

Sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluiden voimaannpanolain mukaan ne kiinteistöt, joita kunta aikoo vuokrata hyvinvointialueelle, tulee yhtiöittää kolmen vuoden (ja vuoden optiovuoden) jälkeen hyvinvointialueiden aloitettua toimintansa. Hyvinvointialueiden aloitettua toimintansa vuonna 2023, tulee yhtiöittämisvelvoite voimaan vuoden 2025 lopulla tai hyvinvointialueen käyttäessä optio-oikeuttaan, vuoden 2026 lopulla. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa käytyjen neuvotteluiden pohjalta tiedetään, että hyvinvointialue ilmoittaa kiinteistöistä, joiden optiovuoden käyttö toteutetaan, vuoden 2024 lopulla.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen tekemän ja hyväksymän palveluverkkostrategian myötä on tiedossa, että Vihdin kunnassa sijaitsevien sosiaali- ja terveydenhuollon yksiköiden toiminnan osalta hyvinvointialue ei suunnittele muutoksia lähivuosille. Tämän vuoksi tarkastelu yhtiöittämisestä tulee tehdä suhteessa tällä hetkellä käytössä olevien kiinteistöjen näkökulmasta. Kiinteistöistä on tarkastelussa huomioitu yhtiöitettäväksi kiinteistöiksi Nummelan paloasema, Kirkonkylän VPK, Nummelan terveysasema ja Kirkonkylän terveysasema. Näiden kiinteistöjen osalta Nummelan terveysaseman sekä Kirkonkylän VPK:n tilanne on toistaiseksi epävarma mahdollisten uusien kiinteistöjen investointipäätöksien vuoksi. Kiinteistöt, joiden pinta-alasta vähemmän kuin puolet on hyvinvointialueen käytössä, on suljettu ulos kartoituksesta, eikä yhtiöittämisvelvoite koske niitä.

Kunta voi sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä tehdä päätöksen siitä, vastaanottaako kunnan omistama yhtiö yhtiöitettävät kiinteistöt, vai perustetaanko tehtävään uusi yhtiö. Kunta omistaa 100%:lla omistusosuudella Nummelan Teollisuustalot Oy-nimisen yhtiön, jonka omistuksessa on tällä hetkellä kaksi yksittäistä kiinteistöä. Nummelan Teollisuustalot Oy:n toiminta on nykymuotoisena pienimuotoista ja taloudellisesti kustannusneutraalia. Yhtiön tavoitteena on vuokrata omistamiaan kiinteistöjä alueen yrittäjien käyttöön. Kyseinen yhtiö soveltuu toimialaltaan yhtiöitettävien kiinteistöjen vastaanottamiseen ja täyttää lainsäädännön määräämät velvoitteet markkinoille suuntautuvan toiminnan yhtiöittämisestä. Taloudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta on katsottu kannattavammaksi sijoittaa kiinteistöt mieluummin olemassa olevaan kuin erikseen perustettavaan yhtiöön.

Yhtiöitettävien kiinteistöjen tukipalvelut

Yhtiöitettävien kiinteistöjen osalta on tehtävä päätös siitä, kuinka yhtiöitettävien kiinteistöjen kiinteistöhuolto tullaan järjestämään. Yhtiöittämisen yhteydessä on mahdollista siirtää nykyisen kiinteistöhuollon henkilöstöä ja kalustoa yhtiöön edellyttäen, että siirrettävän henkilöstön työpanos on kohdistunut pääasiassa

yhtiöitettävien kiinteistöjen huoltoon tai ylläpitoon tähän mennessä. Vaihtoehtoisesti yhtiö voi ostaa kiinteistöhuollon palveluita ulkopuoliselta toimijalta vai kunta voi tuottaa niitä markkinaehtoisesti yhtiölle. Tilanteessa, jossa kunta päättää tuottaa yhtiölle markkinaehtoisesti kiinteistöhuollon palveluita, tulee myynti kirjanpidollisesti eriyttää.

Nykyisellään yhtiöitettävien kiinteistöjen kiinteistöhuoltoa hoitaa täydellä työpanoksella kaksi työntekijää. Työn organisoinnin kannalta ollaan nähty perustettavan yhtiön sekä kunnan näkökulmasta kannattavimpana vaihtoehtona, että kunta myös tulevaisuudessa tuottaa kiinteistöhuollon palvelut yhtiöitettäviin kiinteistöihin. Nykyisellään kunnan kiinteistöhuolto kuuluu tilapalveluiden tulosalueelle, joka on ennestään kirjanpidollisesti eriytetty yksikkö, minkä vuoksi järjestely markkinaehtoisten kiinteistöhuollon palveluiden myynnistä perustettavalle yhtiölle ei aiheuta erillisiä toimenpiteitä.

Yhtiöitettävien kiinteistöjen siirtäminen yhtiölle

Osakeyhtiölain ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti yhtiöitettävät kiinteistöt tulee siirtää yhtiölle käypään ja markkinaehtoiseen arvoon. Käypä ja markkinaehtoinen arvo voidaan määrittellä muun muassa ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvioinnin avulla (kuntalaki §130), sillä suora markkinoilla kiinteistöjen myyminen tarjousten perusteella, ei tilanteeseen nähden ole soveltuva ratkaisu. Markkinaehtoinen arvo tulee määrittää ennen varsinaisen yhtiöittämisen toteuttamista. Kiinteistöjen siirtoarvon määrittelyssä tulee huomioida kiinteistön tuotto-oletama, minkä vuoksi lopullinen arvon määrittäminen voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun on selvillä hyvinvointialueen siirtymäajan jälkeinen vuokran suuruus ja tulevan vuokrasopimuksen kesto. Tavoitteena on toteuttaa arvon määrittäminen vuoden 2025 aikana kiinteistöjen tuotto-olettaman varmistuttua hyvinvointialueen kanssa käytävien vuokraneuvotteluiden yhteydessä.

Kiinteistöjen siirto voidaan toteuttaa pääomasijoituksena eli ns. apporttisijoituksena, kiinteistön kauppana tai niiden yhdistelmänä. Kiinteistön kaupassa kauppahinta jää joko kokonaan tai osittain velaksi, jolloin yhtiö maksaa otettavasta velasta korkoa kunnalle. Yhtiölle tulee maksettavaksi varainsiirtovero, mutta se maksaa tulevaisuudessa vähemmän tuloveroa, ja sillä on laskennallisesti parempi mahdollisuus omistajatuloutukseen kunnalle. Tuloutus tapahtuu korkotuloina. Kauppana toteutettavan siirron yhteydessä on kiinnitettävä huomiota yhtiön ensimmäisen vuoden kassavarojen riittämiseen varainsiirtoveron sekä lainanlyhennysten johdosta. Kauppahinta voi olla tehtävässä kaupassa korkeintaan kiinteistöjen käyvän arvon suuruinen. Kaupassa vastaanottavan yhtiön tulee maksaa kiinteistöistä varainsiirtovero (3%). Kauppavaihtoehtona kunnalle syntyy luovutusvoittoa. Kiinteistön kauppana tehty yhtiöittäminen painottaa omistajatuloutusta ja pitkän aikavälin pienempiä verokustannuksia.

Pääomasijoituksena tehty siirto on sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöjen osalta varainsiirtoverovapaa

hyvinvointialueen siirtymäsäädöksiensä mukaisesti vuoden 2030 loppuun saakka. Pääomasijoituksessa omistajatuloutus on mahdollista tehdä vain osinkojen muodossa. Sijoitus tehdään käyvän arvon mukaisesta arvosta. Kunnalle syntyy luovutusvoittoa pääomasijoituksesta vain, jos kiinteistöjen käypä arvo ylittää kiinteistöjen poistamattomat hankintamenot. Pääomasijoitus painottaa yhtiöitettävät kiinteistöt vastaanottavan yhtiön vakavaraisuutta.

Alustavien selvityksien pohjalta jatkovalmistelua esitetään tehtäväksi pääomasijoituksen ja kiinteistön kaupan yhdistelmänä.

Taloudelliset vaikutukset kunnalle

Kiinteistöjen yhtiöittäminen tulee tehdä käypään arvoon, jolloin kunnalle syntyy kirjanpidossa luovutusvoittoa, jos kiinteistön tasearvo on ollut pienempi kuin siirron yhteydessä määritetty käypä arvo. Kunnalta poistuu kiinteistön yhtiöön siirtämisen yhteydessä kiinteistöön liittyvät tuotot, kulut sekä poistot. Vuoden 2023 tilinpäätöstietojen perusteella kiinteistöjen siirto konserniyhtiöön heikentää peruskunnan käyttötaloutta merkittävästi. Vaikutusten minimoimiseksi kunnan tulee arvioida tulevia omistajatuloutuksen keinoja huomioiden yhtiön taloudellisen vakavaraisuuden peruskorjaus- ja uudisrakentamisen investointeihin.

On huomattava, että mahdolliset purkuun menevät kiinteistöt on syytä jättää kunnan omistukseen, jotta purkukulujen arvonlisäverojen vähennyskelpoisuus voidaan varmistaa.

Yhtiöittämisen prosessi kunnassa

Yhtiöittämiseen liittyvä prosessi on aloitettu Vihdissä BDO:n kanssa yhteistyössä tehdyllä selvityksellä, joka on kunnanhallituksen pykälätekstin liitteenä. Selvityksen yhteydessä on selvitetty vaihtoehtoisia yhtiöittämistapoja, oikeudellisia rajoitettua, kiinteistöhoitoorganisoitua sekä alustavia talousvaikutuksia.

Ennen yhtiöittämisen etenemistä kunnan tulee tehdä päätös yhtiöitettävistä kohteista, siirron kohdeyhtiöistä, yhtiöittämistavasta sekä tilapalveluhenkilöstön organisoinnista. Päätös yhtiöittämistapaan sekä yhtiöitettäviin kiinteistöihin liittyen pyritään tuomaan kunnanhallituksen päätöksentekoon alkuvuonna 2025. Tämän päätöksen perusteella voidaan toteuttaa tarkennettu selvitys organisoitumiseen liittyen ja mallintaa yhtiön taloutta tarkemmalla tasolla. Ennen yhtiöittämistä tullaan toteuttamaan kiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen. Vuoden 2025 loppuun mennessä yhtiöittäminen toteutetaan kiinteistöjen siirrolla vastaanottavaan yhtiöön valittavasta yhtiöittämistavasta riippuen.

Valmistelija

Essi Piirorjärvi, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 168 5451

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Kunnanhallitus antaa evästyksen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen jatkovalmisteluun.

Päätös Kunnanhallitus antoi evästyksen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen jatkovalmisteluun.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 20.01.2025 § 11

Jatkovalmistelun yhteydessä Vihdin kunta on jatkanut keskusteluja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa uuden hyvinvointikeskuksen toteuttamisesta. Keskustelujen perusteella yhtiöittämissuunnitelmassa tulisi varautua myös mahdollisuuteen, jossa uusi hyvinvointikeskus tultaisiin toteuttamaan perustettavan sote kiinteistöyhtiön sijaan ulkopuolisen toimijan toimesta.

Esille tuodulla vaihtoehdolla on suuri merkitys kunnan tulevaan yhtiöittämissuunnitelmaan ja siksi mahdollisuus on tärkeää ottaa huomioon myös jatkovalmistelussa.

Valmistelija Essi Piirorjärvi etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 040 168 5451

Esittelijä Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus Vihdin kunta päättää linjata, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen yhtiöittämissuunnitelmaa edistetään Nummelan paloaseman, Kirkonkylän VPK:n, Nummelan terveysaseman sekä Kirkonkylän terveysaseman osalta mallilla, jossa yhtiöittäminen toteutettaisiin pääomasijoituksen ja kiinteistön kaupan yhdistelmänä. Yhtiöittämistä edistetään niin, että olemassa oleva kunnan omistama Nummelan Teollisuustalot Oy-niminen yhtiö vastaanottaisi yhtiöitettävät kiinteistöt uuden perustettavan yhtiön sijaan.

Valmistelussa edistetään ensisijaisesti mallia, jossa kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä kyseisten kiinteistöjen maa-alueet jäisivät kunnan omistukseen. Yhtiöittämisen yhteydessä edistetään mallia, jossa kunta tuottaisi myös tulevaisuudessa kiinteistöjen tarvitsemat tukipalvelut yhtiön sijaan.

Käsittely Jere Laine poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen kello 17.35.

Päätös Vihdin kunta päätti linjata, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen yhtiöittämissuunnitelmaa edistetään Nummelan paloaseman, Kirkonkylän VPK:n, Nummelan terveysaseman sekä Kirkonkylän terveysaseman osalta mallilla, jossa yhtiöittäminen toteutettaisiin pääomasijoituksen ja kiinteistön kaupan yhdistelmänä. Yhtiöittämistä edistetään niin, että olemassa oleva kunnan omistama Nummelan Teollisuustalot Oy-niminen yhtiö vastaanottaisi yhtiöitettävät kiinteistöt uuden perustettavan yhtiön sijaan.

Valmistelussa edistetään ensisijaisesti mallia, jossa kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä kyseisten kiinteistöjen maa-alueet jäisivät kunnan omistukseen. Yhtiöittämisen yhteydessä edistetään mallia, jossa kunta tuottaisi myös tulevaisuudessa kiinteistöjen tarvitsemat tukipalvelut yhtiön sijaan.

Tiedoksi

Kunnanhallitus 01.09.2025 § 215

Vihdin kunnanhallitus on 20.1.2025 § 11 linjannut, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen yhtiöittämissuunnitelmaa edistetään kiinteistökaupan ja pääomasijoituksen yhdistelmänä. Lisäksi on todettu, että yhtiöittämisessä edistetään ensisijaisesti mallia, jossa kiinteistöjen yhtiöittämisen yhteydessä kiinteistöjen maa-alueet jäävät kunnan omistukseen ja kunta tuottaa myös tulevaisuudessa kiinteistöjen tarvitsemat tukipalvelut yhtiön sijaan.

Kiinteistöjen arviolausunnot ja nykyiset tasearvot kirjanpidossa

Osana kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelua kunta on tilannut Nummelan Teollisuus Oy:lle myytävien ja siirrettävien kiinteistöjen osalta arviolausunnot Catella Property Oy:lta. Arviolausuntojen arviotarkkuudeksi on esitetty +/-15 prosenttia. Arviolausuntojen mukaan kiinteistöjen arvot vuokratontilla muodostuvat seuraavasti:

- Nummelan Paloasema	3 900 000 euroa
- Kirkonkylän VPK	110 000 euroa
- Nummelan terveysasema	2 400 000 euroa
- Vihdin kirkonkylän terveysasema (ml. kivirakennus)	330 000 euroa

Kiinteistöjen tasearvot (31.7.2025) ovat seuraavat:

- Nummelan Paloasema	1 884 678,06 euroa
- Kirkonkylän VPK	22 957,89 euroa
- Nummelan terveysasema	256 640,23 euroa
- Vihdin kirkonkylän terveysasema	13 286,07 euroa

Varainsiirtoverolain määräaikaisessa muutoksessa apporttiomaisuuden luovutuksessa hankintamenona pidettäisiin käyvän arvon sijasta kirjanpitoarvoja hallituksen esityksen (HE 40/2023 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa mainituin perustein. Hallituksen esityksessä todetaan, että vastaanottavan yhtiön verotuksessa käyttöomaisuuden ja muun omaisuuden verotuksessa vähentämättä olevaksi hankintamenoksi ja pitkävaikutteisten menojen verotuksessa vähentämättä olevaksi määräksi katsottaisiin varojen siirtoa edeltävältä viimeksi päättyneeltä tilikaudelta

laaditun tilinpäätöksen mukainen omaisuuden ja pitkävaikutteisten menojen kirjanpitoarvo.

Siirrettyjen varojen arvostaminen esimerkiksi käypään arvoon antaisi yhtiölle perusteettoman edun kiinteistötoimialan kilpailijayrityksiin verrattuna, kun yhtiö saisi arvostamisen kautta tuloverotuksessa liiallisen kuluvarannon, joka myöhemmin pienentäisi harjoitetun vuokraustoiminnan perusteella suoritettavaa tuloveroa

Yhtiöitettävien kiinteistöjen siirtäminen yhtiölle

Määräaikaisen verovapaussäännön puitteissa apportilla voidaan yhtiöittää kiinteistöt ilman varainsiirtoveroseuraamusta 31.12.2030 saakka, mutta apportin osalta yhtiökokonaisuuteen ei voida järjestää laina- tai muuta rahoitusta, joiden avulla kunta pystyisi tulouttamaan yhtiöstä voittoja ennen yhteisöveron maksua. Apportin tai liiketoimintakaupan taloudellinen kannattavuus riippuu siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupallisista ehdoista, erityisesti sopimuspiduudesta tai arvioista siitä kuinka pitkään kohteiden käyttö jatkuu sekä kohteiden käyvistä arviosta.

Apportti vaihtoehtona:

- Yhtiöittäminen voi tapahtua apporttiluovutuksena osakeyhtiölle, jolloin siirtyvät varat luovutetaan osakeyhtiölle osakkeita vastaan.
- Luovutuksen arvona käytetään rakennusten käypää arvoa, joka käytännössä on esimerkiksi rakennusten markkina-arvo.
- Yhtiön liikevoitto voidaan tulouttaa osinkoina, jolloin siitä maksetaan yhteisövero (20%). Yhtiöittämisen yhteydessä pääomajärjestelyitä ei voida toteuttaa, mutta myöhemmin on mahdollista tehdä järjestelyitä, jotka mahdollistavat verotehokkaan varojen tulouttamisen.
- Poikkeus varainsiirtoverosäädöksiin soveltuu apporttina suoritettavaan omaisuuden siirtoon.

Liiketoimintakauppa vaihtoehtona:

- Liiketoimintakaupassa kunta myy yhtiöitettävän liiketoiminnan omistamalleen yhtiölle.
- Liiketoimintakauppa on joustava yhtiöittämisen muoto, joka mahdollistaa yhtiön pääomarakenteen suunnittelun.
- Liiketoimintakaupassa voidaan valikoida kauppaan kuuluvat varat ja velat.
- Yhtiön maksama kauppahinta on rakennusten käypä arvo.
- Yhtiö tarvitsee pääomaa kaupan toteutumiseksi. Vierasta pääomaa voidaan saada esim. liikepankeilta, Kuntarahoitukselta kunnan 100 % takauksella tai kauppahinta tai sen osa voi jäädä yhtiön korolliseksi velaksi kunnalle (pääomalaina).
- Omistaja voi tehdä oman pääoman sijoituksen. Olemassa oleva yhtiö voi hankkia pääomaa myös esim. myymällä omaisuuttaan.

- Kunta voi tulouttaa yhtiöön muodostuvaa liikevoittoa korkojen muodossa tai yhtiö voi maksaa osinkoja.
- Määräaikainen varainsiirtoverovapautus ei koske liiketoimintakauppaa.

Liiketoimintakauppa on pitkällä aikavälillä kunnalle apporttia edullisempi yhtiöittämistapa. Yhtiöittämishetkellä maksetaan 3 prosentin varainsiirtovero, mutta vaihtoehdolla saadaan tuloutettua kunnalle varoja verotehokkaasti pitkällä aikavälillä. Kunnan näkemysten lisäksi tulee kokonaisratkaisua tehdessä arvioida järjestelyjen kannattavuutta myös yhtiön näkökulmasta. Yhtiön näkökulmasta liiketoimintakauppaa ei voida pitää tarkoituksenmukaisena etenemistapana kiinteistöissä, joiden käyttö tulee nykymuodossa lähivuosina päätymään ja joissa on edessä todennäköisesti kiinteistöjen purkaminen vaihtoehtoisen käyttötarkoituksen ollessa haastavaa tai epätodennäköistä.

Siirrettävien sotekiinteistöjen osalta Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue on neuvotellut Vihdin kunnan kanssa esisopimuksen uusien Kirkonkylän VPK-tilojen rakentamisesta ja käynnistänyt markkinavuoropuhelun Nummelan terveysaseman sekä perhekeskuksen tilahankinnasta. Nummelan tilahankkeen tavoitteena on turvata Nummelan ja Veikkolan alueen terveys- ja sosiaalipalvelut sekä perhekeskuspalvelut. Tilahankinnalla haetaan ratkaisuja Nummelan ja Veikkolan avosairaanhoidolle, mielenterveys- ja päihdepalveluille, kuntoutuspalveluille, hammashoitolalle, aikuisten sosiaalipalveluille, perhekeskuspalveluille, kotona asumisen tuen palveluille ja sairaalapalveluille.

Mikäli on nähtävissä, että sotekiinteistöt myytäisiin lähivuosina eteenpäin Nummelan Teollisuustalo Oy:stä niin vaihtoehtoisista yhtiörakenteista verotuksen sekä myöhempien järjestelyiden joustavuuden näkökulmista tehokkain rakenne on sote-kiinteistöjen hallinnointiyhtiö (Oy), joka omistaa keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi (KKOY) yhtiöitettävät kiinteistöt / rakennukset. Mikäli yhtiö myöhemmin päättää myydä kohteita (KKOY) kiinteistösijoittajalle, on varainsiirtovero 1,5 % 2.10.2023 voimaan tulleen verokannan mukaisesti. Järjestelyn heikkous on suoraviivaisempia rakenteita suurempi yhtiöiden ja hallintotyön määrä.

Omaisuusjärjestelyjen aiheuttamien kustannusten kompensointi

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) edellyttämät kiinteistöjärjestelyt aiheuttavat Suomen kunnille hallinnollisia kustannuksia sekä lisäävät esimerkiksi riskiä siitä, että kuntien aiemmin investoimat sotekiinteistöt jäävät tyhjäksi tai ne joudutaan purkamaan.

Valtionvarainministeriö on lähettänyt lausunnoille asetuksen, jossa otetaan kantaa siihen, miten kunnille kompensoitaisiin soteuudistuksen takia tyhjäksi jääneitä kiinteistöjä. Asetuksen lausuntoaika päättyy 12.9.2025 ja se on tarkoitus antaa loka-marraskuussa 2025.

Voimaanpanolain 4 luvun 43 §:n mukaan kunnalla on oikeus saada hakemuksen perusteella valtiolta korvaus tässä luvussa säädettyjen, kunnan omaisuuteen kohdistuvien järjestelyjen perusteella kunnalle aiheutuvista välittömistä kustannuksista. Kunnalla on oikeus saada korvaus siltä osin, kuin omaisuusjärjestelyistä aiheutuvista välittömistä kustannuksista johtuva kunnallisveroprosentin laskennallinen korotustarve ylittää 0,5 prosenttiyksikköä (korvausraja). Laskennan perusteena ovat viimeisimmät valmistuneet verotus- ja tilinpäätöstiedot. Jos korvausraja ylittyy ja kunnan tuloveroprosentti on korvauksen hakemisvuonna vähintään 2,0 prosenttiyksikköä korkeampi kuin kaikkien kuntien painotettu keskimääräinen tuloveroprosentti, kunnalla on lisäksi oikeus saada korvausta kolme neljäsosaa korvausrajan alittavalta osalta. Kunnalla on kuitenkin oikeus saada korvausta omaisuusjärjestelyihin liittyvistä välittömistä kustannuksista, vaikka korvausraja ei ylity, jos kunnan mahdollisuus päättää omasta taloudestaan ilmeisesti vaarantuu.

Korvauksen perustana olevat välittömät kustannukset lasketaan omaisuusjärjestelyjen kohteena olevasta omaisuudesta uudistuksen voimaantulon jälkeen syntyvien ja todennettavissa olevien kulujen ja tuottojen erotuksena. Korvauksen perustana olevilla kustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, joiden syntymiseen kunta ei ole voinut omilla toimillaan vaikuttaa tai niitä vähentää. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä omaisuusjärjestelyistä aiheutuvien välittömien kustannusten määrittämisestä.

Asetuksessa esitetty korvausraja eli kustannuksista johtuva kunnallisveroprosentin 0,5 prosenttiyksikön laskennallinen korotustarve on euroissa arvioituna Vihdin kunnan vuosien 2025-2027 veroennustetietojen mukaan noin 3,5-4,2 miljoonaa euroa.

Esitys kiinteistöjärjestelyjen toteuttamisesta

Huomioiden kunnanhallituksen tekemän 20.1.2025 § 11 periaatepäätöksen sekä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valmistelevat muutokset sotekiinteistöihin olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa aporttiomaisuutena erityisesti Nummelan terveysasema Nummelan Teollisuustalo Oy:lle, kuten myös käyttötarkoitukseltaan vastaavaan toimintaan suunniteltu Kirkonkylän terveysasema. Nummelan paloaseman osalta liiketoimintakauppa on luontevin vaihtoehto. Kirkonkylän VPK:n osalta nykyinen paloasemarakennus on suojeltu merkinnällä sr-8, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Suojellulle paloasemarakennukselle on uuden VPK:n tilojen valmistuttua tarkoituksenmukaista hakea uutta käyttötarkoitusta kaavan mahdollistaessa kiinteistön käytön asuin-, liike-, toimisto- ja paloasemarakennuksena. Huomioiden kaavamerkinnän sallimat mahdollisuudet myös Kirkonkylän VPK olisi mahdollista siirtää Nummelan Teollisuustalo Oy:lle liiketoimintakauppana.

Hallintosäännön § 23 mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, kun kauppahinta on enintään 600.000 euroa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- 1) Vihdin kunta myy Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-401-2-758 olevan Nummellan paloaseman vuokratontilla hintaan 3 900 000 euroa
- 2) Vihdin kunta myy Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-427-1-458 olevan Kirkonkylän paloaseman vuokratontilla hintaan 110 000 euroa
- 3) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-406-1-134 olevan Nummellan terveystaseman sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tasearvon edestä (31.7.2025 tilanne 256 640,23 euroa)
- 4) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-448-4-2 olevan Kirkonkylän terveystaseman sekä kivrakennuksen sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tase-arvon edestä (31.7.2025 tilanne 13 286,07 euroa)
- 5) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan valmistelevaan kiinteistöjärjestelyjen edellyttämät kauppakirjat sekä maanvuokrasopimukset

Käsittely

Jere Laine poistui esteellisenä hallintosäännön 130 § mukaisesti (hallintolain 28.2 mukainen yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Kunnanjohtaja teki keskustelun aikana muutetun päätösesityksen seuraavan selostuksen mukaisesti:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että:

- 1) Vihdin kunta myy Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-401-2-758 olevan Nummellan paloaseman vuokratontilla hintaan 3 900 000 euroa
- 2) Vihdin kunta myy Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-427-1-458 olevan Kirkonkylän paloaseman vuokratontilla hintaan 110 000 euroa
- 3) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-406-1-134 olevan Nummellan terveystaseman omistamaltaan osalta sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tasearvon edestä (31.7.2025 tilanne 256 640,23 euroa)
- 4) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummellan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-448-4-2 olevan Kirkonkylän terveystaseman sekä kivrakennuksen sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tase-arvon edestä (31.7.2025 tilanne 13 286,07 euroa)
- 5) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan valmistelevaan kiinteistöjärjestelyjen edellyttämät kauppakirjat, apporttisopimukset sekä maanvuokrasopimukset. Kauppakirjat laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti.

Maanvuokrasopimukset tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisilla ehdoilla. Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 6 %.

Kunnanhallitus hyväksyi muutetun päätösesityksen yksimielisesti.

Päätös

Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että

- 1) Vihdin kunta myy Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-401-2-758 olevan Nummelan paloaseman vuokratontilla hintaan 3 900 000 euroa
- 2) Vihdin kunta myy Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-427-1-458 olevan Kirkonkylän paloaseman vuokratontilla hintaan 110 000 euroa
- 3) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-406-1-134 olevan Nummelan terveysaseman omistamaltaan osalta sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tasearvon edestä (31.7.2025 tilanne 256 640,23 euroa)
- 4) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-448-4-2 olevan Kirkonkylän terveysaseman sekä kivirakennuksen sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tase-arvon edestä (31.7.2025 tilanne 13 286,07 euroa)
- 5) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan valmistelemaan kiinteistöjärjestelyjen edellyttämät kauppakirjat, apporttisopimukset sekä maanvuokrasopimukset. Kauppakirjat laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti. Maanvuokrasopimukset tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisilla ehdoilla. Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 6 %.

Tiedoksi

Kunnanvaltuusto 29.09.2025
413/00.01.00.02/2024

Ehdotus

Kunnanvaltuusto päättää, että

- 1) Vihdin kunta myy Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-401-2-758 olevan Nummelan paloaseman vuokratontilla hintaan 3 900 000 euroa
- 2) Vihdin kunta myy Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-427-1-458 olevan Kirkonkylän paloaseman vuokratontilla hintaan 110 000 euroa
- 3) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-406-1-134 olevan Nummelan terveysaseman omistamaltaan osalta sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tasearvon edestä (31.7.2025 tilanne 256 640,23 euroa)

- 4) Vihdin kunta luovuttaa apporttiomaisuutena Nummelan Teollisuustalo Oy:lle kiinteistöllä 927-448-4-2 olevan Kirkonkylän terveysaseman sekä kivirakennuksen sekä vastaanottaa osana luovutusta yhtiön osakkeita kiinteistön tase-arvon edestä (31.7.2025 tilanne 13 286,07 euroa)
- 5) Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan valmistelemaan kiinteistöjärjestelyjen edellyttämät kauppakirjat, apporttisopimukset sekä maanvuokrasopimukset. Kauppakirjat laaditaan kunnanhallituksen hyväksymän kauppakirjamallin mukaisesti. Maanvuokrasopimukset tehdään kunnanhallituksen hyväksymän maanvuokrasopimusmallin mukaisilla ehdoilla. Tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 6 %.

Päätös

Tiedoksi

Nummelan Teollisuustalo Oy ja Vihdin maankäyttöpäällikkö