

APPORTTISOPIMUS

VESILAHDEN KUNNAN

JA

VESILAHDEN KUNTAKIINTEISTÖT OY

- nimisen osakeyhtiön välillä

8.12.2025

1. Osapuolet

1.1. Luovuttaja

Vesilahden kunta, y-tunnus 0157711-9
Lindinkuja 1
37470 Vesilahti
jäljempänä kunta

1.2. Luovutuksensaaja

Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy, y-tunnus 3564734-9
Lindinkuja 1
37470 Vesilahti
jäljempänä yhtiö

2. Luovutuksen tausta ja tarkoitus

Vesilahden kunnanvaltuusto päätti kokouksessaan 18.8.2025 §61 perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on omistaa, hallita, ylläpitää ja vuokrata kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja sekä hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä vuokrata asuntoja. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa kiinteistöjen rakennusten ja muiden toimitilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä. Kunnanvaltuusto oikeutti kunnanjohtajan ja teknisen palvelupäällikön allekirjoittamaan yhtiötä koskevan perustamissopimuksen. Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy:n perustamissopimus ja yhtiöjärjestys on allekirjoitettu 5. päivänä syyskuuta 2025 ja ja yritys on merkitty kaupparekisteriin 1.10.2025.

Yhtiöittämisen taustalla on 1.1.2023 voimaan tullut sosiaali- ja terveydenhuoltoa sekä pelastustoimea koskeva uudistus, jossa nämä toiminnot siirrettiin hyvinvointialueiden vastuulle ja kunnasta tuli näiden toimitilojen vuokranantaja. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:n mukaan kunnilla on lakisääteinen velvollisuus vuokrata toimitilat hyvinvointialueille 31.12.2025 asti. Tämän siirtymäajan päätyttyä kunnan katsotaan toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla, jolloin sen on kuntalain 126 §:n mukaan annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Osapuolet ovat neuvotelleet Vesilahden terveysaseman ja Palveluasuntola Vesauskodin siirrosta yhtiölle ja siirron ehdoista. Tällä sopimuksella kunta luovuttaa rakennukset apporttina yhtiölle yhtiön osakkeita vastaan. Yhtiö on Vesilahden kunnan 100 prosenttisesti omistama.

3. Apporttiomaisuus

Apporttiluovutuksen kohteena ovat Vesilahden terveysasema ("Terveysasema"), joka sijaitsee Vesilahden kunnan omistamalla kiinteistöllä 922-419-6-1 ja Palveluasuntola Vesauskoti ("Palveluasuntola"), joka sijaitsee Vesilahden kunnan omistamalla kiinteistöllä 922-419-2-62. Tarkemmat tiedot rakennuksista ja kiinteistöistä ilmenevät liitteestä 1 "Kohdetiedot" sekä liitteestä 2 "Kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterin karttaotteet".

Rakennukset ovat pääosin vuokrattuna Pirkanmaan hyvinvointialueella ("Hyvinvointialue"). Voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. Kunta on käynyt neuvotteluja Hyvinvointialueen kanssa uusista vuokrasopimuksista. Mikäli vuokrasopimukset laaditaan Kunnan ja Hyvinvointialueen välillä, vuokranantajan vastuut ja oikeudet siirtyvät sellaisenaan kunnalta yhtiölle. Muut siirtyvät sopimukset on lueteltu liitteessä 3 "Luettelo siirtyvistä sopimuksista".

Tontista solmitaan erillinen vuokrasopimus Vesilahden kunnan ja Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy:n välillä, joka on liitteenä 4 "Maanvuokrasopimus". Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samassa yhteydessä tämän apporttisopimuksen kanssa, minkä jälkeen yhtiö hakee Maanmittauslaitokselta oikeuksiensa kirjaamista.

4. Irtaimisto

Apporttiluovutuksen yhteydessä kunnalta yhtiölle ei siirry irtaimistoa.

Tontilla sijaitsevat ulkorakennukset kuuluvat Vesilahden kunnalle eivätkä siirry osana apporttia. Luovutuksen saajan vastuista tontin vuokralaisena on sovittu erikseen maanvuokrasopimuksessa.

5. Kiinteistöinvestointien arvonnäköveron tarkistus

Luovuttaja ja luovutuksensaaja sopivat, että arvonnäköverolain 121 e §:n mukainen luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle. Kysymyksessä on kiinteistön käyttöoikeuden luovutus, kun apportin yhteydessä sovitaan myös tontin vuokraoikeudesta ja rakennuksen kirjaamisesta kuuluvaksi tähän vuokraoikeuteen.

Luovutuksensaaja vakuuttaa luovuttajalle, että apporttiomaisuus siirretään sille liiketoimintaa varten. Luovutuksensaaja jatkaa kiinteistön vuokraustoimintaa olemassa olevilla sopimuksilla, jolloin apporttiomaisuuden käytön jakautuminen arvonnäköveron vähennykseen oikeuttavaan toimintaan ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan säilyy luovutuksessa muuttumattomana. Luovutuksensaaja on hakeutunut arvonnäköverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja rekisteröinti on vireillä. Rekisteröinti suoritetaan sen jälkeen, kun luovutuksensaaja on esittänyt selvityksen rakennuksen omistus- ja hallinto-oikeuden siirtymisestä.

6. Apporttiomaisuuden arvo

Apporttiomaisuuden arvo on yhteensä 5 755 000 (viisi miljoonaa seitsemänsataaviisikymmentäviisi tuhatta) euroa.

Arvonmääritys perustuu AKA Arviointipalvelu Kujala LKV KHK:n laatimaan AKA-arviokirjaan (5.12.2025) kohteiden käyvästä arvosta (Liite 5).

Yhtiö on käynyt läpi ennen apporttisiirtoa kaikki apporttiomaisuutta koskevat asiakirjat, jotka ovat apporttisopimuksen liitteenä. Tässä tarkastuksessa ei ole tehty mitään arvonmäärityksen kannalta olennaisia lisähavaintoja.

Osapuolten jaettu näkemys on, että luovutettavalla apporttiomaisuudella on luovutushetkellä apporttiomaisuuden arvon mukainen taloudellinen arvo yhtiölle.

7. Osakeanti

Luovutuksensaaja tarjoaa merkittäväksi uusia osakkeita (osakeanti) ja luovuttaja merkitsee kyseiset osakkeet välittömästi ja viimeistään siten, että toiminnan siirto onnistuu kohdassa 8 sovittuna ajankohtana.

Osakkeet maksetaan tällä apporttisopimuksella siirtyvällä omaisuudella. Merkintähinta sijoitetaan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon (SVOP), mikä todetaan myös osakeantia koskevassa päätöksessä.

Yhtiö sitoutuu tekemään ilmoitukset osakeannista ja uusista osakkeista viipymättä kaupparekisteriin.

8. Apporttiluovutuksen ajankohta

Apporttiomaisuus siirtyy luovutuksensaajan hallintaan 1.1.2026 klo 00:00 alkaen.

Vaaranvastuu luovutuksen kohteeseen siirtyy yhtiölle luovutushetkellä. Samoin yhtiö vastaa kaikista luovutuksen kohdetta koskevista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista sekä luovutuksen kohteen hoito-, kunnossapito- ja ylläpitokustannuksista sekä peruskorjauskustannuksista luovutushetkestä lähtien. Vastuu kiinteistöverosta määräytyy kiinteistöverolain mukaisesti.

Yhtiöllä on ollut mahdollisuus tutustua luovutuksen kohteeseen etukäteen ja yhtiölle on luovutettu etukäteen tarvittava aineisto. Yhtiö hyväksyy luovutuksen kohteena olevan apporttiomaisuuden siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on.

Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 4 olevan maanvuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2026.

9. Viranomaisluvat ja -päätökset sekä maksut

Luovutuksen kohteeseen kohdistuvat viranomaisluvat ja -päätökset siirtyvät yhtiölle luovutuksen mukana.

Yhtiö vastaa apporttiluovutukseen liittyvistä viranomaismaksuista.

10. Liittymät

Apportin mukana siirtyvät kunnalta yhtiölle seuraavat liittymäsopimukset:

- Elenia Verkko Oyj, sähkösosopimus käyttöpaikalle 643006966020014386, Anttilantie 2
- Elenia Verkko Oyj, sähkösosopimus käyttöpaikalle 643006966021450077, Vesaustie 9
- Lempäälän Vesi Oy, liittymissopimus käyttöpaikalle 1000356, Vesaustie 9
- Lempäälän Vesi Oy, liittymissopimus käyttöpaikalle 1000264, Anttilantie 2

Kunta vakuuttaa, että kaikki siirtyviin sopimuksiin liittyvät erääntyneet saatavat on maksettu. Kunta vastaa sopimukseen liittyvistä maksuista 31.12.2025 asti.

11. Vuokraustoiminnan vaativa palvelutuotanto

Kunta tuottaa apporttiluovutuksen kohteena oleviin rakennuksiin kiinteistönhuoltoon ja tietoliikenteeseen liittyviä palveluita, kuten:

- kiinteistöhuollon sekä piha-alueiden kunnossapidon kesäkaudella omana työnä,
- talvikunnossapidon kunnan sopimuskumppanin kautta osana laajempaa talvikunnossapitoaluetta,
- kiinteistöllä tehtävien vikailmoitusten korjauksia sekä käyttäjien muutostöitä kunnan hankintasopimusten kautta,
- kiinteistöhuollon päivistys teknisten palveluiden vikapäivistyksen kautta,
- kiinteistön runkoyhteyden, kytkimet, tietoliikenneyhteydet (Vesilahden kunnan verkko)
- sähköisen kiinteistötiedon ylläpidon kunnan järjestelmässä (Caverion Smartview), mikä pitää sisällään:
 - Kiinteistötiedon,
 - Huoltokalenterin sekä kiinteistön vikailmoitukset,
 - Käyttöpäiväkirjan,
 - Kunnossapito-ohjelman ja
 - Dokumentti- ja projektipankit (mm. urakka-asiakirjojen arkistointi)

Osapuolten tarkoituksena on solmia palveluista erillinen palvelusopimus. Osapuolet sitoutuvat solmimaan sopimuksen kohtuullisessa ajassa luovutuksen jälkeen, kuitenkin viimeistään 30.6.2026.

Siirtymäaikana kunta vastaa siitä, että se tuottaa yhtiölle vuokraustoiminnan jatkuvuuden edellyttämät palvelut ja vastaa mahdollisista vuokrasopimukseen sisältyvän palvelun virheistä suhteessa Pirkanmaan hyvinvointialueeseen.

Kunnalla on oikeus siirtymäaikana laskuttaa yhtiöltä itse tuottamansa ja palveluntarjoajilta luovutuksen kohteina olevia rakennuksia varten hankkimansa palvelut omakustannehinnalla + 2 %.

12. Riidanratkaisu ja sovellettava laki

Mahdolliset tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvotteluratkaisuun ei päästä, saatetaan asia viimesijaisesti Pirkanmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

13. Sopimuksen liitteet

Liite 1	Kohdetiedot
Liite 2	Kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterin karttaotteet
Liite 3	Luettelo siirtyvistä sopimuksista
Liite 4	Maanvuokrasopimus
Liite 5	AKA Arviointipalvelu Kujala LKV KHK:n laatima AKA-arviokirja

14. Allekirjoitukset

Vesilahdessa xx. päivänä joulukuuta 2025.

Mikko Latvala

Kunnanjohtaja

Vesilahden kunta

Merja Vihtiälä

Hallituksen puheenjohtaja

Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy

Roope Kyrkkö

Tekninen palvelupäällikkö

Vesilahden kunta

Kristiina Pispala

Hallituksen varapuheenjohtaja

Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy