Sote- ja pelastuskiinteistöjen siirto apporttina Kiinteistö Oy Tornion Kaari -nimiseen yhtiöön

KH 20.10.2025 § 357

Valmistelija

Talous- ja rahoitusjohtaja Hepola Hanna

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisessä on tarkoitus siirtää Tornion kaupungin taseessa olevat sote- ja pelastuskiinteistöt perustettuun tytäryhtiöön Kiinteistö Oy Tornion Kaareen apportin ja kiinteistökaupan yhdistelmällä. Tontit jätetään Tornion kaupungin taseeseen siten, että yhtiö maksaa tulevaisuudessa tontinvuokraa kaupungille.

Kun omaisuus siirretään perustettuun yhtiöön apporttina, yhtiöoikeudellisesti kyse on osakkeiden merkintähinnan maksamisesta rahan sijasta apporttiomaisuudella. Apporttisopimuksella sovitaan omaisuuden luovuttamisesta yhtiöön. Apporttisiirroissa voidaan hyödyntää sote- ja pelastuskiinteistöille myönnettyä välikaista varainsiirtoverovapautta.

Kiinteistönluovutuksia arvioidaan EU:n valtiontukisäännösten kontekstissa kahdessa asiassa 1) omaisuuden arvonmäärityksessä ja 2) kaupan ehdoissa. Mikäli jokin kaupan ehto on epätavallinen, voidaan tätä joutua arvioimaan myös EU:n valtiontukilainsäännösten näkökulmasta. Tästä syystä kauppakirjan/luovutuskirjan markkinaehtoiset (toisin sanoen tavanomaiset kaupan ehdot) ovat lähtökohta omaisuuden luovutuksissa.

Kiinteistönluovutuksen arvona käytetään korkeintaan kiinteistöjen käypiä arvoja, joka käytännössä on esimerkiksi kiinteistöjen markkina-arvot, eli kauppahinta, joka kohteista saataisiin myytäessä markkinoilla (kiinteistösijoittajalle).

Apportilla siirrettävien kiinteistöjen käyvät arvot on arvioitu ulkopuolisen konsultin toimesta käyttäen 8,5 % tuottovaadetta kohteiden nykyisistä pääomavuokratasoista laskien. Markkinaehtoisissa pitkissä sopimuksissa yhteiskuntakiinteistöjen tuottovaade on keskimäärin noin 6-7 %, mutta kyseisessä kiinteistössä on lyhyt vuokrasopimus (toistaiseksi voimassa oleva 12 kk irtisanomisajalla), joka nostaa sijoittajan riskiä ja tuottovaadetta. Kiinteistöjen käyviksi arvoiksi on arvioitu seuraavat arvot:

- Kotihoito (Kauppakatu 12) 68 470,59 euroa
- Jelppikoti, Ryhmäkoti Nahkuri (Porthaninkatu 4) 832 870,59 euroa
- Perhekeskus, Putaan terveysasema (Pohjolankatu 7) 1 009 905,88 euroa
- Lasten ja nuorten psykiatria (Uusikatu 5) 331 058,82 euroa
- Suensaaren palvelukeskus (Keskikatu 36) 3 786 423,53 euroa
- Palolaitos + ambulanssihalli (Verkkotehtaankatu 6) 1 192 800 euroa.

Yhteensä 7 221 529,41 euroa.

Kiinteistöjen tasearvot 30.9.2025 tilanteessa on yhteensä 2 091 378,91 euroa, joten apporttisopimuksesta syntyy Tornion kaupungin tilikauden 2025 tulokseen 5 130 150,50 euron suuruinen kertaluonteinen myyntivoitto.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy lueteltujen sote- ja pelastuskiinteistöjen siirrot perustettuun tytäryhtiöön Kiinteistö Oy Tornion Kaareen apporttina arvosta 7 221 529,41 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se valtuuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan apporttisopimuksen tässä pykälässä sovituin ehdoin.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin.

_____

KV 27.10.2025 § 125
6608/00.01.00.03/2025

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy lueteltujen sote- ja pelastuskiinteistöjen siirrot perustettuun tytäryhtiöön Kiinteistö Oy Tornion Kaareen apporttina arvosta 7 221 529,41 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se valtuuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan apporttisopimuksen tässä pykälässä sovituin ehdoin.

Päätös

Valtuutettu Erkki Hurtig saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 18.06

Varavaltuutettu Mikko Kaipainen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 18.08.

Valtuutettu Laura Kuismanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 18.08.

Käsittelyn aikana valtuutettu Risto Välimaa esitti ryhmien välistä neuvottelutaukoa. Pidettiin kokoustauko kello 18.50–19.02

Hyväksyttiin.

_____