

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n ja Loviisan Palveluasunnot Oy:n perustaminen ja sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen jatkovalmistelu

KH 06.10.2025
381/02.07.00/2025

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth
Tilapäällikkö Kenneth Albrecht
Talousjohtaja Fredrik Böhme
Asianajaja Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy

Taustaa

Loviisan kaupunginhallitus on 7.4.2025 (§ 125) päättänyt Loviisan kaupungin omistamien sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelusta. Kaupunginhallitus on 30.6.2025 saanut tiedoksi asian valmistelutilanteen ja tuohon mennessä valmistelussa tehdyt tarkennetut linjaukset ja tarkennetun tavoiteaikataulun, joka on päivitettyä myös tämän esityksen liitteenä 1.

Yhtiöittämistä koskeva päätöksenteko esitetään ja on perusteltua tehdä kahdessa vaiheessa seuraavasti:

- Ensin tulee perustaa yhtiöt, jotta niiden välttämätön hallinto saadaa rakennettua ja edelleen operatiivinen toiminta saadaa käynnistettyä ja yhtiöt voisivat toimia tarkoituksensa mukaisesti vuodesta 2026 alkaen.
- Myöhemmin syksyllä 2025, kun sosiaali-, pelastus- ja terveystalokkiinteistöjen vuokraamista koskeva sitova neuvottelutulos Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa on saavutettu, tulevat päätettäväksi kiinteistöjen sijoittaminen (apportti) ja/tai muu luovuttaminen perustettuihin yhtiöihin, kiinteistöjä koskevien vuokrasopimusten siirtäminen yhtiöihin tai uusien vuokrasopimusten tekeminen yhtiöiden lukuun ja mahdolliset tekniset muut päätökset koskien kiinteistöjen ja niitä koskevien sopimusten järjestelyjä ja siirtokelpoisuutta.

Kiinteistöjen siirtäminen yhtiöihin ja vuokrasopimusten tekeminen eli yhtiöiden operatiivisen toiminnan ja liiketoiminnan aloittaminen edellyttävät yhtiöiden taloudellista mallinnusta sekä vuokrasopimuksia koskevaa, hyväksyttävää neuvottelutulosta. Näistä syistä kiinteistöjen siirtämistä koskeva päätöksenteko on vasta myöhemmin kuin itse yhtiöiden perustaminen.

Toimivalta yhtiöiden perustamisessa on kaupunginvaltuustolla (kuntalain 7. § ja 126. §).

Yhtiörakenne

Hyvinvointialueelle vuokrattavissa kiinteistöissä tulee todennäköisesti olemaan sekä niin sanottuja vapaarahoitteisia kiinteistöjä että yksi valtion tukemalla rahoituksella (entinen niin sanottu ARA-rahoitus) rakennettu kiinteistö, Harmaakallion palvelutalo. Harmaakallioon kohdistuu rahoituksesta johtuvia ja lakiin perustuvia rajoituksia liittyen muun muassa kiinteistön käyttöön ja siitä perittävän vuokran määräytymiseen. Kaupungin omistamat kyseessä olevat kiinteistöt on siksi perusteltua yhtiöittää

kahdeksi yhtiöksi siten, että yhteen yhtiöön sijoitettaisiin niin sanotusti vapaarahoitteiset kiinteistöt ja toiseen rajoitusten kohteena vuoteen 2058 saakka oleva Harmaakallion palvelutalo. Yhtiöiden nimeksi esitetään Loviisan Palvelukiinteistöt Oy ja Loviisan Palveluasunnot Oy.

Kohteet voisi sijoittaa yhteen yhtiöön, mutta kohteiden sijoittaminen kahteen yhtiöön arvion mukaan keventää vapaarahoitteisten kiinteistöjen hallinnointia ja talouden laskentaa ja mahdollistaneekin kiinteistöjen joustavamman kehittämisen tai edelleen luovutukset niin halutessa ja päätettäessä. Kahden yhtiön malli on myös johdonmukainen suhteessa Loviisan Asunnot Oy -konsernin osalta tehtyyn yhtiörakenteen valintaan.

Molemmat yhtiöt on tässä tilanteessa yksinkertaisinta perustaa suoraan kaupunkiemon alle. Harmaakallion kiinteistön sijoittaminen tai vapaarahoitteisten kiinteistöjen sijoittaminen kaupungin jo olemassa olevaan kiinteistökonserniin Loviisan Asunnot Oy uudeksi tytäryhtiöksi tai Loviisa Kodit Oy:n alle edellyttäisi esimerkiksi ketjutettua, kaksinkertaista apporttisijoitusta Loviisan Asunnot Oy:n kautta. Maksettaviksi tulevien varainsiirtoverojen näkökulmasta tällainen vaihtoehto ei ole perusteltua.

Luonnokset perustettavien yhtiöiden perustamissopimuksista ja yhtiöjärjestyksistä ovat liitteinä 2–5.

Yhtiöiden hallinto ja operatiivinen johto

Yhtiöiden toiminnan käynnistäminen ja itse kiinteistöjen ja vuokrasopimusten siirron valmistelu edellyttävät, että yhtiöillä on toimintakykyinen hallitus. Hallituksen rooli tulee yhtiöiden alkuvaiheissa olemaan myös jossakin määrin operatiivinen, koska yhtiöiden operatiivista johtoa ja muuta henkilöstöä ei vielä ole. Kiinteistöjä koskevien vuokrasopimusneuvottelujen ollessa kesken ja yhtiöiden toiminnan laajuuden ollessa vielä epävarmoja, tässä vaiheessa yhtiöiden hallituksia esitetään kolmejäsenisiksi ja että jäsenet nimetään kaupungin virkaatekevältä henkilöstöltä. Loviisan Palveluasunnot Oy:n hallitukseen esitetään nimettäväksi Fredrik Böhme, Kenneth Albrecht ja Jarmo Metsävainio, joista Böhme puheenjohtajaksi ja Albrecht varapuheenjohtajaksi. Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n hallitukseen esitetään samoin nimettäväksi Fredrik Böhme, Kenneth Albrecht ja Jarmo Metsävainio, joista Böhme puheenjohtajaksi ja Albrecht varapuheenjohtajaksi.

Hallituksen jäsenten ja puheenjohtajien palkkiot esitetään määräytyväksi Loviisa-konsernin tytäryhtiöiden palkkioluokan A mukaisesti (konsernijaoston palkkiotasojen koskeva päätös 12.10.2023 § 17). Palkkioluokka on sama kuin Loviisan Asunnot Oy:ssä ja Loviisa Kodit Oy:ssä.

Yhtiön operatiivisen johdon nimeämiseen ja toiminnan muuhun järjestämiseen on perusteltua palata tarkemmin siinä vaiheessa, kun on varmaa, sijoitetaanko kiinteistöt yhtiöihin ja millaiset vuokrasopimukset kiinteistöjen osalta on tehty. Tämä tulee olemaan yhtiöiden hallituksen normaalia työtä. Kuitenkin jo tässä kohtaa todetaan, että kaupunkiemon henkilöstö on varautunut toimimaan yhtiöiden perustamisvaiheen toteuttamiseksi ja operatiivisen toiminnan käynnistämiseksi asianmukaisella ja tarvittavalla tavalla, ja lisäksi kaupunki on käynyt keskustelua Loviisa Asunnot Oy:n johdon kanssa yhtiöiden mahdollisesta yhteistyöstä.

Yhtiöiden tilintarkastusyhteisöksi esitetään KPMG Oy Ab:tä.

Yhtiöiden perustamisvaiheen rahoitus

Yhtiöiden perustamiseen ja käynnistämiseen ei ole erikseen osoitettu rahaa kaupungin talousarviossa 2025. Yhtiöillä ei tule olemaan tuloja ennen kuin niissä on toimintaa eli kiinteistöjen vuokrauksesta saatavia tuloja. Kiinteistöistä saatavat vuokratulot kuuluvat kaupungille, kunnes kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset ovat yhtiöillä.

Yhtiöillä tulee olemaan arviolta yhteensä 50 000 euron menot koskien perustamisvaiheen hallinnon välttämättömiä kustannuksia. Tämä yhtiöiden perustamisvaiheen rahoitus esitetään katettavaksi kyseessä olevien kiinteistöjen vuoden 2025 maksettavista vuokratuotoista.

Vuokrasopimusneuvottelujen eteneminen ja apporttipäätösten aikataulu

Kaupungin ja hyvinvointialueen väliset vuokrasopimusneuvottelut ovat kesken. Hyvinvointialue on arviointimenettelyssä, mikä osaltaan voi vaikuttaa neuvottelujen etenemisaikatauluun. Hyvinvointialue ei ole vielä tehnyt sitovaa palveluverkkopäätöstä koskien kaikkia kaupungin omistamia ja mahdollisesti siirtyviä kiinteistöjä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Loviisan kaupunki

1) perustaa Loviisan Palvelukiinteistöt Oy ja Loviisan Palveluasunnot Oy -nimiset yhtiöt liitteenä 2 ja 3 olevien perustamissopimuksien mukaisesti ja hyväksyy perustamissopimusten ehdot

2) hyväksyy liitteinä 4 ja 5 olevat yhtiöiden yhtiöjärjestykset

3) nimeää yhtiöiden hallitukseen Fredrik Böhmen, Kenneth Albrechtin ja Jarmo Metsävainion perustamissopimuksista ilmenevällä tavalla

4) valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan yhtiöiden liitteinä 2 ja 3 olevat perustamissopimukset

5) päättää rahoittaa yhtiöitä niiden toiminnan käynnistämistä varten yhteensä 50 000 eurolla ja valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään rahoituksen muodosta sekä allekirjoittamaan tarvittavat asiakirjat.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös