

Sosiaali-, terveys- ja pelastuspalveluiden käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Toimitilapalvelujen lautakunta 18.11.2025 § 62

741/02.08.00.01/2024

Valmistelija	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen, Toimitilajohtaja Kari Toikka, Talousjohtaja Esa Lindell etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalveluiden lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että: 1. Kunta päättää perustaa yhtiön, jonka tehtävänä on omistaa ja hallinnoida Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokraamia kiinteistöjä. 2. Kiinteistöt luovutetaan yhtiölle kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa perustettavaan yhtiöön siirretään Masalan terveysasema, Kirkkonummen työkeskus sekä hoivakoti Lehmuskartano. Toisessa vaiheessa yhtiöön siirretään paloasema ja öljyntorjuntavarikko. 3. Rakennusten omistus siirtyy yhtiölle ja maapohjat jäävät kunnan omistukseen. Maapohjista tehdään kunnan ja yhtiön väliset maanvuokrasopimukset. 4. Kunta tuottaa kiinteistöjen huollon ja ylläpidon palvelut yhtiölle. Tuotettavista palveluista tehdään kunnan ja yhtiön välinen sopimus, joka tuodaan käsittelyyn toimitilapalveluiden lautakunnalle sen jälkeen kun kunnanvaltuusto on päättänyt yhtiöittämisestä. 5. Kunnanhallitus päättää yhtiöittämiseen liittyvistä järjestelyistä ja rahoituksesta.
Käsittely	Puheenjohtaja Timo Haapaniemi ilmoitti olevansa jäävi (yhteisöjäävi, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallituksen jäsen) ja poistui kokouksesta ennen tämän kokousasian käsittelyn alkua. Tämän kokouksen puheenjohtajana jatkoi varapuheenjohtaja Hans Hedberg. Timo Haapaniemen varajäsen Miko Vuorela saapui kokoukseen tämän kokousasian käsittelyn alussa klo 19.50.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan uudistuksessa vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyi hyvinvointialueille 1.1.2023 alkaen. Kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja rakennuksissa tapahtuva toiminta siirtyi hyvinvointialueille, jolloin hyvinvointialueista tuli kuntien vuokralaisia. Uudistuksen voimaantuloon

liittynyt voimaanpanolaki määritteli siirtymän alkuvuosien vuokra-ajan 3+1 vuotta sekä vuokratason.

Kiinteistöt, joissa kunta jatkaa 3+1 -kauden jälkeen neuvoteltavalla jatkokaudella toimitilojen hallintaa ja hyvinvointialue vuokrausta, tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Kuntia koskevan voimaanpanolain mukaisen siirtymäajan jälkeen hyvinvointialueille vuokrattuja kiinteistöjä koskeva yhtiöittämisvelvoite astuu voimaan 3 vuoden kauden päätyessä eli 1.1.2026 alkaen, mikäli hyvinvointialue ei käytä optiovuotta.

Lakisääteinen yhtiöittämisvelvoite tarkoittaa, että kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kiinteistöjen vuokraamisesta hyvinvointialueille tulee lain mukaisesti yhtiöittämisvelvoitteen alaista toimintaa ja muodostettavan yhtiön tulee olla elinkelpoinen sekä kantaa itse itsensä.

Kirkkonummen kunnan tilanne

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei aio käyttää optiovuotta. Hyvinvointialue on myös ilmoittanut, että Kirkkonummen kunnassa sijaitsevien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen yksiköiden toiminta jatkuu muissa kohteissa paitsi Killinmäen rakennuksissa 5 ja 6. Kirkkonummen kunta ja hyvinvointialue neuvottelevat jatkosopimukset. Tämä tarkoittaa Kirkkonummen kunnan osalta sitä, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kohteet tulee yhtiöittää 1.1.2026 alkaen.

Yhtiöittämisvelvoite ei koske kiinteistöjä, joiden pinta-alasta vähemmän kuin puolet on hyvinvointialueen käytössä. Tällaiset tilat ovat pääosin oppilashuollon tiloja kouluilla ja ne on jätetty yhtiöittämistarkastelun ulkopuolelle.

Perustettava yhtiö

Kunta voi sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastuslaitoksen kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä tehdä päätöksen, vastaanottaako kunnan omistama olemassa oleva yhtiö yhtiöitettävät kiinteistöt vai perustetaanko tarkoitukseen uusi yhtiö.

Kirkkonummen kunnalla ei ole tarkoitukseen soveltuvaa olemassa olevaa yhtiötä, johon sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöt olisi mahdollista suoraan liittää, joten tarkoitukseen tulee perustaa erillinen osakeyhtiö.

Yhtiöittämisselvitys ja yhtiöitettävät kiinteistöt

Kirkkonummen kunta on teettänyt yhtiöittämistä koskevan selvityksen FCG:n ja Lecklén asiantuntijoilla. Yhtiöittämistarkastelussa ovat olleet mukana Masalan terveysasema, Kirkkonummen työkeskus, hoivakoti Lehmuskartano, Kirkkonummen paloasema, Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko sekä Killinmäen kiinteistöt.

Yhtiöittämisselvityksessä on selvitetty yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt, käyty läpi vaihtoehtoisia yhtiöittämistapoja sekä arvioitu eri vaihtoehtojen riskit ja hyödyt. Lisäksi on selvitetty yhtiön elinkelpoisuutta taloudellisten mallinnusten avulla eri yhdistelmillä. Selvitystyö on sisältänyt myös kiinteistöjen korjaustarpeiden ja -kustannusten selvittämisen (sis. kiinteistöjen tekninen kuntotarkastus, korjaustarpeiden arviointi ja kustannusarviot korjauksista) sekä niiden pohjalta simuloinnin ja arviot yhtiön tulevasta taloudesta. Yhtiöittämisselvitys on oheismateriaalina. Alkuperäinen selvitys sisältää mallinnokset 1-4, joiden lisäksi on teetetty myös mallinnos 5, joka on oheismateriaalina. Lopullinen mallinnos on tehty hybridimallilla 9.10.2025. Yhtiöittäminen on tarkoitus viedä eteenpäin 9.10.2025 hybridimallinnoksen mukaisesti. Mallinnos on oheismateriaalina.

Selvitystyöhön ja yhtiön perustamiseen liittyvään työhön kuuluvat myös pääoma- ja ylläpitovuokran komponenttien määrittely, osakeyhtiön perustamisasiakirjojen laatiminen, verohallinnon rekisteröinnit, kaupparekisteri-ilmoitus, yhtiöjärjestys, luovutus sekä päätösasiakirjojen laatiminen kiinteistöjen siirrosta, tilintarkastajan lausunto ja osakeannin rekisteröinti.

FCG:n tekemien mallinnusten perusteella Kirkkonummen kunnalle on suositeltu yhtiöittämistä kaksivaiheisesti sekä ns. hybridimallilla siten, että vaiheessa 1 yhtiötetään 3+1 -kauden vuokrasopimuksilla olleet kiinteistöt Masalan terveysasema verovapaana apporttina tasearvolla sekä Kirkkonummen työkeskus ja hoivakoti Lehmuskartano kaupalla tasearvoilla. Vaiheessa 2 yhtiötetään siirtyneillä vuokrasopimuksilla olleet Kirkkonummen paloasema ja Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko.

Ennen käytännön yhtiöittämistoimia ja yhtiön perustamista yhtiöittämiseen liittyvät linjaukset käytetään päätöksenteossa toimitilapalveluiden lautakunnalla, kunnanhallituksella sekä kunnanvaltuustolla.

Yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävät kiinteistöt

Yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävät Killinmäen alueen rakennukset, jotka ovat jo lähes purkukuntoisia ja ovat uuden kaavan yhteydessä menossa purettaviksi. Jättämällä purettavat kiinteistöt omistukseensa, kunta varmistaa purkukulujen arvonnalisäverojen vähennyskelpoisuuden sekä välttää riskin, että huonokuntoiset runsaasti korjausvelkaiset rakennukset aiheuttaisivat perustettavan yhtiön kantokyvyllä tarpeettoman taloudellisen riskin.

Kaksivaiheinen yhtiöittäminen

Kirkkonummen kunnalla yhtiöittäminen tehdään kahdessa vaiheessa:

Vaihe 1. Hoivakoti Lehmuskartano, Masalan terveysasema ja Kirkkonummen työkeskus

Vaihe 2. Kirkkonummen paloasema ja Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko

Vaiheessa 1 yhtiötetään 3+1 -kauden vuokrasopimuksilla olleet hyvinvointialueelle vuokratut kohteet, joiden vuokrasopimukset ovat olleet voimassa voimaanpanolain määrittelemällä vuokratasolla. Vuokrasopimukset uusitaan 1.1.2026 alkaen markkinaehtoisilla vuokrilla ja yhtiöittäminen tapahtuu vuonna 2026.

Vaiheessa 2 yhtiöitetään siirtyneillä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla olleet kohteet, joiden vuokra vastaa aiempaa kunnan sisäistä vuokraa ja kattaa vain ylläpitokulut. Kiinteistöt yhtiöitetään vuoden 2026 jälkeen kun niille on saatu voimaan uudet markkinaehtoisia vuokraa vastaavat vuokrasopimukset.

Voimaannpanolaissa on määritetty, että yhtiöittämisvelvoite ei koske siirtyviä sopimuksia. Vasta kun sopimukset on neuvoteltu uudelleen markkinaehtoisille vuokrille, on kohteet siirrettävä yhtiöön. Kohteiden arvostus nykyisellään jäisi liian matalaksi matalan vuokratason vuoksi, jotta niitä olisi järkevää siirtää perustettavaan yhtiöön. Kun uudet markkinaehtoiset vuokrasopimukset ovat voimassa, kiinteistöt saadaan arvostettua realistisesti markkina-arvoiksi ja voidaan yhtiöittää.

Näin ollen siirtyvillä vuokrasopimuksilla olevat Kirkkonummen paloasema ja Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko jäävät odottamaan uusia neuvoteltavia vuokrasopimuksia.

Vaiheen 1 yhtiöitettävät kohteet:

Apporttisiirtona

-Masalan terveysasema (kiinteistötunnus 257-460-1-90, Puolukkamäki 12, 02430, Masala) tasearvolla (31.12.2025 tilanne 653 903,13 euroa)

Kaupalla

-Kirkkonummen työkeskus (kiinteistötunnus 257-496-23-46, Hietapellontie 7, 02400, Kirkkonummi) tasearvolla (31.12.2025 tilanne 258 634,38 euroa)

-Hoivakoti Lehmuskartano (kiinteistötunnus 57-416-7-2, Piippolanrinne 1, 02400 Kirkkonummi) tasearvolla (31.12.2025 tilanne 3 580 340,65 euroa)

Vastikkeeksi kiinteistöjen luovutuksista kunta saa omistukseensa perustettavan yhtiön koko osakekannan (100 osaketta).

Vaiheen 2 yhtiöitettävät kohteet

-Kirkkonummen paloasema (kiinteistötunnus 257-464-3-78, Upinniementie 56, 02480, Kirkkonummi)

-Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko (pysyvä rakennustunnus 102444075K, Sokeritehtaan tie 20, 02460 Kantvik)

Vaiheen 2 siirtotapa määrittyy vuokrasopimusten sisällön ja vuokratason sekä niihin liittyvän kohteiden arvostuksen myötä.

Kiinteistöjen arvostus

Osakeyhtiölain ja valtiontukisäädöksen mukaisesti yhtiöitettävät kiinteistöt tulee siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon. Vaihtoehtoisesti yhtiöitettävien kiinteistöjen siirron voi tehdä tasearvolla eli kirjanpitoarvolla. Käypä ja markkinaehtoinen arvo voidaan määrittää ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvioinnin perusteella (kuntalaki §130). Tasearvot saadaan kirjanpitäjältä.

Arvojen määrittäminen sekä markkina-arvojen että tasearvojen suhteen on Kirkkonummen kunnalla toteutettu FCG:n yhtiöittämisselvitysten yhteydessä. Kirkkonummen kunnan kannalta järkevintä on käyttää siirrossa tasearvoja sekä apporttisiirrossa että kaupassa.

Yhtiöittäminen hybridimallilla

Kirkkonummen kunnan osalta yhtiöittäminen on kannattavinta toteuttaa kiinteistökaupan ja apporttisiirron yhdistelmänä ns. hybridimallilla, jossa osa kiinteistöistä siirretään kaupalla ja osa apporttina.

Kaupassa kiinteistöt siirretään yhtiölle rahaa vastaan. Kauppa voidaan rahoittaa joko kunnan tai muun tahon antamalla rahalainalla. Apporttisiirroksessa kiinteistöt siirretään yhtiön pääomaan joko vastikkeetta tai osakkeiden merkintähinnan maksuna. Ero kauppaan on, ettei kunta saa apporttisiirroksesta kauppahintaa, mutta sen omistaman kiinteistöyhtiön arvo nousee.

Niin kaupalla kuin apporttina tapahtuva luovutus on kunnalle verovapaa. Muut yhtiöittämistä koskevat veronäkökulmat on avattu yhtiöittämisselvityksessä ja sen päivitetyissä mallinnoksissa sekä päätösehdotuksen selostusosan taloudellisia vaikutuksia käsittelevässä osiossa.

Maa-alueiden vuokraus ja lohkomiset

Kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä kiinteistöjen maa-alueet jäävät kunnan omistukseen. Kunta vuokraa maanvuokrasopimuksilla maapohjat perustettavalle kiinteistöyhtiölle. Tonttien vuosivuokra on 6% tontin pääoma-arvosta muissa kohteissa ja hoivakoti Lehmuskartanon osalta 5% tontin pääoma-arvosta.

Kiinteistöjen luovuttamiset ja siirrot edellyttävät tontin lohkomista ennen maanvuokrausta. Vuokraoikeus kohdistetaan lohkotettavaan tonttiin, joka saa uuden kiinteistötunnuksen.

Yhtiöitettävien kiinteistöjen ylläpidon ja huollon palvelut

Yhtiöittämisen yhteydessä on mahdollista siirtää nykyisen kiinteistöhuollon ja kiinteistöjen ylläpidon henkilöstöä ja kalustoa perustettavaan yhtiöön tai vaihtoehtoisesti yhtiö voi ostaa vastaavat palvelut ulkopuoliselta toimijalta tai kunta voi tuottaa palvelut markkinaehtoisesti yhtiölle. Tilanteessa, jossa kunta tuottaa palvelut markkinaehtoisesti yhtiölle, tulee kirjanpito eriyttää. Työn organisoinnin kannalta kannattavinta on, että kunta tuottaa kiinteistöhuollon ja kiinteistöjen ylläpidon palvelut yhtiölle.

Kunnan kiinteistöhuolto ja ylläpidon palvelut kuuluvat toimitilapalveluiden tulosalueelle, joka on kirjanpidollisesti eriytetty yksikkö. Järjestely markkinaehtoisten kiinteistöhuollon ja kiinteistöjen ylläpidon palveluiden myynnistä yhtiölle ei aiheuta erillisiä toimenpiteitä. Kunta tuottaa yhtiöitettävien kiinteistöjen tarvitsemat tukipalvelut kuten kiinteistöhuollon ja kiinteistöjen ylläpidon palvelut yhtiölle.

Yhtiöittämisen taloudelliset vaikutukset

Kiinteistöt luovutetaan yhtiölle tasearvolla, jolloin kunnalle ei synny luovutusvoittoa tai -tappiota. Kunnan taseen hankintamenoista vähennetään kohteiden tasearvo 4,5 M€ (31.12.2025 tilanne 4 492 878,16 €).

Verovapaa apporttiluovutus edellyttää vastikkeeksi osakkeita. Masalan terveysasema luovutetaan verovapaana apporttina osakkeita (svop-rahastoa) vastaan. Osakkeiden merkintähinta eli apportin arvo kirjataan kokonaan svop-rahastoon.

Kirkkonummen työkeskus ja hoivakoti Lehmuskartano luovutetaan kaupalla. Työkeskuksen ja hoivakodin kauppa rahoitetaan osittain kunnan antolainalla ja osittain svop-sijoituksia vastaan. Yhtiö jää kunnalle kauppahinnasta 1,9 M€ velkaa. Loput kauppahinnasta eli 2,7 M€ katetaan svop-rahastolla. Luvut sisältävät Kirkkonummen työkeskuksesta ja hoivakoti Lehmuskartanosta maksettavan 3% varainsiirtoveron. (31.12.2025 tilanteessa varainsiirtovero 115 169,25 €).

Yhtiölle järjestelyn seurauksena muodostuva oma pääoma on 2,7 M€ ja vieras pääoma 1,9 M€. Kunta antaa yhtiölle 1,9 M€ lainan kauppahinnan maksua varten. Antolainan laina-aika on 25 vuotta ja korko 3% p.a.

Kunta sijoittaa perustettavaan osakeyhtiöön lisäksi omaa pääomaa 100 000€ alkuvaiheen maksuvalmiuden turvaamiseksi ja rahoittamaan yhtiön varainsiirtoveromaksua. Pääomitus muodostaa yhtiölle rahoja ja pankkisaamisia 100 000 €. Kaiken kaikkiaan mallissa yhtiölle muodostuva oma pääoma on 2,8 M€.

Yhtiöittämisjärjestelyjen nettovaikutus kunnan kassaan on -215 000 €.

Kunnalle apporttisiirto ja kauppa ovat verovapaita.

Perustettavan yhtiön talous

Yhtiö maksaa Kirkkonummen työkeskuksen ja hoivakoti Lehmuskartanon n. 3,8 M€ kauppahinnasta (31.12.2025 tilanne 3 838 975,03 €) 3% varainsiirtoveron kertaeränä (31.12.2025 tilanteessa varainsiirtovero 115 169,25 €).

Yhtiön taseen pysyvien vastaavien rakennusten hankintamenoksi ja poistopohjaksi muodostuu 4,6 M€. Hankintamenosta tehdään suunnitelman mukaiset poistot, jotka 1. vuonna ovat 192 314 €. Yhtiö on kiinteistöverovelvollinen ja oletettu veron määrä on 80 000 € vuodessa. Yhtiö lyhentää kunnalta saamaansa lainaa vuosittain 76 000 €. Yhtiö tekee EVL:n mukaiset menojäännöspoistot suunnitelman mukaan (teollisuustiloihin verrattavat 7% ja muut tilat 4%).

Yhtiö tulouttaa kunnalle lainan korkoa, kiinteistöveroa ja maanvuokraa yhteensä 1. vuonna 181 000 €.

Kassavirtaennusteen mukaan yhtiön kokonaiskassavirta pysyy positiivisena kaikki muut vuodet paitsi vuoden 2034, johon kohdistuvat suurimmat investoinnit. Ennusteen mukaisesti yhtiö pystyy kattamaan investointinsa tulorahoituksella.

Yhtiön tulos on kannattava ja yhtiön kumulatiivinen kokonaiskassavirta on tulevan 10 vuoden tarkasteluajanjakson päätteeksi positiivinen. Yhtiö voi tulouttaa ylimääräiset kassavarat kunnalle osinkona tai pääoman palautuksena.

Ensimmäisen toimintavuoden vaikutukset kunnan tuloslaskelmaan

Kiinteistöjen vuokratuotot ja ylläpitokulut siirtyvät yhtiölle, jolloin kunnan toimintakate heikkenee 813 000 €. Suunnitelman mukaiset poistot pienenevät 373 000 €. Yhtiö maksaa kunnalle kiinteistöveroja 80 000 € ja maanvuokraa arviolta 44 000 €. Kunta saa yhtiöstä 57 000 € pitkäaikaisen lainan korkona.

Järjestelyjen nettovaikutus on ensimmäisen vuoden osalta alijäämäinen 259 000 €. Alijäämää tulevat pienentämään kunnan yhtiölle tuottamien tukipalveluiden myyntituotot käypään hintaan.

Yhtiö maksaa kunnalle vuosittain lainanlyhennystä 76 000 €.

Yhtiöittämisen vaikutus kunnan talouteen on positiivinen tulevan 10 vuoden tarkasteluajanjakson aikana maanvuokratulojen, kiinteistöverojen, tukipalveluiden myyntituottojen sekä lainanlyhennysten lisäksi myös osinkotulojen, investointilainojen rahoitustuottojen ja yhteisövero-osuuksien ansiosta. Yhtiö voi tulouttaa ylimääräiset kassavarat vuosittain kunnalle osinkona tai pääomanpalautuksena.

Oheismateriaali

Diaesitys (ei julkinen)
Kirkkonummen kunta yhtiöittäminen hybridimalli FCG 9.10.2025 (ei julkinen)
Kirkkonummen kunta yhtiöittämisselvitys malli 5 FCG 24.9.2025 (ei julkinen)
Kirkkonummen kunta yhtiöittämisselvitys mallit 1-4 FCG Lecklé 7.4.2025 (ei julkinen)
Tarkka-kuntoraportti Masalan terveysasema 2025 FCG (ei julkinen)
Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen työkeskus 2025 FCG (ei julkinen)
Tarkka-kuntoraportti Lehmuskartano 2025 FCG (ei julkinen)
Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen paloasema 2025 FCG (ei julkinen)
Tarkka-kuntoraportti Kirkkonummen öljyntorjuntavarikko FCG (ei julkinen)

Päätöshistoria