

Rautjärven kunnan toimitilayhtiön perustaminen

Kh 21.11.2022 § 199
144/02.07.01/2022

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p- 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Yhtiöittämisvelvoite

Voimassa olevan kuntalain, hankintalain ja hyvinvointialueen toimeenpanolainsäädännön perusteella kuntien tulee yhtiöittää toimitilojen vuokraustoiminta, koska se on markkinoilla toimimista ja Rautjärven kunnan osalta hoitokeskuksen vuokrauksen liikevaihto jo yksinään ylittää vähäisenä pidettävän toiminnan.

Vuokraustoiminnan yhtiöittäminen on selkeintä toteuttaa siirtämällä kiinteistöt ja osakehuoneistot toimitilayhtiön omistukseen. Siirto voidaan toteuttaa liiketoimintasiirtona ja kaupalla.

Liiketoimintasiirrossa kunta luovuttaa omaisuuden tasearvolla yhtiölle. Liiketoimintasiirrossa kunnan on mahdollista hakea vapautusta varainsiirtoverosta, joka kiinteistön osalta on 4 % ja osakkeista 1,5 %. Oikeuskäytännön perusteella kunta ei kuitenkaan voi saada vapautusta, jos merkittävä osa luovutettavasta kohteesta on kunnan omassa käytössä.

Kiinteistön kaupassa hinta voidaan määritellä enintään sellaiseen käypään arvon, joka yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta on perusteltua. Kunnan kohteissa on kuitenkin perusteltua käyttää tasearvoja, jos eriytyistä syytä muuhun ei ole. Tämän hetkisessä tilanteessa vain hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen käypä arvo on nykyisten vuokrien perusteella mahdollista hinnoitella korkeampaan arvoon, mutta tällöin yhtiölle syntyisi merkittävä riski siirtymäajan (3+1 vuotta) jälkeen, jos hyvinvointialue päättäisi luopa tilojen vuokrauksesta.

Yhtiöittämisvelvoitteen alla on myös useita kohteita, joiden vuokraustoiminta on tällä hetkellä tappiollista. Tavoitteena on vuokraustoiminnan aktivointi ja tilojen kehittäminen paikallista yritystoiminnan käyttöön kannattavasti. Kannattavan vuokraustoiminnan myötä jatkossa toimitilayhtiön on myös mahdollista hankkia uusia vuokrattavia kohteita joko omalla rahoituksella tai kunnan uusien pääomasijoitusten avulla ja näin tukea myös kunnan elinkeinopolitiikkaa.

Vuokrausta harjoittava yhtiö toimii markkinoilla ja voi siten tehdä yhteistyötä yritysten kanssa ilman rajoituksia, mutta markkinoilla toimiminen rajaa kunnan mahdollisuuksia tuottaa palveluita tai ostaa palveluita yhtiön osalta.

Yhtiöittämisen kohteet

Liiketoimintasiirtoon soveltuvia markkinaehtoisia vuokrakiinteistöjä ovat:

- Hoitokeskus
- Hoitokeskuksen huoltorakennus
- Simpeleen paloasema
- Kunnan entinen varikko
- Änkilän teollisuushalli
- Kangaskosken kiinteistö

- Simpeleen palvelukeskuksen kuntosalille ja ent. kauneushoitolalle vuokratut huoneistot
- As. Oy Jussinkulman kuntosalin huoneisto
- KOy Rautjärven Liiketalon Asemanseudun kaupan huoneisto

Yhtiölle myytäviä kohteita ovat:

- Yritystila Ahola (kunnan varikko vuokralaisena)
- Asemanseudun koulukiinteistö (vaihtoehtona erillinen kiinteistöyhtiö)
- Leirimaja (ei ole ollut vuokraustoiminnassa)
- Simpeleen palvelukeskuksen Sopukalle vuokrattu huoneisto

Kunta vuokraa yhtiölle siirtyvien kiinteistöjen tontit 50 vuoden määräaikaisella maanvuokrasopimuksella, jolla vuokran määrään voidaan korottaa 10 vuoden väleihin sidotulla indeksiehdolla. Luovutukseen kuuluvat kaikki kohteisiin liittyvät liittymät ja muut oikeudet ja vastuut sekä voimassa olevat vuokrasopimukset

Kohteet siirretään yhtiölle pääsääntöisesti kunnan tasearvolla. Myytävissä kohteista luovutushinta on tasearvoa korkeampi Yritystila Aholan, Hoitokeskuksen huoltorakennuksen ja Leirimajan osalta, jolloin kunta myös kirjaa myyntivoittoa 207.000 €.

Tasearvot, luovutushinnat, luovutushintojen sijoittaminen yhtiöön, lainamäärät ja korot sekä tontinvuokrat on esitetty oheisessa taulukossa.

Yhtiön perustaminen ja omaisuuden siirto

Rautjärven Toimitilat Oy perustetaan toteuttamalla liiketoimintasiirto sen jälkeen, kun verottajalta on saatu ennakkopäätös toimenpiteet verovapaudesta. Rautjärven kunta merkitsee yhtiöön 30.000 euron osakepääoman, jonka avulla yhtiö voi aloittaa toimintansa.

Yhtiöjärjestyksen lisäksi laaditaan perustamissopimus, jonka mukaisesti kunta nimeää yhtiön hallituksen ja väliaikaisen toimitusjohtajan.

Perustamissopimuksessa ja yhtiöjärjestyksessä on syytä myös sopia, myös pääoman palautuksen ehdoista ja osinkojen maksamisesta sekä voitonjaosta, jos yhtiö myy liiketoimintasiirron piirissä olevan kohteen. Kohteen myynnistä syntyvä voitonjako esitetään toteutettavaksi siten, että Rautjärven kunta saa 90 % luovutushinnan ylittävästä myyntivoitosta vähennettynä yhtiön kohteelle tekemistä investoinneista ja myyntikuluista.

Yhtiön perustamisen toteuduttua Rautjärven kunta myy loput yhtiöitettävät kohteet Rautjärven Toimitilat Oy:lle. Näistä kauppahinnoista ostaja on velvollinen maksamaan varainsiirtoveron.

Luovutushinnasta Rautjärven kunta sijoittaa 50 % yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP), jota voidaan käyttää pääoman palautuksessa. Toinen puoli luovutushinnasta annetaan yhtiölle korollisena vieraan pääoman ehtoisena vakuudettomana lainana, jonka koroksi määritellään Suomen Pankin vahvistama peruskorko lisättynä 3 prosentilla, mutta kuitenkin vähintään 3 %.

Asemanseudun koulukiinteistön yhtiöittämisestä laaditaan erillinen suunnitelma sen mukaisesti, miten kohdetta on tarkoitus kehittää. Aiemmin laaditun suunnitelman mukaan kiinteistössä jatkaisivat alku- ja esiopetus sekä varhaiskasvatus sekä liikunta-, nuorso- ja kirjastotilat. Ulkopuolisessa vuokrauksessa ovat puolestaan hyvinvointialueelle Rautjärven

paloaseman sekä kotihoidon tilat. Tavoitteena on myös ollut selvittää esteettömien asuntojen toteuttaminen, joko vuokra- tai omistusasumisessa. Kiinteistön jakaantuminen kolmeen toisistaan poikkeavaan käyttöön puoltaisi erillisen kiinteistöyhtiön perustamista ja sen omistuksen jakamista kunnan ja toimitilayhtiön sekä asuntoja omistavan tahon kanssa, joka vuokra-asuntojen rakentamistilanteessa olisi luontaisesti Rautjärven Vuokratalot Oy.

Vaikutukset kunnan talouteen

Toimitilojen yhtiöittäminen vaikuttaa kunnan kunnan vuositulokseen arviolta seuraavasti (Ilman Asemanseudun koulukiinteistöä):

Vuokratulojen menetys	- 1.145.000 €
Ylläpitokulujen väheneminen	+ 281.000 €
Hallintopalkkio kunnalle	+ 65.000 €
Tontivuokrat	+ 127.000 €
Lainojen korot	+ 77.000 €
Poistojen vähennys	+ 359.000 €
Yhteensä	- 226.000 €

Yhtiön voitosta kunnan on mahdollista saada osinkotuottoa noin 100.000 euroa ja yhtiön kiinteistöveroina noin 50.000 euroa. Aiemmin mainitun myyntivoiton jälkeen nettovaikutus ei vuonna 2023 jää.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Anttila Harri

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että toimitilojen yhtiöittämisvelvollisuus toteutetaan perustamalla Rautjärven kunnan kokonaan omistaja Rautjärven Toimitilat Oy selostuksessa kuvatulla tavalla ja muutokseen varaudutaan vuoden 2023 talousarviossa siltä osin, kun muutos vaikuttaa kunnan nettotulokseen.

Kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi tuodaan erikseen yhtiön perustamissopimus ja yhtiöjärjestys. Yhtiön perustamisen jälkeen kunnan talousarviota muutetaan yhtiöittämisen vaikutusten mukaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin.