

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen luovuttaminen Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille

Kunnanhallitus 24.8.2026
506/00.01.06/2026

Valmistelija

Ora Kari, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Kunnanhallitus käsitteli 9.3.2026 (§ 91) kokouksessaan kuntien velvollisuutta arvioida toimitilojen vuokraustoimintaansa kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä kunnilta hyvinvointialueille ja toimitilojen vuokrausta koskevan siirtymäkauden päätyttyä 31.12.2025. Kunnanhallitus päätti yhtiötettävän vuokraustoimintansa vastaanottamiseksi perustaa uuden kunnan kokonaan omistaman kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt -nimisen tytäryhtiön.

Yhtiöittämisvelvollisuuden täyttämiseksi kunnan tulee seuraavaksi hyväksyä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa koskevan siirron yhtiöoikeudellinen toteuttaminen sekä päättää muista yhtiöittämiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Yhtiötettävä sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminta siihen sisältyvine omaisuuserineen on yksilöity liitteenä 2 olevassa apporttisopimusluonnoksessa ja sen liitteissä. Kunnan pääkirjastorakennuksen tiloissa osoitteessa Autoasemankatu 2 sijaitsevien ja sosiaalipalvelujen käytössä olevien tilojen yhtiöittämisen valmistelua jatketaan ja päätöksenteko tapahtuu valmistelun perusteella tarpeen mukaan myöhemmin. Muut asian tähänastisessa valmistelussa yhtiötettäväksi katsotut kohteet siirretään osana vuokraustoiminnan luovutusta Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille.

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. Yhtiötettävään vuokraustoimintaan kuuluvien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen markkina-arvo on varmistettu riippumattoman arvioijan laatimilla käyvän arvon arviolausunnoilla. Lausunnot on esitetty kokouksen oheismateriaalissa.

Vastikkeena yhtiölle sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan luovutuksesta Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt antaa Tuusulan kunnalle uusia osakkeitaan. Tuusulan kunta tekee Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen ainoana osakkeenomistajana yhtiökokousta pitämättä osakkeenomistajan päätöksen osakeannista Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen hallituksen hyväksymän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnan ja Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen välisen apporttiluovutuksen ehtoista sovitaan apporttisopimuksessa ja sen liitteissä. Apporttiluovutuksen suunniteltu toteutusajankohta on 1.11.2026 klo 00:01. Luovutuksesta lukien Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt jatkaa sille kunnalta siirtyvää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoimintaa. Yhtiöittämisessä ei siirry henkilöstöä. Vastikkeena vuokraustoiminnan

luovutuksesta kunta saa Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen osakeannissa luovuttamansa apportiomaisuuden arvoa vastaavan määrän yhtiön uusia osakkeita.

Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen osakeannissa uusista osakkeista maksettava merkintähinta on vuokraustoimintaan siirtoajankohtana kohdistuvien varojen ja velkojen käypien arvojen erotus. Yhtiön hallitus vahvistaa apportiomaisuuden siirtoajankohdan käyvän arvon Tuusulan kunnan siirtoajankohdalle laadittavan taseen valmistuttua. Tavoitteena on, että apportiomaisuuden arvo ja siihen perustuva kunnan merkitsemien Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen uusien osakkeiden merkintähinta vahvistetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siirtoajankohdasta lukien.

Alustavien siirtohetkeen 1.11.2026 kohdistuvien arvioiden mukaan yhtiöittämisen laskennallinen vaikutus peruskunnan tulevan vuoden vuosikatteeseen on noin (1,0 M€) ja tilikauden tulokseen noin (0,4 M€). Lisäksi peruskunta kirjaa järjestelystä kertaluonteisen satunnaisen tappion noin 7,8 M€ (vaikutus tilikauden tulokseen).

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnan mukana Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille siirtyy yhden kuukauden operatiivisia kuluja vastaava rahamäärä sekä tarvittaessa luovutuksesta mahdollisesti menevän varainsiirtoveron kattava rahamäärä. Kunnan käsityksen mukaan varainsiirtoverolain 43 a §:n mukaiset edellytykset verovapaussäännöksen soveltumiselle täyttyvät yhtiötettäväksi hyväksyttävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen osalta ja luovutuksesta ei tule maksettavaksi varainsiirtoveroa. Siltä osin kuin varainsiirtoverolain 43 a § ei sovellu sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen luovutukseen, maksaa Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöt luovutuksesta menevän varainsiirtoveron.

Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöihin tehtävä apporttisijoitus valtiontukisääntelyn näkökulmasta

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Jotta voidaan määrittää, onko kunnan sijoitus valtiontukea, on markkinataloustoimijaperiaatteen mukaan tarpeen arvioida, olisiko vastaavan kokoinen ja tavanomaisissa markkinatalouden olosuhteissa toimiva yksityinen sijoittaja tehnyt kyseisen sijoituksen samoissa olosuhteissa.

Keskeistä on arvioida, onko sijoituksesta saatava tuotto-odotus riittävä suhteessa sijoitukseen liittyvään riskiin. Tavanomainen odotettu tuotto (tai investointien pääomakustannukset) voidaan määrittellä keskimääräisenä odotettuna tuottona, jonka markkinat edellyttävät sijoituksesta yleisesti hyväksytyjen kriteerien, erityisesti investointiriskin, perusteella, ottaen huomioon yrityksen taloudellisen aseman ja alan, alueen tai maan erityispiirteet. Laajalti hyväksytty menetelmä, jolla (vuotuinen) sijoituksen tuotto voidaan määrittää, on sisäisen korkokannan laskeminen. Sijoituspäätöksen arviointiperustana voidaan käyttää myös nettonykyarvoa, jonka tulos vastaa useimmissa tapauksissa sisäistä korkokantaa.

Kunnan käsitys on, että sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilojen yhtiöittämisessä Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöihin tehtävän apporttisijoituksen tuotto on verrattavissa tavanomaiseen odotettuun markkinatuottoon, joten sijoitukseen ei sisälly valtiontukea.

Maanvuokraus

Kunta vuokraa yhtiöitettävien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilarakennusten alla olevat maa-alueet Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille yhtiöittämisen toteutushetkestä lukien. Maanvuokrasopimusten hyväksymisestä on päätetty erikseen maankäyttöpäällikön päätöksellä § 54/2026.

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.

Tämän pykälän oheismateriaalina olevat arviokirjat ovat salassa pidettäviä julkisuuslain 24 § 1 momentin 17 kohdan perusteella.

Lainan myöntäminen Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille

Yhtiöitettävään vuokraustoimintaan kuuluviin sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloihin kohdistuu kunnan ottamaa talousarviolainaa. Kunta kohdistaa osan lainasta Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille ns. vastinparilainajärjestelyllä. Kuntakonsernin sisällä syntyy uusi velkasuhde kunnan ja Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen välille. Lainan tarkemmat ehdot kuvataan päätöksen liitteenä 3 olevassa velkakirjaluonnoksessa.

Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vakuuksilla. Lainan vakuudeksi kunta saa kiinnityksen Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille rekisteröitävään laitokseen.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski.

Tuusulan kunnan velkamäärä oli 31.12.2025 tilanteessa 309 478 787 euroa. Yhtiölle myönnettävä vastinparilaina on 1 419 600 euroa. Lainan osuus on 0,5 % kunnan kokonaislainamäärästä, ja vastinparilaina ei siten vaaranna kunnan kykyä vastata lakisääteisten tehtävien hoitamisesta ja kunnan taloudesta.

Lisäksi lainanannossa on EU-valtiontukisääntelyn näkökulmasta keskeistä arvioida, tuetaanko yhtiötä siten, että tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua. Julkisena 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 kunnan myöntämä laina ei sisältäisi valtiontukea yhtiölle, myönnettävän lainan ehtojen on oltava markkinaehtoisia.

Komissio on kehittänyt vertailukohtia lainojen tukiluonteen määrittämiseksi. Komission ns. referenssikorkotiedonantoa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) sovelletaan silloin, kun koron

markkinaehtoisuutta ei voida muuten arvioida. Tiedonannon mukaisesti lainasta perittävän koron tulee aina olla vähintään tiedonannossa määritellyn vähimmäiskoron ja -marginaalin suuruinen.

Heinäkuun 2026 lopulla euroalueen korkomarkkinoita leimaa edelleen kohonnut epävarmuus, joka liittyy erityisesti energiamarkkinoiden kehitykseen ja Lähi-idän tilanteeseen. EKP:n arvion mukaan energiahintojen näkymät ovat edelleen hyvin epävakait, ja energiasokin täysimääräiset inflaatiovaikutukset eivät ole vielä toteutuneet.

Korkotasoa on tarkasteltu 10.8.2026 markkinatilanteessa. Viidentoista vuoden pitkäaikaisten korkojen osalta taso on ollut noin 3,10–3,29 %, ja markkinakorkoja nostaa erityisesti geopolitiittinen epävarmuus ja energiamarkkinoiden kehitys. Euribor-korot ovat heinäkuussa olleet:

6 kk euribor: noin 2,55–2,71 %

12 kk euribor: noin 2,73–2,96 %

Euroopan keskuspankin 23. heinäkuuta 2026 pidetyn kokouksen perusteella ohjauskorot pidetään ennallaan:

Talletuskorko: 2,25 %

Perusrahoitusoperaatioiden korko: 2,40 %

Maksuvalmiusluoton korko: noin 2,65 %

EKP:n päätöksen perustelujen mukaan inflaation kehitykseen liittyy edelleen merkittävää epävarmuutta etenkin energiahintojen vuoksi. Keskuspankki katsoo nykyisen korkotason mahdollistavan inflaation vakauttamisen keskipitkällä aikavälillä 2 prosentin tavoitteeseen samalla, kun rahapolitiikan vaikutuksia talouteen seurataan tarkasti.

Kunnan myöntämän vastinparilainan korkotasoa on arvioitu edellä esitetyn ajankohtaisen markkinatilanteen korkotasoa tarkastellen.

Kiinteistöyhtiön osalta on arvioitu, että se sijoittuu siirtyvä kiinteistöomaisuus ja tulovirta huomioden BBB-tason (hyvä luottokelpoisuus) riskitason marginaaliin. Markkinaehtoinen korko on peruskoron päälle tavanomaisin vakuuksin tuleva noin 1,0 prosenttiyksikköä. Lainan vakuudeksi yhtiö antaa kunnalle kiinnitykset Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille rekisteröitävään laitokseen. Konkreettisesti tämä tarkoittaa EKP:n perusrahoitusoperaatioiden korkotasoa 2,40 %, jonka päälle kunnan myöntämään lainaan tulee 1,0 prosenttiyksikön korko. Kunnan myöntämän vastinparilainan korkotasoa on siten 3,40 %.

Toimivalta päätöksenteossa

Hallintosäännön 25 §:n mukaan kunnanhallitus päättää irtaimen omaisuuden hankkimisesta, myymisestä, vuokraamisesta ja muusta käytettäväksi luovuttamisesta, kiinteän omaisuuden vuokralle antamisesta sekä antolainojen myöntämisestä noudattaen valtuuston hyväksymiä periaatteita.

Esittelijä

kansliapäällikkö Oksanen Annaliisa

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

- 1) nimetä Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen yhtiökokoukseen yhtiökokousedustajaksi hallintojohtaja Antti-Pekka Röntysen ja antaa toimintaohjeena yhtiökokousedustajalle hyväksyä osakkeenomistajan päätöksen maksullisesta osakeannista liitteen 1 mukaan;
- 2) luovuttaa liitteenä 2 olevassa apporttisopimusluonnoksessa esitetysti sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat ja muut vuokraustoimintaan kuuluvat omaisuuserät Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille vastikkeena yhtiön maksullisessa osakeannissa kunnalle annettavista uusista osakkeista ja hyväksyä liitteenä 2 olevan Tuusulan kunnan ja Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöjen välisen apporttisopimusluonnoksen liitteineen, sekä sopimuksen mukaisten kassavarojen siirtämisen yhtiöön;
- 3) valtuuttaa kansliapäällikön tekemään apporttisopimusluonnokseen ja sen liitteisiin mahdollisesti tarvittavat tarkennukset tai korjaukset;
- 4) myöntää Kiinteistö Oy Tuusulan Hyvinvointikiinteistöille enintään 1 419 600 euron suuruisen vastinparilainan liitteenä 3 olevassa velkakirjaluonnoksessa kuvatuin ehdoin ja hyväksyy kiinnityksen laitokseen annettua lainaa vastaan riittäväksi vakuudeksi;
- 5) valtuuttaa kansliapäällikön tekemään velkakirjaluonnokseen ja sen liitteisiin mahdollisesti tarvittavat tarkennukset, korjaukset tai täydennykset;
- 6) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös