

Ylöjärven terveyskeskuksen luovuttaminen Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle kauppana

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). 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 kaupungin omistama keskustan terveyskeskus esitetään siirrettäväksi kaupungin omistaman tytäryhtiön, Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:n omistukseen osana yhtiöittämisvelvollisuuden toteuttamista. Luovutus esitetään toteutettavaksi kauppana, jossa kauppahinta jää velaksi yhtiölle. Terveyskeskuksen kauppa Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle toteutetaan markkinaehtoisesti puolueettoman arvioijan määrittämän kohteen markkina-arvon perusteella. Luovutustapa perustuu BDO Oy:n asiantuntijatyönä tekemään analyysiin ja suositukseen.

Terveyskeskuksen kaupan keskeisimmät taloudelliset vaikutukset Ylöjärven kaupungille ovat kohteesta saatavien vuokratulojen ja kohteen omistamiseen ja hallinnointiin liittyvien menojen siirtyminen Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle. Kauppahinta jää yhtiölle velaksi ja yhtiö maksaa velasta kaupungille BDO Oy:n määrittämää markkinaehtoista korkoa. Terveyskeskuksen arvioidun markkina-arvon ollessa sen kirjanpitoarvoa suurempi, kaupasta syntyy Ylöjärven kaupungille kirjanpidollista luovutusvoittoa 4 402 962 euroa. Luovutusvoitto kattaa ja ylittää apporttiehtoisesta osakeannista syntyvän luovutustappion siten, että apporttiehtoisen osakeannin ja terveyskeskuksen kaupan yhteenlaskettu kirjanpidollinen luovutusvoitto kaupungille on 3 217 914 euroa. Luovutettaessa kohde kauppana luovutuksesta tulee maksettavaksi varainsiirtovero. BDO Oy:n suositus taloudellisista vaikutuksista tehdyn analyysin lopputulemana edellä todettu huomioidenkin on, että luovutus Ylöjärven terveyskeskuksen osalta tehdään kauppana. Kohteen maapohja vuokrataan erillisellä maanvuokrasopimuksella yhtiölle.

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

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: Kauppakirja
Velkakirja
Panttaussitoumus

Oheismateriaali: Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämislaskelmat

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää:

1. Hyväksyä terveyskeskuksen luovuttamisen Ylöjärven Palvelukiinteistöt Oy:lle kauppana tämän pykälän liitteenä olevan kauppakirjan ja velkakirjan mukaisesti kauppahintaan 10 048 000 euroa siten, että kauppahinta jää velaksi yhtiölle.

2. Mahdolliset 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: