

Yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan luovutus Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle sekä siihen liittyvästä lainan myöntämisestä päättäminen

2547/02.07.00/2025

KHALL 21.10.2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Erno Heikkinen, 044 777 3344,
erno.heikkinen@suomussalmi.fi

Suomussalmen valtuusto on 27.05.2025 (§ 36) kokouksessaan käsitellyt yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää yhtiöittämisvelvollisuuttaan ja päättänyt perustaa tätä varten uuden kunnan 100 % omistaman markkinoilla toimivan tytäryhtiön, Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n.

Kunnanhallituksen ja valtuuston tulee nyt hyväksyä toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä päättää muista yhtiöittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Yhtiöitettävät kohteet

Yhtiöön siirrettävät toimitilat ja muut omaisuuserät on kuvattu apporttisopimusluonnoksessa 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. Rakennusten arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kunnan hankkimilla ulkopuolisen arvioitsijan käyvän arvon lausunnoilla. Lausunnot on esitetty kokouksen oheismateriaalissa.

Yhtiöittämisen toteuttaminen

1. Suunnattu osakeanti

Suomussalmen Tilapalvelut Oy ja Suomussalmen kunta sopivat vuokraustoiminnan yhtiöittämisestä, jossa Suomussalmen kunta luovuttaa yhtiölle yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraukseen liittyvän toimintansa, ja vastikkeena vuokraustoiminnan luovutuksesta Suomussalmen Tilapalvelut Oy antaa Suomussalmen kunnalle uusia osakkeitaan. Luovutuksen taustalla on kunnan lakisääteinen velvollisuus yhtiöittää sen markkinaehtoinen toiminta erilliseen yhtiöön. Suomussalmen Tilapalvelut Oy jatkaa sille 1.1.2026 klo 00.01 siirtyvää yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa.

Suomussalmen kunta tekee Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n hallituksen päätösehdotuksen mukaisesti.

2. Apporttisiirrosta päättäminen

Osakeannissa osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoiminnasta koostuvan apporttiomaisuuden siirtoajankohtana apporttiomaisuuteen kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus (nettoapportti). Osana apporttiomaisuutta siirretään myös alkukassaa vastaava määrä kassavaroja oheismateriaalissa esitettyjen laskelmien mukaisesti. Yhtiön hallitus vahvistaa apporttiomaisuuden

siirtoajankohdan käyvän arvon Suomussalmen kunnan siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että nettoapportin arvo ja siten toteutunut merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtohetkestä lukien.

Apporttisiirrosta sovitaan tarkemmin apporttisopimuksessa ja sen liitteissä. Apporttisiirron toteutusajankohta on 1.1.2026 klo 00.01.

Vastikkeena vuokraustoiminnan siirrosta kunta saa Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n osakeannissa apporttiomaisuuden arvoa vastaavan määrän osakkeita, 9 900 kappaletta.

Suomussalmen Tilapalvelut Oy:öön 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. Yhtiöittämiseen liittyvät laskelmat on kuvattu tarkemmin kokouksen oheismateriaalissa. Tavanomainen odotettu tuotto (tai investointien pääomakustannukset) voidaan määritellä keskimääräisenä odotettuna tuottona, jonka markkinat edellyttävät sijoituksesta yleisesti hyväksytyjen 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 nettonykyarvoa, jonka tulos vastaa useimmissa tapauksissa sisäistä korkokantaa. Kunnan käsitys on, että apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokra

Maa-alueet, joilla yhtiötettävään vuokraustoimintaan liittyvät rakennukset sijaitsevat, vuokrataan Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle. Maanvuokrauksesta ja siihen liittyvästä toimivallasta on määrätty erikseen hallintosäännössä (§ 30).

Lainan myöntäminen Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle

Yhtiötettäviin toimitiloihin kohdistuu kunnan aiemmin ottamaa talousarviolainaa. Kunnan tarkoituksena on kohdistaa osa lainasta Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle (ns. vastinparilaina). Konsernin sisällä syntyy siten uusi velkasuhde kunnan ja tytäryhtiön välille. Kunnan tulee päättää lainan myöntämisestä Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle. Lainan tarkemmat ehdot kuvataan päätöksen liitteenä olevassa velkakirjaluonnoksessa.

Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Lainan vakuutena edellytetään kiinnitykset Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n laitoksiin.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Myönnettävä laina muodostuu Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle siirtyvien kiinteistöjen osuuksista kunnan jo vastattavana olevista, eri vuosina nostetuista talousarviolainoista. Osuudet talousarviolainoista on määritetty siirtyvien kiinteistöjen vuosittaisesta osuudesta kokonaisinvestoinneissa (i. suhteellinen osuus talousarviolainasta on sama kuin suhteellinen osuus investoinneista) vanhimmasta talousarviolainasta alkaen (v. 2011). Kunta on sitoutunut vastaamaan talousarviolainoista korkoineen rahoituslaitoksille ja huomioinut asian osana taloussuunnitteluaan. Näin ollen yhtiölle kohdistettava lainaosuus ei vaaranna kunnan lakisääteisten tehtävien hoitamista tai taloutta.

Lisäksi lainanannossa on EU-valtiontukisääntelyn näkökulmasta keskeistä arvioida, tuetaanko yhtiötä siten, että tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua. Julkisena tukena ei huomioida sellaista rahoitusta, joka on annettu markkinaehtoisesti eli lainoituksessa noudatetaan markkinataloustoimijaperiaatetta (EU:n komission valtiontuen käsitteestä julkaisema tiedonanto, 2016/C 262/01). Jotta kunnan myöntämä laina ei sisältäisi valtiontukea yhtiölle, myönnettävän lainan ehtojen on oltava markkinaehtoisia.

Komissio on kehittänyt vertailukohtia lainojen tukiluonteen määrittämiseksi. Komission ns. referenssikorkotiedonantoa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) sovelletaan silloin, kun koron markkinaehtoisuutta ei voida muuten arvioida. Tiedonannon mukaisesti lainasta perittävän koron tulee aina olla vähintään tiedonannossa määritellyn vähimmäiskoron ja -marginaalin suuruinen.

Kunnan eri vuosina ottamien talousarviolainojen ehdot ja korkotasot vaihtelevat lainasopimuksissa. Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle kohdistettavasta osuudesta (vastinparilainan pääomasta) peritään markkinaehtoista korkoa lisättynä 0,5 %:n marginaalilla velkakirjaluonnoksessa (liite 3) kuvatusti.

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. voimaannapolain 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.

Kunnan käsitys on, että edellä kuvatut edellytykset täyttyvät sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta ja niiden luovutuksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei sovellu yhtiöitettävien kohteiden luovutukseen, maksaa Suomussalmen Tilapalvelut Oy luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset

Yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus peruskunnan tulevan vuoden vuosikatteeseen on noin 1,4 M€ ja tilikauden tulokseen noin 0,3 M€. Lisäksi peruskunta kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen tuoton noin 3,2 M€ (vaikutus tilikauden tulokseen). Yhtiön alkukassatarpeeksi on tässä vaiheessa arvioitu noin yhden kuukauden kustannuksia vastaava taso (arviolta noin 195 t€).

Toimivalta päätöksenteossa

Hallintosäännön 26 §:n mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän ja irtaimen käyttöomaisuuden myymisestä, sekä kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta. Hallintosäännön 30 §:n mukaan maanmittausinsinööri päättää tontin varauksesta ja vuokraamisesta valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Hallintosäännön 68 §:n mukaan valtuusto päättää lainan ottamisen ja lainan antamisen periaatteista, ja kunnanhallitus päättää lainan ottamisesta ja lainan antamisesta noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita. Valtuustolla on toimivalta päätösasioissa, joihin hallintosääntö ei ota kantaa ja joissa toimivaltaa ei ole siirretty alemmalle tasolle.

Oheismateriaali

Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n hallituksen päätösehdotusluonnos, apporttisopimusluonnos liitteineen, velkakirjaluonnos liitteineen

Kunnanjohtajan esitys

Suomussalmen kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää

- 1) tehdä Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n osakkeenomistajan päätöksen maksullisesta osakeannista liitteenä olevan yhtiön hallituksen päätösehdotusluonnoksen mukaisin ehdoin sekä oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan osakkeenomistajan päätöksen.
- 2) luovuttaa liitteenä olevassa apporttisopimusluonnoksessa esitetyt yritystilojen sekä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat ja muut omaisuuserät vastikkeena Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n maksullisessa osakeannissa sille annettavista uusista osakkeista ja hyväksyä liitteenä olevan Suomussalmen kunnan ja Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n välisen apporttisopimusluonnoksen liitteineen.
- 3) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan apporttisopimuksen ja sen liitteenä olevan rakennusten luovutuskirjan sekä tekemään tarvittaessa apporttisopimukseen ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.
- 4) myöntää Suomussalmen Tilapalvelut Oy:lle enintään 3 466 914 euron suuruisen lainan liitteenä olevassa velkakirjaluonnoksessa kuvatuin ehdoin ja, että Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n kunnalle antamat ja velkakirjaluonnoksessa mainitut kiinnitykset todetaan annettua lainaa vastaan riittäväksi vakuudeksi.
- 5) oikeuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan velkakirjan ja sen liitteenä olevat panttaussitoumukset sekä tekemään velkakirjaan ja sen liitteisiin tarvittavat tarkennukset tai korjaukset.

Päätös

Toimeksi Tiedoksi

Valtuusto 10.11.2025
