

Orimattilan terveyskeskuksen kauppa Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle

Kaupunginhallitus 17.11.2025 § 427

Valmistelu ja lisätiedot talouspäällikkö Eero Aitkoski, eero.aitkoski(a)orimattila.fi

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistuksen myötä vastuu sosiaali- ja terveydenhuollosta sekä pelastustoimen järjestämisestä siirtyi 1.1.2023 kunnilta valtiolle. Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta (616/2021) mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan vuoden 2023 alusta. Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Kuntalain (410/2015) mukaan kunnan hoitaessa itsehallinnon nojalla itselleen ottamaansa tehtävää tai laissa erikseen säädettyä tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistuksen myötä kuntien vuokratessa tiloja hyvinvointialueelle kunta toimii markkinoilla, ja kunnalla on tämän tehtävän osalta toiminnan yhtiöittämisvelvollisuus.

Päijät-Hämeen hyvinvointialueella ja Orimattilan kaupungilla on voimassaoleva vuokrasopimus Päijät-Hämeen hyvinvointialueen sosiaali- ja terveydenhuollon toimintaan käyttämästä terveyskeskuksen kiinteistöstä. Tämän kiinteistön osalta Orimattilan kaupunkia koskee yhtiöittämisvelvollisuus.

Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy on kaupungin 100 % omistama yhtiö, jonka osalta kaupunginhallitus oli tehnyt 7.2.2022 päätöksen, että yhtiö puretaan. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 16.12.2024 § 436 päättänyt, että Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:tä ei pureta, vaan yhtiötä hyödynnetään sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen yhtiöittämiseen.

Orimattilan kaupunki ja Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy ovat valmistelleet vuoden 2025 aikana terveyskeskuksen kiinteistön siirtoa Orimattilan kaupungilta Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle.

Elinvoimavaliokunta on kokouksessaan 16.9.2025 § 28 hyväksynyt maanvuokrasopimuksen koskien terveyskeskuksen maa-aluetta.

Kaupunginvaltuuston tulee nyt hyväksyä toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä päättää muista yhtiöittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Yhtiöittämisen toteuttaminen:

Osapuolten tarkoituksena on myydä kauppakirjassa (liite 1) yksilöity sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraukseen liittyvä liiketoiminta Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle. Yhtiölle myytävä liiketoiminta on kuvattu kauppakirjassa ja sen liitteissä (liite 3 rakennuksen luovutuskirja). Kauppahinta on 4 800 000 euroa.

Kuntalain 130.2 § mukaan kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Rakennuksen arvon markkinaehtoisuus on varmistettu kunnan hankkimalla ulkopuolisen arvioitsijan käyvän arvon lausunnolla.

Kaupan taustalla on kunnan lakisääteinen velvollisuus yhtiöittää sen markkinaehtoinen toiminta erilliseen yhtiöön. Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy jatkaa sille 1.2.2026 klo 00:01 siirtyvää sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaa.

Pääomalainan myöntäminen Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle

Kaupan rahoittamiseksi Orimattilan kaupunki myöntää Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle 4 800 000 euron suuruisen pääomalainan. Lainan ehdoista sovitaan tarkemmin pääomalainasopimuksella, joka on päätöksen liitteenä 2.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Lainaa vakuuksia ei tarvita mikäli kyseessä on osakeyhtiölain (624/2006) luvun 12 mukainen pääomalaina.

Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n 4 800 000 euron pääomalaina ei vaaranna Orimattilan kaupungin kykyä vastata kunnalle laissa säädetyistä tehtävistä. Pääomalainan suuruus vastaa yhtiön maksamaa kauppasummaa ostettavasta kiinteistöstä, jolloin lainan myöntäminen ei heikennä kaupungin rahoitusasemaa. Orimattilan kaupunki pystyy vastaamaan kaupungin lakisääteisistä tehtävistä lainan myöntämisestä huolimatta. Lainasumma on 3,7 % kaupungin taseen loppusummasta tilinpäätökseen 2024 verrattuna, ja kaupungin taseessa tilinpäätöksessä 2024 on ollut edellisten tilikausien ylijäämiä 11,3 miljoonaa euroa.

Lisäksi lainanannossa on EU-valtiontukisääntelyn näkökulmasta keskeistä arvioida, tuetaanko yhtiötä siten, että tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua. Julkisenä tukena ei huomioida sellaista rahoitusta, joka on annettu markkinaehtoisesti eli lainoituksessa

noudatetaan markkinataloustoimijaperiaatetta (EU:n komission valtiontuen käsitteestä julkaisema tiedonanto, 2016/C 262/01). Jotta kaupungin myöntämä laina ei sisältäisi valtiontukea yhtiölle, myönnettävän lainan ehtojen on oltava markkinaehtoisia. Suomen Pankin tilastojen mukaan yrityslainojen (pois lukien asuntoyhteisöt) uusien lainojen laskennallinen korkomarginaali 30.9.2025 on ollut 1,75 prosenttia. Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle myönnettävälle pääomalainalle määritellään koroksi 12 kuukauden euribor + marginaali 2,5 prosenttiyksikköä.

Osakeyhtiölain mukaan pääomalainasta on tehtävä kirjallinen sopimus. Sopimus on liitteenä. Sopimuksessa on määritelty pääomalainan suuruus ja muut ehdot lainalle.

Verotukselliset vaikutukset

Varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen varainsiirtoveroneutraali yhtiöittäminen edellyttää, että kunta viimeistään vuoden 2030 loppuun mennessä luovuttaa toimitilat yksin tai yhdessä toisen kunnan tai kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan (ns. apporttiluovutuksena). Kaupungin käsitys on, että, koska kyseessä on liiketoimintakauppa eikä apporttiluovutus, edellä kuvatut edellytykset eivät täyty ja nyt toteutettavasta kaupasta tulee maksettavaksi varainsiirtovero, arviolta 144 000 euroa.

Yhtiöittämiseen liittyvät henkilöstövaikutukset:

Yhtiöön ei siirry henkilöstöä.

Taloudelliset vaikutukset

Alustavien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus kaupungin tilikauden tulokseen on noin 0,2 miljoonaa euroa tulosta heikentävä. Lisäksi kaupunki kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen tuoton noin 4,0 miljoonaa euroa, mikä vaikuttaa positiivisesti vuoden 2026 tulokseen. Pääomalainan myöntäminen Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle ei kasvata kaupungin pitkäaikaisen rahoituksen tarvetta.

Yritysvaikutusten arviointi

Myönteinen vaikutus	positiivinen 3	neutraali 2	negatiivinen 1	Kielteinen vaikutus
Edistää yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa	3			Kaventaa yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoimintamahdollisuuksia Orimattilassa
Lisää Orimattilan vetovoimatekijöitä		2		Vähentää Orimattilan vetovoimatekijöitä

Vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja aluetalouteen		2		Ei työllisyys- tai aluetalousvaikutuksia
Vaikuttaa positiivisesti yritysilmapiiriin		2		Vaikuttaa negatiivisesti yritysilmapiiriin

Orimattilan terveyskeskuksen kauppa kaupungin omistamalle tytäryhtiölle vaikuttaa neutraalisti yritystoiminnan edellytyksiin ja liiketoiminnan mahdollisuuksiin Orimattilassa. Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n toiminnan käynnistäminen auttavat yhtiötä mahdollisesti myöhemmin edistämään yritystoiminnan edellytyksiä ja liiketoiminnan mahdollisuuksia Orimattilassa. Kun yhtiön varsinainen toiminta on käynnistynyt, voi yhtiö myöhemmin laajentaa liiketoimintaansa tarjoamalla toimitiloja yrityksille toimitilojen tarjoamiseen Orimattilan kaupungin alueella.

Esittelijä

Päätösehdotus

Orimattilan kaupunginhallitus päättää esittää, että kaupunginvaltuusto päättää:

- 1) myydä liitteenä 1 olevassa kauppakirjassa yksilöity sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvä liiketoiminta kaupalla 4 800 000 euron arvosta Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle ja hyväksyä liitteenä 1 oleva kauppakirjaluonnos liitteineen
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kauppakirja ja rakennuksen luovutuskirja ja tekemään tarvittaessa kauppakirjaan ja sen liitteisiin tarvittavat tekniset korjaukset,
- 3) myöntää liitteenä 2 olevan pääomalaisopimuksen mukaisesti Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle 4 800 000,00 euron pääomalaisen liiketoimintakaupan rahoittamiseksi, sekä
- 4) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan pääomalaisopimuksen ja tekemään tarvittaessa pääomalaisopimukseen tarvittavat tekniset korjaukset

Päätös

Orimattilan kaupunginhallitus päätti esittää, että kaupunginvaltuusto päättää:

- 1) myydä liitteenä 1 olevassa kauppakirjassa yksilöity sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvä liiketoiminta kaupalla 4 800 000 euron arvosta Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle ja hyväksyä liitteenä 1 oleva kauppakirjaluonnos liitteineen
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kauppakirja ja rakennuksen luovutuskirja ja tekemään tarvittaessa kauppakirjaan ja sen liitteisiin tarvittavat tekniset korjaukset,
- 3) myöntää liitteenä 2 olevan pääomalaisopimuksen mukaisesti Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:lle 4 800 000,00 euron pääomalaisen liiketoimintakaupan rahoittamiseksi, sekä
- 4) oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan pääomalaisopimuksen ja tekemään tarvittaessa pääomalaisopimukseen tarvittavat tekniset korjaukset.

Riitta Lonka totesi olevansa esteellinen (Hallintolaki 28.1, kohta 5) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Taluspäällikkö Eero Aitkoski kokouksessa läsnä pykälän ajan.

Toimivalta Hallintosääntö 10. luku § 7

Jakelu Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallitus 01.12.2025 § 450

Orimattilan kaupunginhallituksen päättämän sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen vuokraustoimintaan liittyvää liiketoimintakauppa Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa tulee käsitellä uudelleen.

Terveyskeskuksen osalta on ilmennyt tarvetta selvittää varautumiseen liittyviä yksityiskohtia. Laki velvoittaa kuntia yhtiöittämään kiinteistönsä silloin, kun ne toimivat kilpailutilanteessa markkinoilla. Osana varautumisen selvittelyä selvitetään myös, toimiiko Orimattila tässä tilanteessa markkinoilla. Tämän johdosta kiinteistö- ja liiketoimintakauppaa ei toteuteta tässä vaiheessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Orimattilan kaupunginhallitus päättää olla esittämättä kaupunginvaltuustolle, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloihin liittyvä kiinteistö- ja liiketoimintakauppa toteutettaisiin Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa. Mikäli kiinteistökauppaan palataan, tulee kiinteistö- ja liiketoimintakauppa valmistella uudelleen muuttuneeseen tilanteeseen vastaavaksi.

Päätös Kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen. Puheenjohtaja tiedusteli, että onko kokous muutetusta päätösehdotuksesta yksimielinen.
Orimattilan kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloihin liittyvä kiinteistö- ja liiketoimintakauppa toteutetaan, kun kaupan ehdoista on sovittu Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa. Kauppa tulee toteuttaa vuoden 2026 aikana.
Pöytäkirjatarkastettiin pykälän osalta kokouksessa.
Riitta Lonka totesi olevansa esteellinen (Hallintolaki § 28.1, kohta 5) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Toimivalta Kuntalaki § 39

Jakelu Kaupunginvaltuusto

Kaupunginvaltuusto 15.12.2025
257/02.07.00/2025

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että sosiaali- ja terveyshuollon toimitiloihin liittyvä kiinteistö- ja liiketoimintakauppa toteutetaan, kun kaupan ehdoista on sovittu Orimattilan Yrityskiinteistöt Oy:n kanssa. Kauppa tulee toteuttaa vuoden 2026 aikana.

Päätös

Toimivalta Hallintosääntö 10. luku § 7

Jakelu