

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan luovutus Raahen Hoivatalot Oy:lle

Kaupunginhallitus 16.02.2026 § 49

618/02.05.05/2025

Valmistelijat Kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen, tilahallinnan päällikkö Jari Näränen ja talousjohtaja Päivi Määttä

Tausta:

Raahen kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 27.10.2025 (§ 118) hankkia Raahen Hoivatalot Oy:n koko osakekannan Raahen kaupungin omistukseen tarkoituksenaan siirtää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt Raahen Hoivatalot Oy:lle toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvän yhtiöittämisvelvollisuuden vuoksi.

Kaupunginvaltuuston tulee hyväksyä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä päättää yhtiöittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Yhtiöitettävät kohteet:

Yhtiöitettävät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat muine omaisuuserineen on yksilöity apporttisopimuksessa (liite 2) ja sen liitteissä. 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. Toimitilojen arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kunnan hankkimilla ulkopuolisten arvioijien käyvän arvon arviolausunnoilla. Lausunnot (7 kpl) on esitetty kokouksen oheismateriaalissa (ei julkisia, JulkL. 24.1 § 17 kohta).

Yhtiöittämisen toteuttaminen:

Vastikkeena yhtiölle sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan luovutuksesta Raahen Hoivatalot Oy antaa Raahen kaupungille uusia osakkeitaan. Raahen kaupunki tekee Raahen Hoivatalot Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Raahen Hoivatalot Oy:n hallituksen hyväksymän päätösehdotuksen mukaisesti.

Apporttisiirron ehdoista sovitaan tarkemmin apporttisopimuksessa ja sen liitteissä (liite 2). Apporttisiirron toteutusajankohta on 1.4.2026 klo 00:01, mistä lukien Raahen Hoivatalot Oy jatkaa sille siirtyvää toimitilojen vuokraustoimintaa. Henkilöstöä ei siirry. Vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta kaupunki saa Raahen Hoivatalot Oy:n osakeannissa apporttiomaisuuden arvoa vastaavan määrän osakkeita.

Raahen Hoivatalot Oy:n osakeannissa osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoiminnasta koostuvan apporttiomaisuuden siirtoajankohtana apporttiomaisuuteen kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus (nettoapportti). Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden siirtoajankohtana toteutuneen käyvän arvon Raahen kaupungin siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että nettoapportin arvo ja siihen perustuva osakkeiden merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtohetkestä lukien.

Raahen Hoivatalot Oy:hyn 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 kunnan 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 hyväksyttyjen 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 netto nykyarvoa, jonka tulos vastaa useimmissa tapauksissa sisäistä korkokantaa. Kaupungin käsitys on, että apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokra

Maa-alueet, joilla yhtiötettävään sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen vuokraustoimintaan liittyvät rakennukset sijaitsevat, vuokrataan Raahen Hoivatalot Oy:lle. Maanvuokrasopimukset käsitellään erillisenä asiana, kuitenkin niin, että sopimukset astuvat voimaan viimeistään apporttiomaisuuden siirtoajankohtana.

Varainsiirtovero

Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta 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 yhtiötettäväksi hyväksyttyjen sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta ja niiden luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei sovellu yhtiötettävien kohteiden luovutukseen, maksaa Raahen Hoivatalot Oy luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Taloudelliset vaikutukset

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus kaupungin tulevan tilikauden tulokseen noin -0,6 M€. Omaisuuden siirrolla ei ole merkittävää vaikutusta kuluvan tilikauden tulokseen.

Toimivalta päätöksenteossa

Hallintosäännön 22 §:n mukaan kaupunginhallitus huolehtii kokonaisuutena kaupungin johtamisesta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston hyväksymien tavoitteiden, suunnitelmien ja päätösten mukaisesti. Hallintosäännön 22 §:n kohdan 12 mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden ostamista, myymistä ja vaihtamista koskevista asioista silloin kun toimivaltaa ei ole annettu muulle toimielimelle, mikäli kaupan arvonlisäveroton arvo on alle 300 000 euroa.

Kaupunginvaltuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallintosääntö ei ota kantaa ja joissa toimivaltaa ei ole hallintosäännöllä siirretty alemmalle tasolle.

Liitteet

Raahen Hoivatalot Oy:n osakkeenomistajan päätös, liite 1
Raahen Hoivatalot Oy:n hallituksen apportselvitys
Raahen Hoivatalot Oy:n hallituksen päätösehdotus
apporttiehtoisesta osakeannista
Apporttisopimus, liite 2
Siirtyvät sopimukset (valmistuu sopimuksen
allekirjoitushetkeen mennessä)
Rakennusten luovutuskirja

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys

Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Tehdään Raahen Hoivatalot Oy:n osakkeenomistajan päätös maksullisesta osakeannista liitteen 1 mukaisin ehdoin sekä oikeutetaan kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen allekirjoittamaan osakkeenomistajan päätös.

Luovutetaan liitteenä 2 olevassa apporttisopimuksessa esitetyt sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat ja muut omaisuuserät vastikkeena Raahen Hoivatalot Oy:n maksullisessa osakeannissa kaupungille annettavista uusista osakkeista ja hyväksytään liitteenä 2 oleva Raahen kaupungin ja Raahen Hoivatalot Oy:n välinen apporttisopimusluonnos liitteineen.

Oikeutetaan kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen allekirjoittamaan apporttisopimus ja sen liitteenä oleva rakennusten luovutuskirja sekä tekemään tarvittaessa apporttisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.

Päätös

Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tilahallinnan päällikkö Jari Näränen saapui kokoukseen asian käsittelyn alkaessa klo 18.01.

Merkittiin pöytäkirjaan, että talousjohtaja Päivi Määttä ja kaupunginjohtaja Leena Mikkola-Riekkinen esittelivät asiaa kokouksessa.