

Paloaseman kiinteistön yhtiöittäminen

KHALL 31.03.2025 § 109

Valmistelija

Hallintojohtaja Jarkko Sanisalo, p. 040 6743467, kiinteistöpäällikkö
Johanna Tuukkanen, p. 050 476 5602

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kuntalain 127 §:ssä todetaan, että yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää tietyin perustein.

Sotepe-voimaannpanolain vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan, että ”Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta velvoitettaisiin vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimisi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuisi. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoille. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.” Siirtymäaika päättyy vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta olisi yhtiötettävä. Hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei tule ottamaan käyttöönsä lain mahdollistamaa optiovuotta (2026).

Sotepe-kiinteistöt voidaan yhtiöittää joko perustettavaan yhtiöön tai olemassa olevaan yhtiöön. Yhtiöittämisen tulee tapahtua viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöön kannattaa siirtää vain ne kiinteistöt, jotka hyvinvointialue vuokraa jatkossakin. Ennen yhtiöittämistä on selvítettävä vuokrataso, jolla voidaan kattaa korjausvelka, lainanhoitokulut, korkokustannukset ja muut kiinteistön ylläpitomenot. Kiinteistöjä vuokraavan yhtiön tulee laatia kassavirtalaskelma ja poistomallinnus, jotta se pystyy suoriutumaan taloudellisista velvoitteistaan. Tämä toimii myös pohjana vuokraneuvotteluille hyvinvointialueen kanssa.

Varainsiirtoverolainsäädännön mukainen vapautus mahdollistaa toimitilojen siirron yhtiöön 1.1.2024 alkaen ilman veroseuraamuksia, edellyttäen että lain ehdot täyttyvät.

Rantasalmen kunnanvaltuusto on 10.2.2025 (§ 9) päättänyt laittaa myyntiin eräitä kunnan omistamia kiinteistöjä, joihin sisältyy myös

nykyinen paloasemakiinteistö kiinteistötunnus: 681-421-3-175 lohkottavalla tontilla. Paloasemakiinteistö toimii tällä hetkellä sote-rakennuksena, mutta rakennuksessa on myös muita toimintoja, kuten kunnan ylläpitämä kuntosali ja liikuntakeskuksen tukitiloja. Lisäksi kiinteistössä on toimistotilaa. Näiden toimintojen jatkuvuuden turvaaminen on kunnan intressissä myös paloasematoiminnan päättymisen jälkeen.

Hyvinvointialue on suunnitellut rakentavansa Rantasalmelle uuden paloaseman, joka valmistuessaan korvaa nykyisen käytön. Tämän jälkeen nykyinen paloasemakiinteistö jää sote-tehtävän näkökulmasta tarpeettomaksi. Samalla on otettava huomioon, että hyvinvointialue vuokraa sote-kiinteistöt jatkossa kunnan omistamalta yhtiöltä, jolloin yhtiöittämisvelvollisuus tulee täyttää vuoden 2025 loppuun mennessä.

Paloasemakiinteistön yhtiöittämisen valmistelussa on tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa kiinteistön eri tiloille muodostetaan omat osake-erät. Tämä mahdollistaa hallinnan osakeomistuksen kautta ja mahdollistaa myöhemmin myynnin niistä tiloista, joita kunta ei enää tarvitse omaan käyttöönsä. Yhtiöjärjestykseen voidaan sisällyttää määräyksiä, joilla turvataan kunnan keskeiset intressit, erityisesti liikuntatilojen osalta. Kunta voi näin säilyttää määräysvallan strategisesti tärkeissä osissa kiinteistöä ja samalla edistää tehokasta käyttöä ja yhteistyötä muiden toimijoiden kanssa.

Kunnanvaltuusto päättää kiinteistöjen yhtiöittämisestä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rainer Leskinen

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

- 1) aloittaa paloasemakiinteistön 681-421-3-175 myöhemmin lohkottavan osan yhtiöittämisen perustettavaan kunnan omaan sote-tilayhtiöön vuoden 2025 aikana, siten että vuokraus alkaa 1.1.2026 alkaen.
- 2) valtuuttaa kiinteistöpäällikön ja hallintojohtajan valmistelevaan kiinteistön yhtiöittämisen jatkovalmistelua ja
- 3) saattaa tiedoksi yhtiöittämisen mahdollisille ostajaehdokkaille otettavaksi huomioon tarjousten jättämisessä.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Valmistelija

Hallintojohtaja Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467, kiinteistöpäällikkö
Johanna Tuukkanen, p. 050 476 5602, tekninen johtaja Mauri
Ruuskanen, p. 040 571 1689

Rantasalmen kunta omistaa 100% Kiinteistöosakeyhtiö Rantasalmen Aseman Liiketalo -yhtiön osakkeista. Yhtiö ei tällä hetkellä harjoita aktiivista liiketoimintaa.

Kunnanhallitus on aiemmin päättänyt paloasemakiinteistön yhtiöittämisestä (31.3.2025 § 109). Hyvinvointialueen vuokrasopimus paloasemasta päättyy 31.12.2025. Nykyisin rakennuksesta hyvinvointialueen lisäksi on vuokrattu yksityisille toimijoille tiloja sekä rakennuksessa toimii myös kunnan kuntosali.

Kiinteistö on oikeudellinen käsite, joka tarkoittaa määriteltyä maa-aluetta, joka on itsenäinen rekisteriyksikkö kiinteistörekisterissä. Kiinteistö voi sisältää rakennuksia, mutta se voi myös olla rakentamaton maa-alue. Kiinteistön omistus ja hallinta määräytyvät kiinteistölainsäädännön perusteella.

Rakennus sen sijaan on fyysinen ja aineellinen rakenne, joka voi sijaita kiinteistöllä, mutta itse rakennus ei juridisesti muodosta kiinteistöä.

Kunnan tulee turvata liikuntapalvelut ja kuntaan tulleiden alustavien tiedustelujen perusteella kyseiselle tilalle (nyk. paloasema) on olemassa kysyntää, mikäli pelastuslaitoksen toiminta siirtyy uusiin tiloihin.

Nykyisin rakennus, jossa on myös paloasema, sijaitsee kunnan omistamalla Kuntaspannila (681-421-3-175) tilalla eikä rakennukselle ole lohkottu omaa kiinteistöä tilasta. Kyseessä nyk. paloaseman osalta ei siis ole varsinainen kiinteistö vaan ns.paloasemarakennus.

Paloasemarakennuksen siirto olemassa olevaan yhtiöön apporttina on perusteltu ratkaisu. Olemassa oleva yhtiö voidaan aktivoida tehokkaasti ilman uuden yhtiön perustamisesta aiheutuvia kustannuksia ja hallinnollisia prosesseja. Kunta tekee kiinteistön lohkomisen osana sote-kiinteistöjen yhtiöittämisiä ja rakennukselle muodostettava tontti vuokrataan yhtiölle.

Alustavan kannattavuus- ja kustannuslaskennan mukaan kiinteistöosakeyhtiön toiminta olisi taloudellisesti kannattavaa. Kiinteistön siirto olemassa olevaan yhtiöön apporttina mahdollistaisi joustavamman hallinnoinnin ja monipuolisen käytön. Voimassa olevat vuokrasopimukset siirtyisivät apportissa kunnalta yhtiölle. Yhtiön nykyinen nimi ja yhtiöjärjestys tulisi muuttaa vastaamaan uutta toimialaa, sillä aiemmin yhtiö vuokrasi liiketiloja, nyt kiinteistössä on toimisto-, kuntosali-, paloasema- ja muita erityistiloja. Yhtiöjärjestykseen sisällytettäisiin määräykset kunnan

intressien, toiminnan ja erityisesti liikuntapalvelujen turvaamiseksi kiinteistön eri skenaarioissa ja käyttövaiheissa.

Paloasema-rakennuksen osalta on tehty arviokirja 27.8.2025 ja alustava apporttiselvitys sekä apporttisopimusluonnos.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää: 1) Todeta, ettei paloasema ole oma kiinteistönsä vaan rakennus. 2) antaa omistajaohjausta Kiinteistöosakeyhtiö Rantasalmen Aseman Liiketalolle yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi kiinteistöliiketoimintaan sopivaksi sisältäen kunnan erityisoikeudet, nimen muutoksen sekä liittymisen kunnan konsernitiliin; 3) hyväksyä liitteenä olevan apporttisopimusluonnoksen ja esittää kunnanvaltuustolle paloasemarakennuksen siirtoa yhtiöön apporttina 1.1.2026 lukien; ja 4) valtuuttaa hallintojohtajan tekemään tarvittavia muutoksia ja tarkennuksia selvitykseen ja sopimukseen.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti. Pöytäkirjan merkittiin, että kunnanhallituksen jäsenet Mauri Wessman ja Ulla Sallinen eivät esteellisinä (yhteisöjäävi) osallistuneet asiasta käytyyn keskusteluun eikä päätöksentekoon vaan he olivat poissa tämän asian käsittelyn ajan.
