaselvityksessä on selvitetty sote-kiinteistöjen kaupankäyntiä ja uudisrakentamista, hyvinvointialueen sote-käyttöön soveltuvien tilojen kysyntää ja tarjontaa sekä haastateltu kiinteistöalan asiantuntijoita markkinatilanteesta. Hyvinvointialueen mukaan korvaavia tiloja ei ole saatavilla, ja yksityiset toimijat keskittyvät palveluasumiseen kantakaupungin alueella. Maaseutualueiden kohteille ei ole realistisia vaihtoehtoisia vuokralaisia, jos hyvinvointialue luopuisi tiloista. Muuntojoustavuudeltaan haastaville sote-kiinteistöille sijoittajakiinnostuksen vaatimuksena ovat pitkäaikaiset vuokrasopimukset, joita nyt ei ole näköpiirissä.

Markkinaselvitykseen perustuen arvioidaan, että yhtiöittämättä jätettäville kohteille ei ole maaseutualueilla toimivaa markkinaa ja kantakaupungin alueella olevien kohteiden osalta tiedossa olevasta vuokrasopimuksen lyhytaikaisuudesta johtuen yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä markkinavaikutusten ollessa korkeintaan vähäisiä.

Yhtiön taloudellinen asema

Talouden mallinnusten perusteella kokonaistaloudellisesti perustelluksi katsotaan pääomarakenteeksi malli, jossa noin 50 % siirretään kaupalla ja 50 % apportilla. Tämä rakenne tasapainottaa yhtiön lainamäärän ja varmistaa verotuksellisesti optimaalisen siirtotavan. Apportilla siirretään kohteet, joiden käyvät arvot ovat lähellä tasearvoa, sillä verotuksen poistopohjana on kirjanpitoarvo, kun siirron varainsiirtoverovapaus hyödynnetään.

Talouden mallinnus perustuu rahoitusmalliin, jossa kauppahinnan ja varainsiirtoveron kustannus jää velaksi kaupungille. Tällöin yhtiölle jää lainaa noin 10 miljoonaa euroa, jolle maksetaan korkoa 5 %. Laina-aika on 15 vuotta ja laina on kertalyhenteinen (bullet). Järjestely mahdollistaa joustavan kassavirran käytön tuloutukseen, joita markkinoilla toimivalta yhtiöltä odotetaan ja mahdollisiin purkukustannuksiin.

Apporttisijoitus kirjataan yhtiön sijoittun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon, joka vahvistaa yhtiön pääomarakennetta huomioiden mahdolliset alaskirjaustarpeet, mikäli jonkin rakennuksen vuokrasopimus päättyisi, eikä uutta vuokralaista löydetäisi. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto on yhtiön omaa pääomaa eikä sillä ole etuoikeutta velkoihin nähden. Koska kaupunki on yhtiön ainoa omistaja, SVOP-rahasto ei tuota prioriteettia omistajan saataville suhteessa muihin oman pääoman eriin vaan se on samaa vapaata omaa pääomaa,

joka voidaan palauttaa osakeyhtiölain varojenjakosäännösten edellytyksin. Yhtiön perustamisvaiheessa Kuopion kaupunki on merkinnyt 100 kappaletta yhtiön osakkeita. Apporttisijoituksen vastikkeena kaupunki merkitsee 100 kappaletta yhtiön uusia osakkeita, jolloin yhtiön osakemääräksi tulee 200 osaketta. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläisen äänivallan.

Varainsiirtoverokustannus rahoitetaan osana kaupan lainoitusratkaisua. Yhtiö tulee saamaan vuokratuottoja tammikuusta 2026 alkaen, josta eteenpäin yhtiö kykenee vastaamaan operatiivisista kustannuksista. Toiminnan jouston ja yllättävien kustannuserien rahoittamisen varalle yhtiö käyttää konsernitiliin kuuluvaa rahoituslimiittijärjestelyä, josta kaupunginhallitus päättää erikseen.

Yhtiöön siirrettävä omaisuus ja siirtotapa

Yhtiöön siirretään seuraavat kohteet, jotka ovat asumispalvelukohteita ja palvelukeskuksia, joiden osalta Kuopion alueella on myös yksityistä palvelutuotantoa ja yksityistä markkinatarjontaa kiinteistöjen osalta sekä terveysasemia, joiden osalta käytön hyvinvointialueen palvelutuotannossa oletetaan jatkuvan toistaiseksi.

Mikäli joidenkin yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävien kohteiden osalta kävisi myöhemmässä vaiheessa ilmi, että sote-käyttö jatkuisi oletettua pidempään tai markkinavaikutus muusta syystä katsottaisi vähäistä suuremmaksi, voidaan kohteita myöhemmässä vaiheessa siirtää yhtiöön erillisillä päätöksillä. Varainsiirtoverolakiin tehty määräaikainen verovapaus (1191/2023) sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen liittyvissä yhtiöittämisissä on voimassa 31.12.2030 saakka.

Kuntalain 130.2 § mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Rakennusten arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kaupungin hankkimalla ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (AKA) arviokirjalla (Retta Management 29.8.2025).

Apporttina siirrettävän omaisuuden osalta tullaan pyytämään tilintarkastajan lausunto. Tilintarkastajan on lausunnossaan otettava kantaa siihen, onko apportilla vähintään merkintähinnan maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle omaisuuden luovutushetkellä.

Tehtyjen taloudellisten selvitysten perusteella kaupungin käsitys on, että apporttisijoituksen tuotto-odotus on verrattavissa tavanomaiseen markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei katsota sisältyvän kiellettyä valtiontukea.

Kaupalla siirrettävät kohteet (yht. noin 9,9 milj. euroa):

- Leväsen palvelukeskus
- Nilsin palvelukeskus

Apportilla siirrettävät kohteet (yht. noin 9,0 milj. euroa):

- Hevoshaan asuntola, Juankoski
- Hevoshaan toimintakeskus, Juankoski
- Maljapuron palvelukoti, Kuopio
- Terveysasema, Karttula
- Terveysasema, Maaninka
- Terveysasema, Nilsinä

- Terveysasema, Vehmersalmi
- Toimintakeskus Koivikko, Nilsia

Kaupungin omistukseen (yhtiön ulkopuolelle) jäävät, yhtiöittämisselvityksessä mukana olleet kohteet:

- Palvelukeskus Iivola, Juankoski
- Olliniemen palvelukeskus, Maaninka
- Riistaveden palvelukeskus, Riistavesi
- Mäntyrinteen lastenkoti A päärakennus, Kuopio
- Mäntyrinteen lastenkoti B talousrakennus, Kuopio
- Pääterveysasema, Kuopio
- Savotalo terveyskeskus, Kuopio
- Päihdepalvelukeskus, Kuopio
- Terveyskeskus, keskuskeittiö ja varavoimakonerakennus, Juankoski

Toimivallan peruste

Hallintosäännön 27 § 18 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, myymisestä ja kiinnittämisestä sekä kiinteän omaisuuden lunastushakemuksista ja 19 kohdan mukaan päättää irtaimen omaisuuden ostamisesta ja myymisestä lukuun ottamatta tytäryhteisöjen osakkeita.

Kaupunginvaltuusto on 20.10.2025 § 76 valtuuttanut kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet 7571/2025 Apporttiomaisuuden luovutuskirja
 7571/2025 Rakennusten kauppakirja
 7571/2025 Markkinaselvitys
 7571/2025 Vaikutusten ennakkoarviointi