Kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämisen toteuttaminen

Kaupunginhallitus 30.11.2026
363/02.07.00/2024

Valmistelija Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Tausta ja aikaisemmin tehdyt päätökset
Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämisvelvollisuus perustuu kilpailuneutraliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla sen tulee toimia samoin edellytyksin kuin yksityisten toimijoiden.

Valtuusto päätti 10.11.2025 §:ssä 122, että Paraisten kaupunki perustaa kuntaomisteisen kiinteistöyhtiön kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjä ja pelastustoimen kiinteistöjä varten.

Kaupunginhallitus nimitti 7.9.2026 §:ssä 168 jäsenet Paraisten Kiinteistöt Oy:n hallitukseen. Kaupunginjohtaja allekirjoitti yhtiön perustamissopimuksen 29.9.2026 ja yhtiö rekisteröitiin kaupparekisteriin 11.10.2026.

Yhtiön perustamisen jälkeen valmistelussa on keskitytty valtuuston päättämän yhtiöittämisen toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin. Erilaisia rakennusten luovutusvaihtoehtoja on selvitetty ja vertailtu ottaen huomioon kaupungin ja yhtiön taloudellinen asema, järjestelyn kirjanpidolliset vaikutukset sekä yhtiön edellytykset toiminnan harjoittamiseen.

Kaupunki on käyttänyt yhtiöittämisprosessissa asiantuntijana BDO Oy:tä. BDO Oy on selvittänyt vaihtoehtoina apporttisiirtoa ja kiinteistökauppaa ja niiden vaikutuksia kaupungin ja yhtiön talouteen. BDO Oy:n selvityksen mukaan apporttisiirto on ainoa toteuttamiskelpoinen luovutusmuoto, koska yhtiön oma pääoma pysyy positiivisena ja taloudellinen asema riittävän vahvana. Kiinteistökaupassa yhtiön oma pääoma ja kassavarat olisivat ensimmäisinä toimintavuosina negatiivisia.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi 24.3.2026 §:ssä 37 uudet vuokrasopimukset Varsinais-Suomen hyvinvointialueen Varhan kanssa. Uudet sopimukset korvasivat hyvinvointialueuudistuksen siirtymäkauden niin sanotut 3 + 1 -sopimukset. Optiovuotta ei käytetty.

Yhtiöittämisen toteuttaminen
Yhtiöittämisen toteuttaminen pannaan täytäntöön siten, että Paraisten kaupunki merkitsee Paraisten Kiinteistöt Oy:n uusia osakkeita apporttiomaisuutta vastaan. Tätä tarkoitusta varten yhtiö toteuttaa suunnatun osakeannin. Päätöksen osakeannista tekee yhtiökokous sen jälkeen, kun kaupungin toimivaltainen toimielin on hyväksynyt yhtiöittämisen toteuttamista koskevan järjestelyn.

Kaupunki luovuttaa apporttiomaisuutena hyvinvointialueelle vuokratut niin sanotut sote-kiinteistöt. Maa-alueet jäävät kaupungin omistukseen ja ne vuokrataan yhtiölle erikseen.

Paraisten Kiinteistöt Oy jatkaa siirrettyä vuokraustoimintaa 1.2.2027 klo 00.00.00 lukien.

Apporttisiirto

Yhtiöittämisen piiriin kuuluvat kohteet

	Pysyvä rakennustunnus	**Osoite**
Rakennus 1		
Paraisten hyvinvointikeskus	102848508T	Vapparintie 13
Rakennus 2		
Paraisten terveysasema	102866885L	Vapparintie 15
Rakennus 3		
Malmkulla ja Paraisten hammashoitola	102866887N, 102866888P	Kunnalliskodintie 12
Rakennus 4		
Korppoon terveysasema	101923342R	Mäntymäentie 4
Rakennus 5		
Nauvon terveysasema ja palvelutalo Grannas	1002168686	Kellotapulikuja 2
Rakennus 6		
Sateenkaari A	103314364D	Mäntymäentie 26
Sateenkaari B	103314363C	Mäntymäentie 26
Sateenkaari C–F	103314362B	Mäntymäentie 26
Rakennus 7		
Fridhem	101321373C	Ängesintie 3
Rakennus 8		
Iniön terveysasema A	1033940254	Iniöntie 597
Aftonro B	101914281E	Iniöntie 595
Aftonro C	101914283H	Iniöntie 599
Aftonro D	101914282F	Iniöntie 601

Kohteiden sähkö-, vesi- ja viemäriliittymät siirtyvät ilman eri korvausta. Kaikki liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu.

Paloasemien vuokraus ei kuulu nyt toteutettavan yhtiöittämisen piiriin, vaan jatkuu toistaiseksi kaupungin omana toimintana.

Rakennuksiin ei kohdistu velkoja. Edellä mainittujen yhtiölle siirtyvien rakennusten yhteenlaskettu siirtoarvo on 12 025 000 euroa.

Siirtoarvot perustuvat puolueettoman asiantuntijan antamaan arviolausuntoon ja vastaavat BDO Oy:n laatimissa yhtiöittämislaskelmissa käytettyjä arvoja.

Siirto toteutetaan osakeyhtiölain mukaisesti.

Vastikkeena Paraisten kaupunki saa Paraisten Kiinteistöt Oy:n osakkeita, joiden arvo vastaa apporttiomaisuuden luovutusarvoa.

Siirto tulee voimaan 1.2.2027 klo 00.00.00.

Omistus- ja hallintaoikeus siirron kohteena oleviin rakennuksiin siirtyy Paraisten Kiinteistöt Oy:lle siirtohetkellä mahdollisine rasitteineen, rasituksineen ja oikeuksineen.

Kaikki rakennuksiin liittyvät sopimukset, asiakirjat, oikeudet, velvollisuudet ja vastuut siirtyvät siirtohetkellä Paraisten Kiinteistöt Oy:lle.

Siirron tarkemmat ehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta siirtokirjasta ja yhtiöittämiseen liittyvistä liitteistä.

Maavuokrat
Maa-alueet, joilla yhtiöittämisen piiriin kuuluvat rakennukset sijaitsevat, vuokrataan Paraisten Kiinteistöt Oy:lle.

Maanvuokrasopimukset ovat erottamaton osa yhtiöittämisjärjestelyä, koska rakennukset siirtyvät yhtiölle, kun taas maa-alueiden omistus säilyy kaupungilla.

Vuokraamispäätös on tehty hallintosäännössä määrätyn toimivallan nojalla.

Taloudelliset vaikutukset
Yhtiöittäminen aiheuttaa muutoksia kaupungin taseeseen ja konsernirakenteeseen. Yhtiölle siirtyvät rakennukset poistuvat kaupungin taseesta ja korvautuvat Paraisten Kiinteistöt Oy:n osakkeiden omistuksella.

Kaupungin toimintakate pienenee yhtiöittämisen seurauksena noin 1,4 miljoonalla eurolla. Sekä kiinteistöjen vuokratuotot että niihin liittyvät toimintakulut siirtyvät yhtiölle. Sen sijaan kaupunki saa maavuokraa noin 79 000 euroa vuodessa ja kiinteistöveroa noin 180 000 euroa vuodessa.

Kaupungin vuosikatteeseen vaikuttavat sen yhtiöltä saamat kiinteistöverot ja osinkotuotot. Osinkoa voidaan kuitenkin jakaa vasta tilikauden päättymisen jälkeen. Kaupunki voi siten saada yhtiöltä omistajatuloutusta vasta toisesta yhtiöittämisen jälkeisestä vuodesta alkaen.

Yhtiöittämisestä ei aiheudu arvonalentumistarvetta 31.12.2026. Kaupungille syntyy kirjanpidollista luovutusvoittoa noin 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2027 rakennusten kirjanpitoarvon ja siirtoarvon erotuksen seurauksena. Luovutusvoitto eliminoidaan kaupungin konsernitilinpäätöksessä.

Yhtiön taloudellista asemaa on arvioitu liitteessä esitettyjen laskelmien avulla.

Järjestelyn lähtökohtana on, että uuden yhtiön on pystyttävä harjoittamaan toimintaa itsenäisesti ja kantamaan toimintaan liittyvät taloudelliset riskit.

Valtiontukisääntöjen mukainen arviointi
Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdan mukaan valtiontuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, ei sovellu sisämarkkinoille, jollei sopimuksesta muuta johdu.

Arvioitaessa, sisältyykö järjestelyyn valtiontukea, on sovellettu markkinataloustoimijaperiaatetta. Yhtiölle siirtyvät rakennukset ja niihin liittyvät maavuokrat on arvioinut puolueeton ulkopuolinen arvioija, ja yhtiön taloudelliset edellytykset on arvioitu BDO Oy:n laatimien laskelmien perusteella. Näiden selvitysten perusteella odotetun tuoton arvioidaan olevan riskiin nähden riittävä.

Varainsiirtovero
Varainsiirtoverolain (931/1996) 43 a §:n mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen on verovapaata, jos kunta luovuttaa kiinteistöt viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan (niin sanottu apporttisiirto).

Verovapaus edellyttää, että kiinteistö on ollut 31. päivänä joulukuuta 2022 pääasiallisesti kunnan tai kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä ja että kiinteistö on voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22 tai 25 §:n perusteella vuokrattu hyvinvointialueelle.

Kiinteistöllä tarkoitetaan varainsiirtoverolain 5 §:n mukaan myös kiinteistön käyttöä pysyvästi palvelevaa rakennusta.

Lain esitöiden mukaan verovapaus ei koske esimerkiksi sellaista toimitilojen vuokraustoimintaa, jossa tiloja käytetään yksityisten palveluntuottajien markkinaehtoisten palvelujen tarjoamiseen ja tuottamiseen.

Arvonlisävero
Kaupungin oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä siirtyvät yhtiölle.

Henkilöstövaikutukset
Yhtiölle ei siirry henkilöstöä.

Sopimus tukipalveluista
Kaupunki ja yhtiö valmistelevat erillisen kuuden kuukauden palvelusopimuksen, johon sisältyy optio jatkaa sopimusta vielä kuudella kuukaudella. Sopimuksella yhtiö ostaa tarvittavat kiinteistöhuoltopalvelut häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi rakennuksissa siirtymäkauden ajan.

Päätösvalta
Tämä asia kuuluu valtuuston toimivaltaan, koska kyse on periaatteellisesti tärkeän yhtiöittämisjärjestelyn toteuttamisesta, merkittävän omaisuuden siirtämisestä kuntaomisteiselle yhtiölle sekä kaupungin konsernirakenteen muutoksista. Valtuuston on sen vuoksi hyväksyttävä apporttisiirto ja yhtiöittämisen toteuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Liite Apporttisopimus luonnos (salassa pidettävä JulkL 24.1 § 17 kohta)

Oheismateriaali Yhtiöittämislaskelmat marraskuu 2026 (salassa pidettävä JulkL 24.1 § 17 kohta)

Esittelijä Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto päättää

1. hyväksyä apporttisopimusluonnoksen ja apporttisopimuksessa eriteltyjen rakennusten siirtämisen apporttisiirrolla Paraisten Kiinteistöt Oy:lle 1.2.2027 lukien
2. että kaupunki merkitsee siirrettävän apporttiomaisuuden vastikkeena Paraisten Kiinteistöt Oy:n liikkeeseen laskemat osakkeet, jolloin vastike muodostuu yksinomaan osakkeista
3. todeta, että yhtiöittäminen toteutetaan sen arvion perusteella, että varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaiset verovapauden edellytykset täyttyvät
4. todeta, että yhtiöittäminen toteutetaan sen arvion perusteella, että järjestelyyn ei sisälly Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettua valtiontukea
5. oikeuttaa kaupunginjohtajan

- allekirjoittamaan yhtiöittämisen toteuttamisen edellyttämät sopimukset ja muut asiakirjat
- hyväksymään sopimuksiin ja muihin asiakirjoihin tehtävät vähäiset muutokset, täydennykset ja täsmennykset, jotka eivät ole periaatteellisesti tai taloudellisesti merkittäviä, sekä
- ryhtymään muihin päätöksen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Jakelu Paraisten Kiinteistöt Oy, pääkirjanpitäjä UA

_____