

Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n apporttiehtoinen osakeanti ja apporttiehtoisesti siirtyvät kohteet

Kaupunginhallitus 15.12.2025

798/10.03.02.01/2022

Valmistelija: talousjohtaja Juha Liinavuori, hankekehityspäällikkö Ari Niemensivu, hallintojohtaja Antti Pieviläinen

Seloste ja perustelut: Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) mukaan toimitilojen vuokraus hyvinvointialueelle on ollut mahdollista kolmen vuoden siirtymäajan ajan, jonka jälkeen kunnilla on velvollisuus yhtiöittää vuokrattavat tilat. Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittäminen tulee toteuttaa viimeistään 1.1.2026. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Apporttiehtoisella osakeannilla tarkoitetaan osakeantia, jossa osakkeiden merkintähinta maksetaan muulla omaisuudella kuin rahana (apporttiomaisuudella), tässä tapauksessa rakennuksilla ja huoneistojen hallintaan oikeuttavilla osakkeilla. Näin ollen Ylöjärven kaupungin omistamat ja Pirkanmaan hyvinvointialueen käyttöön vuokratut sote- ja pelastuspalvelurakennukset ja huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet tulee siirtää 1.1.2026 alkaen kaupungin 100 % omistaman tytäryhtiön Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen.

Kuntalain 130 § edellyttää, että kunnan luovutettaessa kiinteistöjä ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua on puolueettoman arvioijan arvioitava kiinteistön markkina-arvo. Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n osakeanti apporttina toteutuu markkinaehtoisesti apporttiomaisuutena toimivasta kiinteistöomaisuudesta toteutetun ulkopuolisen puolueettoman arvioijan tekemän arvion perusteella. Luovutustapa perustuu BDO Oy:n asiantuntijatyönä tekemään analyysiin ja suositukseen. Apporttiomaisuuden arvo ja osakkeiden merkintähinta muodostuvat siirtyvien varojen ja velkojen erotuksesta (nettoapportti), joka on yhteensä kohteiden yhteen laskettu, ulkopuolisen puolueettoman arvioijan arvioima markkina-arvo eli 2 145 400 € euroa. Luovutus toteutetaan 1.1.2026. Vastaanottavan yhtiön ei tarvitse maksaa luovutuksesta varainsiirtoveroa, koska siihen soveltuu varainsiirtoverolain 43 a §:n verovapaussäännös.

Apporttiehtoisen osakeannin keskeisimmät taloudelliset vaikutukset Ylöjärven kaupungille ovat luovutettaviin kohteisiin kohdistuvien vuokratulojen ja kohteiden omistamiseen ja hallinnointiin liittyvien menojen siirtyminen Ylöjärven kaupungilta Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle. Koska kohteiden arvioidut markkina-arvot ovat kokonaisuutena niiden kirjanpitoarvoja alhaisemmat, syntyy osakeannista Ylöjärven kaupungille kirjanpidollista luovutustappiota yhteensä 1 185 047 euroa. On kuitenkin huomioitava, että Ylöjärven terveyskeskuksen siirto yhtiölle kauppana tulee kattamaan ja ylittämään syntyvän luovutustappion. Yhtiölle luovutettavien rakennusten maapohjat vuokrataan erillisillä maanvuokrasopimuksilla yhtiölle.

Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n hallituksen on määrä osaltaan käsitellä tämän pykälän mukaiset asiat ennen kaupunginhallituksen 15.12.2025 kokousta.

Apporttiehtoisesti luovutettavat kohteet käyvät ilmi tämän pykälän liiteainestosta.

Asiaan liittyvä tarkempi materiaali on nähtävillä kokouksessa ja ennen kokousta pöytäkirjanpitäjän kanssa erikseen sopien.

Toimivalta: Hallintosääntö 87 §

Lisätietoja päätöksestä: talousjohtaja Juha Liinavuori, p. 040 133 4540, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liitteet: Apporttiomaisuuden siirtokirja
Apporttiselvitys
Merkintälista
Osakeannin ehdot
Markkinataloustoimijatesti
Asiakirja: "Pöytäkirja osakkeenomistajien osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 1 pykälän 2 momentin mukaisesti kokoontumatta tekemistä yksimielisistä päätöksistä"

Oheismateriaali: Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämislaskelmat

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää:

1. Hyväksyä apporttiehtoisen osakeannin ja kohteiden apporttiehtoiset luovutukset tämän pykälän liitteenä olevien apporttiasiakirjojen mukaisesti.
2. Asiaa koskevat yhtiöoikeudelliset päätökset tehdään osakeyhtiölain 5:1 2 momentissa säädetyn mukaisesti osakkeenomistajan yksimielisellä päätöksellä yhtiökokousta pitämättä.
3. Todeta, että kauppakirja ja muut asiaa koskevat tarvittavat asiakirjat allekirjoitetaan hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin ja oikeuttaa allekirjoittajan tekemään niihin tarvittaessa teknisluonteisia tai vähäisiä muutoksia.
4. Päätös pannaan täytäntöön kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
5. Tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös: