

Ritvala -nimisen paritalon yhtiöittäminen Kärsämäen Asunnot Oy:lle

Khall 01.12.2025 § 187
136/02.07.00/2025

Kärsämäen Asunnot Oy on Kärsämäen kunnan kokonaan (100%) omistama tytäryhtiö. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 15.03.2004. Perustamisvaiheessa yhtiöön sulautui seitsemän yhtiötä ja lisäksi Kärsämäen kunta sijoitti yhtiöön apporttisijoituksella kahdeksan kappaletta erillisiä vuokrataloja ja osakehuoneistoja

Yhtiön toimialana on asuntojen vuokraus ja toiminnan tarkoituksena paikkakunnan vuokra-asuntotarpeen tyydyttämiseksi omistaa, hallita ja ylläpitää Kärsämäellä kiinteistöjä ja rakennuksia sekä vuokrata asuntoja niitä tarvitseville. Yhtiön toiminta-ajatuksena on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista lähellä palveluja.

Kärsämäen kunnan sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelun yhteydessä on samalla selvitetty Ritvala- nimisen paritalon siirtämistä Kärsämäen Asunnot Oy:n hallintaan. Kuntakonsernin kokonaisuus huomioiden on tarkoituksenmukaisinta, että asuinkäyttöön vuokrattavien kohteiden omistus ja hallinnointi tapahtuu tätä tarkoitusta varten toimivassa yhtiössä.

Ritvalan paritalo on osoitteessa Sähkötie 2-4, sijaitseva yksikerroksinen rakennus ja se on rakennettu vuonna 1979. Rakennuksen huoneistoala on 242 m², kokonaisala 319 kem² ja tilavuus 900 m³. Asunnot ovat pohjaratkaisultaan toisensa pelikuvia (4h + k + s, 121 m², lisäksi autotalli ja varasto). Rakennukseen on tehty vuosien saatossa tarpeellisia korjauksia. Asunnot on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla. Rakennuksen siirtämisellä Kärsämäen Asunnot Oy:lle ei ole vaikutusta vuokralaisten asemaan.

Tarkoituksenmukaisinta on siirtää omaisuus apporttisijoituksena Kärsämäen Asunnot Oy:lle. Maapohja säilyy kunnan omistuksessa ja Kärsämäen Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan asianmukainen maanvuokrasopimus.

Apporttisijoituksen tulee olla markkinaehtoinen, mikä tarkoittaa sitä, että kiinteistöt on sijoitettava niiden käyvällä arvolla. Sijoitusta ei saa tehdä kiinteistöjen arvoa korkeammalla hinnalla. Kirjanpidossa apportti on mahdollista tehdä joko kirjanpitoarvoilla tai käyvillä arvoilla. Rakennuksen arvonnäarityksestä on pyydetty asiantuntija-arvio, josta käy ilmi, sijoituksen tasearvoarvo ei ylitä markkina-arvoa. Kohde ja sen arvo on eritelty apporttisiirtokirjassa. Apporttisiirto vahvistaa vastaanottavan yhtiön taloudellista asemaa ja parantaa sen edellytyksiä hoitaa sille kuuluvia tehtäviä. Kärsämäen kunta arvioi, että järjestely täyttää markkinaehtoisuuden vaatimukset eikä sisällä kiellettyjä valtiontukielementtejä.

Kunta luopuu rakennuksesta 31.12.2025 päivämäärällä kunnan kirjanpitoarvolla noin 42 769 euroa, kohteen arvo kirjataan pois taseesta ja sijoitusten kirjanpitoarvo kasvaa vastaavasti. Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisessä kyseeseen tulevaa väliaikaista vapautusta varaisiirtoverosta ei sovelleta Ritvalan paritalon tapauksessa ja yhtiölle aiheutuu maksettavaa varainsiirtoveroa noin 1 283 euroa. Vastaanottavassa yhtiössä tase kasvaa yhtiötettävän kohteen kirjanpitoarvon verran ja maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron verran. Apportti kirjataan

vastaanottavissa yhtiöissä pääomasijoituksena sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahastoon.

Yhtiöittämisen pääasiallinen prosessi on seuraava:

- Kunta päättää rakennuksen yhtiöittämisestä apportilla ja sitoutuu hyväksymään osakeannin, jossa yhtiö antaa kunnan merkittäväksi osakkeita liitteissä kuvattujen ehtojen mukaisesti.
- Yhtiön hallitus esittää omistajalleen eli Kärsämäen kunnalle osakeantia, jossa yhtiö antaa kunnan merkittäväksi osakkeita.
- Kunta hyväksyy osakeannin joko yhtiökokouksessa tai osakkeenomistajan yksimielisellä päätöksellä.
- Kunta ja vastaanottavan yhtiö allekirjoittavat apporttiomaisuuden siirtoon liittyvät sopimukset ja siirtokirjat.
- Myöhemmin tullaan lisäksi hankkimaan hyväksytyn tilintarkastajan lausunto osakeantipäätökseen liitettävästä apporttiselvityksestä ja siitä, että omaisuudella on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.

Liitteinä ovat luonnokset osakeannin ehdoista, Apporttiomaisuuden siirtokirjasta sekä apporttiselvityksestä.

Oheismateriaalina kiinteistöjen yhtiöittämistä koskeva verotuksellinen ja taloudellinen selvitys

Esittelijä

kunnanjohtaja Juho Jukkola

Päätösehdotus

1. Kunnanhallitus päättää antaa yhtiölle omistajaohjausta siten, että yhtiö järjestää osakeannin esitysluonnoksessa määritellyillä ehdoilla. Osakeannin ehdot ja siihen liittyvät asiakirjat ovat päätösesityksen liitteenä.
2. Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että se hyväksyy esittelytekstissä ja liitteissä määritetyn rakennuksen siirron yhtiöön apporttina sekä valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään kunnan puolesta tarvittavat muutokset, täsmennykset ja lisäykset liitteinä oleviin asiakirjoihin ja allekirjoittamaan tarvittavat päätökset ja asiakirjat siten, että rakennukset siirtyvät yhtiöön.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.