

Loviisan kaupungin sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen

KH 26.01.2026 § 22

Valmistelijat

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen
Asianajaja Anu Perho, Asianajotoimisto Perho Oy
Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Tausta

Hyvinvointialueita koskevan lainsäädännön mukaan kaupungin tulee yhtiöittää ne sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöt, jotka kaupunki vuokraa alueelle. Loviisan kaupunginhallitus on tästä syystä 7.4.2025 (§ 124) päättänyt Loviisan kaupungin omistamien sosiaali-, terveys- ja pelastuspalvelukiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelusta ja edelleen kaupunginvaltuusto on 15.10.2025 (§ 153) päättänyt kahden yhtiön, Loviisan Palveluasunnot Oy ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n perustamisista.

Yhtiöiden toiminnan alkaminen ja vuokrasopimusneuvottelut Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Loviisan Palveluasunnot Oy ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy on rekisteröity joulukuussa 2025, minkä jälkeen niissä on aloitettu sotepe-kiinteistöjen omistusta, hallintaa ja tilojen vuokrausta valmisteleva toiminta. Yhtiöt ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialue ovat joulukuussa 2025 saavuttaneet neuvottelutulokset uusista vuokrasopimuksista, koskien alueelle vuokrattavia kiinteistöjä ja tiloja. Varsinaisten vuokrasopimusten tekeminen edellyttää kuitenkin vielä hyvinvointialueen hallituksen päätöstä sekä yhtiöiden hallitusten päätöstä vuokrasopimusten tekemisestä.

Liitteinä ovat Loviisan Palveluasunnot Oy:n ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumukset siitä, että ne ovat valmiita tekemään hyvinvointialueen kanssa saavutetun neuvottelutuloksen mukaiset vuokrasopimukset, mikäli kyseessä oleva kiinteistöomaisuus niiden hallintaan kaupungilta siirtyy. Hyvinvointialueen ilmoittaman mukaan vuokrasopimukset taas käsitellään hyvinvointialueen hallituksessa 29.1.2026. Kun hyvinvointialue hyväksyy vuokrasopimukset ja sopimusten kohteena oleva, kaupungin vielä omistama kiinteistöomaisuus on siirtynyt yhtiöille jäljempänä kuvatun mukaisesti, yhtiöt ja hyvinvointialue voivat siis allekirjoittaa vuokrasopimukset ja ne tulevat voimaan.

Neuvoteltujen vuokrasopimusten mukainen vuokrakausi alkaa vuokrasopimusten astuessa voimaan. Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, 12 kuukauden irtisanomisajalla, pois lukien Rosenkullan vuokrasopimus, joka on 6 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimusten vuokrakausimäärittelyyn on vaikuttanut hyvinvointialueen asema arviointimenettelyssä.

Vuosivuokratasoinen neuvottelutulos on kohteittain seuraava:

Kohde	Vuosivuokra
Pääterveysasema	1 308 536
Palvelutalo Rosenkulla	109 634

Palvelutalo Lyckan/Onnela	447 719
Taasiakoti	437 834
Liljendalin paloasema	21 777
Ruukin paloasema	40 108
Vanhankylän ensihoitoasema	43 272
Isnäs branddepå	32 413
Yhteensä	2 403 517
Harmaakallio (ARA)	510 080
Yhteensä	510 080

Vuokrasopimusten muut kuin kohdekohtaiset kauppahintaan ja luovutettavan kohteen tietoja koskevat ehdot ilmenevät oheismateriaalista 1, jossa on neuvottelutuloksen mukaisten vuokrasopimusten luonnos ja vakioehdot.

Kaupungilla olevan kiinteistöomaisuuden siirtäminen yhtiöihin on siten nyt ajankohtaista ja se tulee kaupungilla olevan yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi tehdä.

Kiinteistöjen sijoittaminen yhtiöihin apporttina osakkeita vastaan

Yhtiöittämistavan vaihtoehdot

Aiemman päätöksen mukaisesti kiinteistöt ja muut luovutettavat alueet ja vuokraoikeudet siirrettäisiin yhtiöihin osakeyhtiölain mukaisina niin sanottuna apporttisijoituksina, joissa kaupunki saa vastineeksi yhtiöiden osakkeita. Selvyyden vuoksi tässä kappaleessa avataan sekä apportti- että kauppavaihtoehtojen keskeiset piirteet. Kumpikin vaihtoehto olisi toisaalta mahdollinen ja toisaalta kummankin vaihtoehdon ennusteeseen liittyy epävarmuutta ennen muuta hyvinvointialueen toimintaan ja yleiseen kiinteistömarkkinatilanteeseen liittyvän epävarmuuden vuoksi.

Apporttisijoitus. Apporttisijoitus tarkoittaa kiinteistöomaisuuden luovuttamista yhtiölle kaupungille annettavia yhtiön osakkeita vastaan (osakeanti). Yhtiöt saisivat siis kiinteistöomaisuutta ja kaupunki yhtiön osakkeita. Apporttiluovutuksessa koko sijoitettava omaisuus on mahdollista kirjata vastaanottavan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (ns. SVOP). Sijoitettujen pääomien palautus omistajalle on joustavampaa SVOP-rahaston kautta kuin osakepääoman kautta.

Verotus ja tuloutus omistajalle apporttiluovutuksessa. Apporttiluovutus tehdään varainsiirtoverolain hyvinvointialueuudistusta koskevan poikkeussäännöksen 43. a §:n mukaisesti kiinteistöjen tasearvosta. Tällöin yhtiöt eivät maksa luovutuksesta varainsiirtoveroa (kiinteistöomaisuuden osalta varainsiirtovero olisi 3 % luovutuksen arvosta), edellyttäen, että muut säännöksessä mainitut verovapauden edellytykset täyttyvät. Apporttivaihtoehdossa yhtiöt siis voivat säästää varainsiirtoveron määrän, joka muissa luovutusvaihtoehdoissa olisi yhteensä noin 460 000 euroa.

Yhteisöveroa yhtiöt maksaisivat normaalisti kirjanpidollisesta verotettavasta tuloksestaan. Yhtiöiden kirjanpidollinen poistopohja, joka vaikuttaa siihen, kuinka paljon yhtiötä verotetaan sen tuloksesta, muodostuisi siirrettävän omaisuuden tasearvon perusteella.

Yhtiöt saisivat osakeyhtiölain asettamissa reunaehdoissa maksaa omistajalleen osinkoa yhtiön voitonjakokelpoisista varoista sekä tehdä SVOP-rahastosta pääoman palautuksia.

Verotus ja kauppahinnan rahoitus kauppavaihtoehtossa. Vaihtoehto apporttisijoitukselle olisi pelkistään kiinteistöomaisuuden luovuttaminen kaupalla. Sikäli jos ulkoista rahoitusta ei saataisi tai haluttaisi yhtiöihin ottaa, kauppa tulisi toteuttaa siten, että kauppahinta jäisi yhtiöiden velaksi kaupungille ja yhtiö tai yhtiöt maksaisivat kaupungille saamistaan kiinteistöjen vuokratuloista lainanlyhennyksiä ja korkoa. Tässä kauppavaihtoehtossa:

- kohteet tulisi kuntalain 130. §:n nojalla myydä niiden käypään hintaan ja lainan ehtojen ja koron tulisi olla markkinaehtoisia (poikkeuksena, että ARA-rajoitusten kohteena olevan Harmaakallion palvelutalon käypä arvo olisi lisäksi sidottu ARA-sääntelyn reunaehtoihin
- yhtiöt eivät olisi oikeutettuja varainsiirtoverolain 43. a §:n mukaiseen varainsiirtovapauteen ja yhtiöille tulisi vuonna 2026 maksettavaa varainsiirtoveroa siis noin 460 000 euroa
- yhtiöiden poistopohja muodostuisi siirretyn omaisuuden käyvästä arvosta, mikä osaltaan pienentäisi yhtiöiden kirjanpidollista tulosta ja silloin yhtiöiden maksettavaksi tulevaa yhteisöveroa
- yhtiö voisi tulouttaa kaupungille lainasta maksettavia korkoja ja lainanlyhennyksiä.

Yhtiöt saisivat lisäksi osakeyhtiölain asettamissa reunaehdoissa maksaa omistajalleen osinkoa yhtiön voitonjakokelpoisista varoista sekä tehdä SVOP-rahastosta pääoman palautuksia.

Vertailua. Siirrettävän omaisuuden tasearvot (yhteensä noin 12 200 000 euroa) ovat kiinteistöjen käypiä arvoja (yhteensä kaupungin tekemän arvion mukaan noin 15 300 000 euroa) matalampia. Kiinteistöomaisuuden kaupassa yhtiöiden poistopohja olisi arvion mukaan siis noin 3,1 miljoonaa euroa korkeampi. Huomioiden poistopohjasta tehtävät säännönmukaiset (4 %) poistot sekä kauppahintalainasta maksettavien koronmaksujen vähennysoikeus yhtiön tuloksesta, yhtiö saavuttaisi kauppavaihtoehtossa maksettavan yhteisöveron määrään perustuvaa etua verrattuna tilanteeseen, jossa omaisuudet olisi siirretty niiden tasearvosta kuten apporttisijoituksessa, ja kaupunki taas saisi korkotuloutuksen suuruisen edun. Verohallinnon sijasta tuloa voitaisiin siis ohjata kaupunkiemolle. Tämä toki edellyttäisi, että yhtiöllä on tuloja (ja katetta), joista vähennyksiä voidaan kirjanpidossa tehdä.

Hankintameno ja tulovero kiinteistöjä luovutettaessa. On mahdollista, että jossakin kohtaa yhtiöiden ja kaupunkiomistajan kannalta olisi perusteltua myydä jotakin yhtiöille kuuluvaa omaisuutta, vaikka tällainen tilanne lienee epätodennäköisempää kuin omaisuuden vuokraaminen joko hyvinvointialueelle tai muulle toimijalle, tai kaupungille itselleen. Mikäli omaisuutta kuitenkin myytäisiin, verotuksen näkökulmasta huomioitavaa on, että kiinteistöomaisuuden kirjanpitoon perustuvan hankintamenon määrittää nyt tehtävä yhtiöittämisvalinta (apportissa matalampi hankintameno, kaupassa korkeampi). Kirjanpidollinen hankintameno määrittää yhtiön maksettavaksi tulevaa kauppahinnan mahdollista tuloveroa. Mitä alempi on hankintameno suhteessa toteutuvaan kauppahintaan, sitä korkeampi on kauppahinnasta maksettava vero. Tämän näkökohdan merkitys on kuitenkin rajallinen, kun todennäköiseksi arvioidaan, että ainakaan merkittäväällä tavalla yhtiön omaisuutta ei tultane lähiaikoina myymään.

Verovaikutusten näkökulmasta vaihtoehdoissa ovat siis pelkistäen vastakkain varainsiirtoverosta vapautuminen ja maksettavaksi tulevan yhteisöveron määrä/tältä osin tuloutus lainan korkoina kaupungille.

Edelleen vaihtoehtojen erona ovat oletetut vaikutukset yhtiön talouden kantokykyyn ja tietyllä aikajänteellä arvioitavaan mahdollisuuteen tulouttaa kaupungille (rahaa) yhtiöstä. Näihin seikkoihin vaikuttavat itse omaisuuden sijoittamista koskevan valinnan lisäksi yhtiöiden varsinainen toiminta eli tulojen kertyminen, kulujen määrä ja muu sallittu verosuunnittelu, jolla yhtiön verotettavaa tulosta sekä yhtiön mahdollista tuloutusta kaupunkiomistajalle voidaan säädellä. Konkreettisimmin kyse on siitä, millä ehdoin kiinteistöjen vuokraus jatkuu, mitä kiinteistöjen ylläpito ja mahdolliset korjaukset vuosien aikana kustantavat ja millaisia tuloutustavoitteita omistajalla on. Huomioitavaa on lisäksi, että Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta talouden ja verotuksen suunnittelun keinot ovat osin rajatumpia kuin ARA-vapaiden kohteiden.

Yhtiöiden kassavirran näkökulmasta vaihtoehtojen keskeinen ero on siinä, että varainsiirtovero tulisi maksettavaksi kahden kuukauden kuluessa luovutuksen tekemisestä ja yhteisövero vuosittain verotuksen vahvistuttua ja käytännössä ennakkoerotuksena.

Muita yhtiöittämisvalinnan taustalla olevia näkökulmia ovat ainakin se, haluaako kaupunki lainoittaa omaa yhtiötään niin merkittävästi kuin mitä tässä tapauksessa kauppavaihtoehto edellyttäisi ja mitä kaupungin on varovaisuusperiaatteen näkökulmasta perusteltua tehdä tilanteessa, jossa kiinteistöjen vuokrasopimusten jatko ja laajuus ja kiinteistöomaisuuden arvon kehittyminen on jossakin määrin epävarmaa.

Yhteenveto. Huomioiden, että hyvinvointialue ei ole sitoutunut pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin tällä hetkellä ja kiinteistömarkkina alueella on epävarma, kauppavaihtoehto olisi yhtiöiden kannalta ainakin muodollisesti riskialttiimpi siinä tapauksessa, että vuokrasopimukset eivät jatkuisikaan oletetulla ja toivotulla tavalla, koska yhtiön tulonmuodostus ja silloin lainan- ja koron maksukyky olisi lainan määrä huomioiden epävarmaa. Apporttisijoituksessa yhtiön keskeiset maksuvelvoitteet käsittävät kiinteistöjen ylläpito- ja hoitokulut, jotka tulisivat todennäköisesti pääosin hoidetuksi vuokratuloilla siinäkin tapauksessa, että osa kiinteistöistä jäisi vuokraamatta.

Kun sijoitettava omaisuus arvostetaan edellä selostetulla tavalla tasearvoon, kaupungin näkökulmasta apporttisijoitus ei aiheuta kirjanpidollista eikä verotuksellista tulosta.

Kokonaisuutena ja yhtiöiden kassavirta sekä vuokrausliiketoiminnan epävarmuudet huomioiden apporttisijoitus on perusteltu yhtiöittämistavan vaihtoehto.

Apporttimenettely

Apporttisijoituksen tekeminen edellyttää, että yhtiö tekee päätöksen osakeannista ja kaupunki päättää merkitä osakkeet osakeannin ehtojen mukaisesti kiinteistöomaisuudella. Osakeantipäätös yhtiöissä taas edellyttää, että kaupunki antaa yhtiöille konserniohjeen annin toteuttamisesta.

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeanti ja yhtiöön sijoitettava kiinteistöomaisuus

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn on t tarkoitus siirtää se kiinteistöomaisuus, johon ei kohdistu niin sanottuja ARA-rajoituksia. Nämä ovat:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m ²	Maapinta-ala m ²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus	1000158004	572,0	3 121
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys-asema ja huolto-rakennus	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva, perustettava määräala	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta-alaa (ulkopuolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito-asema	414 181	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Rosenkullan, Liljendalin paloaseman ja Isnäs branddepån osalta siirrettävässä omaisuudessa kyseessä eivät siis ole kokonaiset kiinteistöt niillä olevine rakennuksineen vaan rakennukset ja vuokraoikeudet seuraavasti:

- Rosenkullan osalta 50 vuoden maanvuokraoikeus; vuokraoikeus käsittää maapohjan rakennuksineen
- Liljendalin paloaseman osalta 50 vuoden maanvuokraoikeus; vuokraoikeus käsittää maapohjan rakennuksineen
- Isnäs Branddepån osalta rakennuksen omistus. Tämän kiinteistön osalta on lisäksi sovittu, että Loviisan Palvelukiinteistöt Oy ja ulkopuolinen maan vuokranantaja tekevät uuden maapohjaa koskevan maanvuokrasopimuksen, kun rakennus siirtyy yhtiölle. Maapohja on tällä hetkellä vuokrattuna kaupungille.

Kiinteistöihin sijoittuvat määräalat eivät ole vielä itsenäisiä kiinteistörekisteriyksiköitä, vaan yhtiö hakee niille kiinteistöoikeudellista määräalan tai tontin muodostamista luovutuksen jälkeen. Luovutettavien kohteiden osalta on siis kuitenkin varmistettu, että kyseessä ovat kirjaamis- tai tontinmuodostamiskelpoiset maa-alueet.

Loviisan Palveluasunnot Oy

Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn on tarkoitus siirtää se kiinteistöomaisuus, johon ei kohdistu niin sanottuja ARA-rajoituksia. Tämä käsittää:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennustunnus (PRT)	k-m ²	maapinta-ala m ²
Harmaakallio	2 997 775,00	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442

Korkotukilainsäädännön vuoksi yhdessä siirrettävän kiinteistöomaisuuden kanssa tulee siirtää siihen kohdistuva korkotukilaina. Kaupungilla on tällaista, Harmaakallion rakentamiseen kohdistuvaa Itä-Uudenmaan Osuuspankilta otettua lainaa jäljellä noin 3 150 000 euroa (lainanro FI36 5358 0686 5131 17). Lainan siirtoa koskeva neuvottelu on käynnissä. Lainan siirtäminen voi Varken (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) tai lainanantajan näkökulmasta edellyttää uuden vakuuden järjestelyä, koska kaupungilla lainaan liittyvää vakuusvelvollisuutta ei ole ollut. Lähtökohtana tällöin lienee ensisijaisesti normaali kiinteistöpanttioikeus eli lainanantajan oikeus saada kiinteistöön kiinnitys saamisensa vakuudeksi. Harmaakallion kiinteistö on vapaa muista kiinnityksistä eikä tällaisen vakuuden antamiselle sinänsä pitäisi olla estettä.

Muun muassa edellä mainitun lainan vuoksi ja lainsäädäntöön perustuen Harmaakallion kiinteistöön kohdistuu vallintarajoitus, ja kiinteistön siirtämiseen uudelle omistajalle tulee vielä saada Varken lupa. Luvan saamiselle ei ole tässä vaiheessa tunnistettu estettä, ja käytännössä luvan saaminen on välttämätöntäkin, jotta kaupunki voi toteuttaa sillä olevan yhtiöittämisveloitteen.

Yhtiölle siirrettävä omaisuus eli Harmaakallion kiinteistö olisi tasearvoltaan hieman pienempi kuin sille siirtyvä velka. Tämä on hieman ongelmallista yhtiön pääomarakenteen vuoksi, koska yhtiön oma pääoma muodostuisi tällöin negatiiviseksi jo yhtiön toiminnan alkaessa. Tällainen tilanne tulee ensisijaisesti korjata tai ehkäistä yhtiötä pääomittamalla. Oletus kuitenkin on, että yhtiön pääomarakenne muodostuu positiiviseksi melko pian vuokrakauden alkamisen jälkeen, kun yhtiö alkaa saada vuokratuloja.

Koska Harmaakallion luovutukseen liittyy edellä mainittuja kolmansien tahojen suostumuksia ja myötävaikutusta ennen kuin varsinaista luovutusta voidaan tehdä, Harmaakalliota koskevan apporttisijoituksen tekeminen ehdotetaan tehtäväksi ehdollisena siten, että edellä mainitut seikat on selvitetty ja että yhtiön pääomarakenne voidaan ratkaista joko osana itse osakeannin ehtoja tai muutoin kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä, mikäli pääomittaminen todetaan tarpeelliseksi. Mahdollista pääomitusta koskeva päätös on perusteltua tehdä kaupunginhallituksessa.

Apporttisijoitusten taloudellinen vaikutus kaupunkiin ja yhtiöihin

Kohdekiinteistöjen arvostaminen apporttisijoituksessa

Apporttisijoituksessa nyt sijoitettavaksi esitettävä omaisuus arvostetaan edellä selostetulla tavalla varainsiirtoverolain 43. a §:n mukaisesti tasearvoonsa, tarkemmin ottaen arvoon, joka on apporttia edeltävän viimeksi päättyneen tilikauden mukainen omaisuuden kirjanpitoarvo. Nyt kyseessä on siis tilikauden 2025 tilinpäätöksen mukainen arvo. Kaupunki ei ole vahvistanut tilinpäätöstä tilikaudelle 2025. Tästä syystä apporttisijoitusten kohteena olevan kiinteistöomaisuuden yhteenlasketuksi

kirjanpidolliseksi arvoksi kaupungin taseessa arvioidaan tässä määrä, joka vastaa vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaisia tasearvoja, vähennettynä säännönmukaisilla poistoilla. Tasearvo olisi tällöin Loviisan Palvelukiinteistö Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta 9 222 781,56 euroa ja Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta 2 997 775,00 euroa. Kaupungille ja yhtiöille on kuitenkin perusteltua varata oikeus tarkistaa lopullisen apporttisijoituksen arvo vastaamaan apporttisijoitusta tehtäessä tiedossa olevan tilinpäätösluonnoksen mukainen arvo.

Harmaakallion palvelutalon osalta arvostamiseen voi vaikuttaa myös Varken tulkinta siirrettävän omaisuuden arvosta. Se, tuleeko osakeyhtiölain nojalla osaksi apporttia katsoa kiinteistön lisäksi siihen kohdistuva laina vai voiko laina siirtyä osapuolten hyväksymisen perusteella ja tosiasiaassa pakottavan lainsäädännön vuoksi, ei ole varmaa ennen kuin Varke ja yhtiön tilintarkastaja ovat asiaan lopullisesti ottaneet kantaa. Asiaa koskeva oikeustila ei ole selvä. Tästä syystä ja koska tällä seikalla voi olla vähäinen vaikutus yhtiön talouteen, kaupungin on perusteltua päättää Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta yhtiöittämistapa ja sijoituksen lopullinen arvo, kun edellä mainitut seikat ovat varmistuneet. Tältä osin esitetään, että päätöksen tekee myöhemmin kaupunginhallitus.

Verotuksen vaikutus yhtiöön

Yhtiöiden kannalta apporttisijoituksessa huomioitavia veronäkökohtia ovat aiempaan selostetusti varainsiirtoverotus ja yhtiön tuloverotus eli yhteisövero. Lopullisesti järjestelyn verotus vahvistuu kaupungin ja yhtiöiden verotusta toimitettaessa. Varainsiirtoverotuksen toimittamiseksi ja kiinteistöomaisuuden asianmukaiseksi siirtämiseksi sijoitettavan omaisuuden osalta tehdään varsinaisen osakeanti- ja merkintäpäätösten lisäksi omaisuuden luovutuskirjat. Luovutuskirjoissa todetaan kaupunkikirjan omaisesti luovutuksen kohde, ominaisuudet, kaupungin ja yhtiön vastuut sekä kohteen arvo. Luonnokset luovutuskirjoista ovat oheismateriaalina 2.

Yhtiöiden taloudellinen kantokyky ja kiinteistöjen vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa

Kaupungin kiinteistöomaisuuden yhtiöittäminen edellyttää, että yhtiö pystyy perusteltujen oletusten mukaan suoriutumaan kiinteistöjen hoidon, ylläpidon ja tarvittaessa peruskorjausten- ja parannusten kustannuksista sekä hallinnollisista kuluistaan ja viranomaisvelvoitteistaan.

Yhtiön tulonmuodostus perustuu kiinteistöjen vuokrauksesta saataviin tuloihin. Yhtiöt ja hyvinvointialue ovat saavuttaneet vuokrasopimusten vuokratasosta ja vuokraehdoista neuvottelutuloksen, jonka mukaisesti kiinteistöistä maksettavat vuosivuokrat ovat Loviisan Palveluasunnot Oy:n osalta noin 510 000 euroa ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn sijoitettavan omaisuuden osalta noin 2 400 000 euroa.

Oheismateriaalina 3 olevassa Capex Advisors Oy:n selvityksessä on kuvattu molempien yhtiöiden talouden mallinnusta, yhtiöiden oletetut tulot, kulut ja epävarmuudet huomioiden. Mallinnuksen taustaoletuksena on, että yhtiöihin nyt sijoitettavat kohteet tulevat olemaan pääosin vuokrattuina seuraavat 10 vuotta, vaikka nyt tehdyt sopimukset ovatkin sopimuskaudeltaan lyhyitä. Oletus kuitenkin on, että pääosin kohteet tulevat olemaan vuokrattuina seuraavat kymmenen vuotta.

Yhteenvetona yhtiöiden talouden mallinnuksesta todetaan, että yhtiöt eivät oletusten mukaan tule olemaan vastaavalla tavalla tuottavia kuin mitä

sijoitetulle pääomalle tavanomaisesti markkinoilla tuottoa haetaan, mutta edellyttäen että kiinteistöt pysyvät pääosin vuokrattuina, molemmat yhtiöt selviytyvät menoistaan ja tuottavat maltillisesti, huomioiden odotettavissa oleva, markkinaehtoinen vuokratulo ja -taso.

Vuokrasopimusten voimaantulo ja vaikutus kaupungin päätöksen ehdollisuuteen

Hyvinvointialueen on määrä päättää vuokrasopimusten hyväksymisestä aluehallituksen kokouksessa siis 29.1.2026. Edellyttäen, että hyvinvointialue päättää hyväksyä sopimukset keskustellun mukaisina, yhtiöiden tarkoituksenmukainen toiminta voisi alkaa. Vuokrasopimusten tekeminen yhtiössä taas edellyttää, että kaupunki on hyväksynyt kiinteistöomaisuuden sijoittamiset yhtiöihin. Tästä syystä apporttisijoituksia esitetään tehtävän ehdollisena sille, että hyvinvointialue vahvistaa hyväksyvänsä ja tekevänsä neuvottelutuloksen mukaiset vuokrasopimukset ja että vuokrasopimuksia ja apporttia koskevat päätökset ovat tarvittavalla tavalla lainvoimaisia tai täytäntöönpanokelpoisia.

Liitteet:

1. Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumus vuokrasopimusten tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa (sitoumuksissa viitattu liitteistö on oheismateriaalina 2)
2. Loviisan Palveluasunnot Oy:n sitoumus vuokrasopimuksen tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Oheismateriaalit:

1. Apporttiomaisuuden luovutuskirjojen luonnokset karttaliitteineen (9 kpl)
2. Yhtiön ja hyvinvointialueen välinen vuokrasopimusluonnos ja vakiosopimusehdot
3. Capex Advisors Oy:n selvitys yhtiöiden talouden mallinnuksesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää

1. että seuraavat kohteet siirretään Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn seuraavilla arvostuksilla:

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m²	maapinta-ala m²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus	1000158004	572,0	3 121
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys-asema ja	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva,	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766

huoltorakennus		perustettava määräala			
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta-alaa (ulko-puolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito-asema	414 181,00	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Loviisan Palveluasunnot Oy:lle:

Harmaakallio	2 997 775,00 €	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442
--------------	----------------	------------------------	--------------------------	-------	--------

- antaa Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle konserniohjeen, että sen yhtiökokous päättää luovuttaa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita vastikkeena 1. kohdan mukaisesta apporttina luovutetusta kiinteistöomaisuudesta siten, että luovutettavien osakkeiden arvo vastaa apporttina luovutetun omaisuuden tasearvoon perustuvaa osakkeiden merkintähintaa, joka on noin 9 200 000 euroa, kuitenkin siten, että yhtiön hallituksella on yhtiön puolesta oikeus todeta edellä mainittuihin arvostuksiin vähäisiä tarkistuksia ja muutoin päättää osakeannin ja -merkinnän tarkemmista ehdoista.
- että kaupunki merkitsee Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeannissa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita siten, että merkintähinta maksetaan kohdassa 2 mainituin reunaehdoin ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan esteellinen [kenet] allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset
- valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään Loviisan Palveluasunnot Oy:lle tehtävän Harmaakallion palvelutalon kiinteistön (434-8-807-1) luovuttamisen lopullisesta muodosta mahdollisine konserniohjeineen, korkotukilainan siirrosta yhtiölle, lainan siirron edellyttämistä mahdollisista vakuusjärjestelyistä kaupungin osalta, yhtiön mahdollisesta pääomittamisesta sekä omaisuuden arvostusperiaatteista sen jälkeen, kun Varken ja lainanantajan kanta omaisuuden arvostamiseen ja velan siirtoon on riittävästi varmistunut
- valtuuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön tekemään vähäisiä muutoksia kohdassa 1 mainitun apportiomaisuuden luovutuskirjoihin ja niiden kohdekohtaisiin liitteisiin ja hyväksymään ja allekirjoittamaan luovutuskirjat kaupungin puolesta

6. että kohdissa 1–5 tarkoitettujen päätösten toimeenpanoa koskevia päätöksiä ei tehdä eikä niihin liittyviä asiakirjoja allekirjoiteta ennen kuin Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on lainvoimaisella tai heti toimeenpantavalla päätöksellä hyväksynyt esittelytekstissä mainitun vuokratason ja muut keskeiset vuokrasopimusehdot
 - Mikäli hyvinvointialueen vuokrasopimuksia koskeva päätös joiltain osin poikkeaisi ennakoidusta, kaupunginjohtaja valtuutetaan tekemään päätöksen siitä, onko näillä muutoksilla vaikutusta kohtien 1–5 mukaisten kaupunginvaltuuston päätösten toimeenpanon edellytyksiin.
7. että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti ja että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Käsittely

Agneta Alm, Arja Isotalo, Petri Hakasaari, Samuel Kauppi ja talousjohtaja Fredrik Böhme sekä hallintojohtaja Tomas Määttä ilmoittivat esteellisyydestä hallintolain 28.1 § 5-kohdan (yhteisöjäävi) perusteella ja poistuivat asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 17.42–19.15.

Kerstin Häggblom oli Agneta Almin varajäsenenä tämän asian käsittelyn ajan. Asianajaja Anu Perho Asianajotoimisto Anu Perho Oy:stä ja partner Pekka Neva Capex Advisor Oy:stä olivat asiantuntijoina esittelemässä asiaa kaupunginhallitukselle klo 17.50–18.50.

Merkittiin, että Otto Andersson saapui fyysisesti läsnäolevaksi kokoukseen klo 18:30 asian käsittelyn aikana. Sitä ennen hän oli ollut läsnä kokouksessa etäyhteyden kautta.

Esittelijä muutti päätösehdotustaan kohdassa 3, viimeinen kohta, kuulumaan seuraavasti:

– valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan estynyt, teknisen johtajan Nina Aron, allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset.

Asian käsittelyn ajan kokouksen sihteerinä toimi kaupunginjohtaja Tomas Björkroth.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen kokouksessa tehdyillä muutoksilla.

Puheenjohtaja päätti asian käsittelyn klo 19.15.

Tauko klo 19.18–19.32. Kerstin Häggblom poistui kokouksesta klo 19.18.

KV 18.02.2026
88/02.07.00/2026

Liitteet:

1. Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n sitoumus vuokrasopimusten tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa (sitoumuksissa viitattu liitteistö on oheismateriaalina 2)
2. Loviisan Palveluasunnot Oy:n sitoumus vuokrasopimuksen tekemisestä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa

Oheismateriaalit:

1. Apporttiomaisuuden luovutuskirjojen luonnokset karttaliitteineen (9 kpl)
2. Yhtiön ja hyvinvointialueen välinen vuokrasopimusluonnos ja vakiosopimusehdot

3. Capex Advisors Oy:n selvitys yhtiöiden talouden mallinnuksesta

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että seuraavat kohteet siirretään Loviisan Palveluasunnot Oy:hyn ja Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:hyn seuraavilla arvostuksilla:

Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle:

Kohde	Tasearvo €	Kiinteistötunnus tai vuokraoikeus	Rakennus-tunnus (PRT)	k-m ²	maapinta-ala m ²
Palvelutalo Rosenkulla	355 807,75	Kiinteistöihin 434-424-5-10 ja 434-424-1-84 sijoittuva, perustettava vuokraoikeus	1000158004	572,0	3 121
Taasiakoti	1 290 292,50	Kiinteistöihin 434-484-14-56 ja 434-484-9-304 kohdistuvat, perustettavat määräalat	102612727Y	2 354,0	19 245
Pääterveys-asema ja huoltorakennus	3 590 860,79	Kiinteistöön 434-2-221-1 kohdistuva, perustettava määräala	102947514J ja 102947515K	7 795,0	7 766
Palvelutalo Onnela ja sen lisärakennus	3 490 190,12	Kiinteistö 434-471-2-36 ja kiinteistölle 434-471-2-18 sijoitettava, perustettava määräala	102386669S ja 103754761S	2 132	16 959
Paloasema (Liljendal) sis. asunto	45 669	Kiinteistöön 434-424-25-8 kohdistuva vuokraoikeus	100045704S	504,0	2 040
Isnäs branddepå	6 234	Kiinteistöön 434-464-2-2 kohdistuva maapohjan vuokraoikeus ja erikseen luovutettava rakennus	102328821P	243,0	ei siirry maapinta-alaa (ulko-puolisen vuokraama)
Vanhakylän ensihoito-asema	414 181,00	Kiinteistölle 434-434-2-15 sijoittuva määräala	103731603R	167,0	11 140
Ruukin paloasema	29 546,40	Kiinteistö 434-481-1-305	1025032747	272,0	3 788

Loviisan Palveluasunnot Oy:lle:

Harmaakallio	2 997 775,00 €	Kiinteistö 434-8-807-1	103671558T ja 103677357V	3 079	25 442
--------------	----------------	------------------------	--------------------------	-------	--------

2. antaa Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:lle konserniohjeen, että sen yhtiökokous päättää luovuttaa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita vastikkeena 1. kohdan mukaisesta apporttina luovutetusta kiinteistöomaisuudesta siten, että luovutettavien osakkeiden arvo vastaa apporttina luovutetun omaisuuden tasearvoon perustuvaa

osakkeiden merkintähintaa, joka on noin 9 200 000 euroa, kuitenkin siten, että yhtiön hallituksella on yhtiön puolesta oikeus todeta edellä mainittuihin arvostuksiin vähäisiä tarkistuksia ja muutoin päättää osakeannin ja -merkinnän tarkemmista ehdoista.

3. että kaupunki merkitsee Loviisan Palvelukiinteistöt Oy:n osakeannissa 1 000 kappaletta yhtiön osakkeita siten, että merkintähinta maksetaan kohdassa 2 mainituin reunaehdoin ja valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen ollessaan estynyt, teknisen johtajan Nina Aron, allekirjoittamaan tällaiset merkintäsitoumukset.
4. valtuuttaa kaupunginhallituksen päättämään Loviisan Palveluasunnot Oy:lle tehtävän Harmaakallion palvelutalon kiinteistön (434-8-807-1) luovuttamisen lopullisesta muodosta mahdollisine konserniohjeineen, korkotukilainan siirrosta yhtiölle, lainan siirron edellyttämistä mahdollisista vakuusjärjestelyistä kaupungin osalta, yhtiön mahdollisesta pääomittamisesta sekä omaisuuden arvostusperiaatteista sen jälkeen, kun Varken ja lainanantajan kanta omaisuuden arvostamiseen ja velan siirtoon on riittävästi varmistunut.
5. valtuuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön tekemään vähäisiä muutoksia kohdassa 1 mainitun apportiomaisuuden luovutuskirjoihin ja niiden kohdekohtaisiin liitteisiin ja hyväksymään ja allekirjoittamaan luovutuskirjat kaupungin puolesta.
6. että kohdissa 1–5 tarkoitettujen päätösten toimeenpanoa koskevia päätöksiä ei tehdä eikä niihin liittyviä asiakirjoja allekirjoiteta ennen kuin Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on lainvoimaisella tai heti toimeenpantavalla päätöksellä hyväksynyt esittelytekstissä mainitun vuokratason ja muut keskeiset vuokrasopimusehdot.
 - Mikäli hyvinvointialueen vuokrasopimuksia koskeva päätös joiltain osin poikkeaisi ennakoidusta, kaupunginjohtaja valtuutetaan tekemään päätöksen siitä, onko näillä muutoksilla vaikutusta kohtien 1–5 mukaisten kaupunginvaltuuston päätösten toimeenpanon edellytyksiin.
7. että pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti ja että tämä päätös pannaan täytäntöön odottamatta sen lainvoimaisuutta.

Päätös