

Kiinteistön 140-1-36-1 sekä kiinteistön 140-5-19-1 kohdistuvan maanvuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen kauppa

70/00.04.01/2022

Kunnanhallitus 07.11.2022 § 223

Valmistelija: kunnanjohtaja

Taustaa

Hyvinvointialueuudistuksen myötä Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutuotanto siirtyy Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen. Ympäristösuojelun ja ympäristöterveydenhuollon osalta jäsenkunnat ovat päättäneet, että 1.1.2023 alkaen palvelutuotanto järjestetään vastuukuntamallilla, lisälmen toimiessa vastuukuntana. Näin ollen 1.1.2023 kuntayhtymän kaikki palvelutuotanto päättyy.

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän kuntakokouksessa 22.9.2021 valittiin kuntayhtymän jatkotoimenpiteitä valmisteleva työryhmä, johon kuuluivat jäsenkuntien kunnanjohtajat ja hallitusten puheenjohtajat sekä kuntayhtymän toimitusjohtaja ja yhtymähallituksen puheenjohtaja. Myöhemmin työryhmää on täydennetty siten, että jokaisesta kunnasta on ollut mukana kuntajohtajan lisäksi kaksi luottamushenkilöedustajaa.

Työryhmä on neuvotteluiden lopputuloksena 28.9.2022 todennut, että lisälmi on valmis lunastamaan kiinteistöt luovutushetken tasearvolla. Samalla lisälmi ottaa vastattavakseen kiinteistöihin kohdistuvat lainat.

Samalla työryhmä on päättänyt, että purkusopimuksen ja kiinteistökaupan valmistelu aloitetaan mahdollisimman pian. Tavoitteena kaupan toteuttaminen vuoden vaihteeseen mennessä.

Ylä-Savon SOTE kuntayhtymän yhtymähallitus on kokouksessaan 1.11.2022 § 137 päättänyt esittää yhtymävaltuustolle, että se hyväksyy kiinteistöjen myynnin lisälmen kaupungille. Lisäksi yhtymähallitus on pyytänyt lausuntoa kiinteistökaupan toteuttamisesta muilta omistajakunnilta. Asia on yhtymävaltuuston päätettävänä 15.11.2022.

Kaupan kohde

Kuntayhtymä omistaa kiinteistön 140-1-36-1 ja sillä sijaitsevat kaksi sairaalarakennusta. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee Ylä-Savon sairaanhoidon tukisäätiön omistama rakennus osoitteessa Riistakatu 19. Kiinteistökauppa koskee siten kiinteistön 140-1-36-1 maapohjaa sekä sillä sijaitsevia sairaalarakennuksia (2 kpl).

Kiinteistön 140-1-36-1 lisäksi kuntayhtymä omistaa kiinteistöllä 140-5-19-1 osoitteessa Haukisaarentie 3 sijaitsevan eläinklinikka-rakennuksen.

Rakennus sijaitsee vuokratontilla. Tontin omistaa Savonia Ammattikorkeakoulu Oy. Eläinklinikan osalta kyseessä on siis rakennuksen ja vuokraoikeuden kauppa.

Kauppahinta

Kuntayhtymän omistamien rakennusten arvosta on pyydetty arviot Inspira Oy:lta ja Trellum Consulting Oy:lta. Arviokirjat ovat esityslistan oheismateriaalina.

Kuntayhtymän jatkotoimenpiteitä valmistellut työryhmä on neuvotteluiden lopputuloksena 28.9.2022 todennut, että lisalmi on valmis lunastamaan kiinteistöt luovutushetken tasearvolla. Samalla lisalmi ottaa vastattavakseen kiinteistöihin kohdistuvat lainat. Näin ollen lisalmen kaupungin Ylä-Savon SOTE kuntayhtymälle maksama kauppahinta on siirtyvän omaisuuden tasearvo vähennettynä omaisuuteen kohdistuvilla veloilla.

Omaisuuden tasearvoksi siirtohetkellä 1.2.2023 on arvioitu yhteensä 39 947 507 euroa ja siirtyvien velkojen määräksi 16 882 000 euroa. Tämän hetken arvioilla kaupantekohetkellä maksettavaksi kauppahinnaksi muodostuu 23 065 507 euroa.

Siirtyvä omaisuus

Kiinteistön nimi	Arvioitu tasearvo 31.1.2023, €
Ilsalmen sairaalan tontti	523 847
Uudisrakennus, Pulssi	16 673 724
lisalmen sairaala, Vire	10 691 610
Eläinklinikka	339 865
Sairaalan peruskorjaus, keskeneräinen	11 600 244
Pysäköintiratkaisu, keskeneräinen	118 218
YHTEENSÄ	39 947 507

Siirtyvät velat

Luoton nro	Arvioitu pääoma 31.1.2023, €
19280/18	7 832 000
19976/20	2 250 000
20555/21	6 800 000
YHTEENSÄ	16 882 000

Siirtyvän omaisuuden tasearvo ja velkojen määrä sekä maksettava kauppahinta päivitetään kauppakirjaan tammikuussa 2023 tehtävillä arvioilla ennen kauppakirjojen allekirjoittamista. Koska kauppa tehdään tasearvoilla, sillä ei ole vaikutusta kuntayhtymän tulokseen.

Keskeneräiset investoinnit

Kuntayhtymällä on kaupan kohteena olevalla sairaalakiinteistöllä keskeneräisinä investointeina pysäköintiratkaisu ja Vire-rakennuksen peruskorjaus. Kaupan kohteeseen kuuluvat nämä investointihankkeet kaikkine oikeuksineen, velvollisuuksineen ja sopimuksineen.

Verotus

KPMG Oy:n laatimassa selvityksessä 6.5.2022 todetaan, että *Kiinteistöjen myynnistä muodostuva tulo/tappio on Kuntayhtymälle verovapaata, jos myynnistä muodostuvaa tuloa ei katsota Kuntayhtymän veronalaiseksi elinkeinotuloksi tai kiinteistötuloksi. Vaikka kiinteistöjen myynti katsottaisiin veronalaiseksi luovutukseksi, ei luovutuksesta muodostu tuloveroseuraamuksia edellyttäen, että kauppahinta on kiinteistöjen verotuksessa poistamattoman hankintamenon mukainen.*

Verottajalta pyydetään sitova ennakkoratkaisu, joka on käytettävissä ennen kauppakirjojen allekirjoittamista.

Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kuntayhtymän palvelutuotanto päättyy 31.12.2022, jolloin käytännöllisintä olisi, että myös kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeus siirtyisi lisälmen kaupungille 1.1.2023 alkaen. Verottajan ennakkoratkaisuhakemuksen käsittely- ja muutoksenhakuajoista johtuen lainvoimainen päätös verotuksesta on kuitenkin käytettävissä aikaisintaan tammikuussa 2023. Näin ollen tavoitteena on, että kauppakirjat voidaan allekirjoittaa tammikuun 2023 aikana ja omistus- sekä hallintaoikeus siirtää 1.2.2023 alkaen.

Kauppakirjaluonnosten liitteet

Kauppakirjaluonnoksissa mainitut liitteet valmistellaan ennen kauppakirjojen allekirjoitusta.

Esityslistan oheismateriaalina:

- Kiinteistön kauppakirjaluonnos
- Vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppakirjaluonnos
- Trellum Arviokirja Ylä-Savon Sote kuntayhtymä 160522
- Inspira Oy:n laatimat arviokirjat

Ylä-Savon sote kuntayhtymän hallitus on pyytänyt Kiuruveden kaupungilta sekä Sonkajärven ja Vieremän kunnilta omistajaohjauslausuntoa siitä, hyväksyvätkö ne kuntayhtymän omistaman kiinteistön 140-1-36-1 maapohjan ja sairaalarakennusten (2 kpl) sekä kiinteistöön 140-5-19-1 (Haukisaarentie 3, lisalmi) kohdistuvan maanvuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan eläinklinikkarakennuksen myynnin lisälmen kaupungille esittelytekstissä ja kauppakirjaluonnoksissa kuvatuilla ehdoilla. Lausunnot pyydetään toimittamaan 15.11.2022 klo 12.00 mennessä.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kaupunginhallitus esittää valtuustolle, se että se antaa Ylä-Savon sote kuntayhtymälle seuraavan lausunnon:

Sonkajärven kunta hyväksyy kuntayhtymän omistaman kiinteistön 140-1-36-1 maapohjan ja sairaalarakennusten (2 kpl) sekä kiinteistöön 140-5-19-1 (Haukisaarentie 3, lisalmi) kohdistuvan maanvuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan eläinklinikkarakennuksen myynnin lisälmen

kaupungille esittelytekstissä ja kauppakirjaluonnoksissa kuvatuilla ehdoilla.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Valtuusto 14.11.2022 § 39

Päätösesitys

Kunnanhallitus:

Valtuusto antaa Ylä-Savon sote kuntayhtymälle seuraavan lausunnon:

Sonkajärven kunta hyväksyy kuntayhtymän omistaman kiinteistön 140-1-36-1 maapohjan ja sairaalarakennusten (2 kpl) sekä kiinteistöön 140-5-19-1 (Haukisaarentie 3, Iisalmi) kohdistuvan maanvuokraoikeuden ja vuokra-alueella sijaitsevan eläinklinikkarakennuksen myynnin Iisalmen kaupungille esittelytekstissä ja kauppakirjaluonnoksissa kuvatuilla ehdoilla.

Päätös

Valtuusto:

Valtuusto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.
