Genomförande av bolagisering av stadens social- och hälsovårdsfastigheter

Stadsstyrelsen 30.11.2026
363/02.07.00/2024

Beredare Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Bakgrund och tidigare fattade beslut
Enligt 126 § i kommunallagen ska en kommun som verkar i konkurrensläge på marknaden överföra skötseln av uppgifterna till ett aktiebolag, ett andelslag, en förening eller en stiftelse (bolagiseringsskyldighet). Bolagiseringsskyldigheten grundar sig på kravet på konkurrensneutralitet. När kommunen verkar på marknaden ska den verka enligt samma förutsättningar som privata aktörer.

Fullmäktige beslutade 10.11.2025 § 122 att Pargas stad grundar ett kommunägt fastighetsbolag för stadens social- och hälsovårdsfastigheter samt fastigheter inom räddningsväsendet.

Stadsstyrelsen utsåg 7.9.2026 § 168 styrelsemedlemmar till Pargas Fastigheter Ab. Stadsdirektören undertecknade avtalet om bolagsbildning 29.9.2026 och bolaget registrerades i handelsregistret 11.10.2026.

Efter att bolaget bildats har beredningen inriktats på de åtgärder som krävs för att genomföra den av fullmäktige beslutade bolagiseringen. Olika alternativ för överlåtelse av byggnaderna har utretts och jämförts med hänsyn till stadens och bolagets ekonomiska ställning, de bokföringsmässiga konsekvenserna av arrangemanget samt bolagets förutsättningar för att bedriva verksamheten.

Staden har anlitat BDO Oy som sakkunnig i bolagiseringsprocessen. BDO Oy har utrett alternativen apportöverlåtelse och försäljning samt deras konsekvenser för stadens och bolagets ekonomi. Enligt BDO Oy:s utredning är apportöverlåtelse den enda genomförbara överlåtelseformen eftersom bolagets egna kapital förblir positivt och dess ekonomiska ställning tillräckligt stark. Vid en fastighetsförsäljning skulle bolagets egna kapital och kassaflöde vara negativt under de första verksamhetsåren.

Stadsutvecklingsnämnden godkände 24.3.2026 § 37 nya hyresavtal med Egentliga Finlands välfärdsområde Varha. De nya avtalen ersatte de så kallade 3 + 1-avtalen från välfärdsområdesreformens övergångsperiod. Optionsåret utnyttjades inte.

Genomförande av bolagiseringen
Genomförandet av bolagiseringen verkställs genom att Pargas stad tecknar nya aktier i Pargas Fastigheter Ab mot apportegendom. För detta ändamål kommer bolaget att genomföra en riktad aktieemission. Beslut om aktieemission fattas av bolagsstämman efter att stadens behöriga organ har godkänt arrangemanget för genomförande av bolagiseringen.

Som apportegendom överlåter staden de så kallade social- och hälsovårdsfastigheterna som hyrs ut till välfärdsområdet. Markområdena kvarstår i stadens ägo och arrenderas separat till bolaget.

Pargas Fastigheter Ab fortsätter den överförda uthyrningsverksamheten från och med 1.2.2027 kl. 00.00.00.

Apportöverlåtelse

Objekt som omfattas av bolagiseringen

	Permanent byggnadsbeteckning	**Adress**
Byggnad 1		
Pargas välfärdscentral	102848508T	Vapparvägen 13
Byggnad 2		
Pargas hälsostation	102866885L	Vapparvägen 15
Byggnad 3		
Malmkulla och Pargas tandläkarcentral	102866887N, 102866888P	Kommunalhemsvägen 12
Byggnad 4		
Korpo hälsostation	101923342R	Tallbackavägen 4
Byggnad 5		
Nagu hälsostation och Grannas servicehus	1002168686	Klockstapelgränd 2
Byggnad 6		
Regnbågen A	103314364D	Tallbackavägen 26
Regnbågen B	103314363C	Tallbackavägen 26
Regnbågen C-F	103314362B	Tallbackavägen 26
Byggnad 7		
Fridhem	101321373C	Ängesvägen 3,
Byggnad 8		
Iniö hälsostation A	1033940254	Iniövägen 597
Aftonro B	101914281E	Iniövägen 595
Aftonro C	101914283H	Iniövägen 599
Aftonro D	101914282F	Iniövägen 601

El-, vatten- och avloppsanslutningarna för objekten överförs utan skild ersättning. Samtliga avgifter som grundar sig på anslutningsavtalen är betalda.

Uthyrningen av brandstationerna omfattas inte av den bolagisering som nu genomförs utan fortsätter tills vidare i stadens egen regi.

Byggnaderna belastas inte av några skulder. De ovannämnda byggnaderna som överförs till bolaget har ett sammanlagt överlåtelsevärde om 12 025 000 euro.

Överlåtelsevärdena baserar sig på ett värderingsutlåtande av en oberoende sakkunnig och motsvarar de värden som använts i de bolagiseringskalkyler som utarbetats av BDO Oy.

Överlåtelsen genomförs i enlighet med aktiebolagslagen.

Som vederlag erhåller Pargas stad aktier i Pargas Fastigheter Ab till ett värde som motsvarar apportegendomens överlåtelsevärde.

Överlåtelsen träder i kraft 1.2.2027 kl. 00.00.00.

Ägande- och besittningsrätten till de byggnader som är föremål för överlåtelsen jämte eventuella servitut, belastningar och rättigheter övergår till Pargas Fastigheter Ab vid överlåtelsetidpunkten.

Pargas Fastigheter Ab övertar från och med överlåtelsetidpunkten samtliga till byggnaderna hörande avtal, handlingar, rättigheter, skyldigheter och ansvar.

Närmare villkor för överlåtelsen framgår av den bifogade överlåtelsehandlingen och de bilagor som hänför sig till bolagiseringen.

Markarrenden
De markområden där de byggnader som omfattas av bolagiseringen är belägna arrenderas ut till Pargas Fastigheter Ab.

Arrendeavtalen utgör en integrerad del av bolagiseringsarrangemanget eftersom byggnaderna överförs till bolaget medan ägandet av markområdena kvarstår hos staden.

Beslut om utarrendering har fattats med stöd av de befogenheter som anges i förvaltningsstadgan.

Ekonomiska konsekvenser
Bolagiseringen medför förändringar i stadens balansräkning och koncernstruktur. De byggnader som överförs till bolaget utgår ur stadens balansräkning och ersätts av aktieinnehavet i Pargas Fastigheter Ab.

Stadens verksamhetsbidrag minskar med cirka 1,4 miljoner euro till följd av bolagiseringen. Både hyresintäkterna från fastigheterna och de verksamhetskostnader som hänför sig till dem överförs till bolaget. I stället erhåller staden markarrenden för cirka 79 000 euro/år samt fastighetsskatt cirka 180 000 euro/år.

Stadens årsbidrag påverkas av den fastighetsskatt och de dividendintäkter som staden erhåller från bolaget. Dividend kan dock delas ut först efter utgången av räkenskapsperioden. Staden kan därför erhålla ägarintäkter från bolaget först från och med det andra året efter bolagiseringen.

Bolagiseringen medför inte något nedskrivningsbehov per 31.12.2026. För stadens del uppkommer en bokföringsmässig överlåtelsevinst om cirka 1,3 miljoner euro år 2027 till följd av skillnaden mellan byggnadernas bokföringsvärde och deras överlåtelsevärde. Överlåtelsevinsten elimineras i stadens koncernbokslut.

Bolagets ekonomiska ställning har bedömts genom de kalkyler som presenteras i bilagan.

Utgångspunkten för arrangemanget är att det nya bolaget ska kunna bedriva verksamheten självständigt och bära de ekonomiska risker som hänför sig till verksamheten.

Bedömning enligt reglerna om statligt stöd
Enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt är statligt stöd som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen oförenligt med den inre marknaden om inte annat följer av fördraget.

Vid bedömningen av om arrangemanget innehåller statligt stöd har principen om marknadsekonomisk aktör tillämpats. De byggnader som överförs till bolaget och de tillhörande markarrendena har värderats av en oberoende extern värderare, och bolagets ekonomiska förutsättningar har bedömts genom kalkyler upprättade av BDO Oy. Utifrån dessa utredningar bedöms den förväntade avkastningen vara tillräcklig i förhållande till risken.

Överlåtelseskatt
Enligt 43 a § i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) är en bolagisering av fastigheter för social- och hälsovård samt räddningstjänst skattefri om kommunen senast före utgången av år 2030 överlåter fastigheterna till ett aktiebolag som ägs av kommunen ensam eller tillsammans med en annan kommun eller samkommun, i utbyte mot aktier (så kallad apportöverlåtelse).

Skattefriheten förutsätter att fastigheten den 31 december 2022 huvudsakligen har använts av kommunen eller en samkommun inom primärvården, den specialiserade sjukvården, socialväsendet eller räddningsväsendet, och att fastigheten med stöd av 22 eller 25 § i införandelagen (616/2021) har hyrts ut till välfärdsområdet.

Med fastighet avses enligt 5 § i lagen om överlåtelseskatt även en byggnad som varaktigt betjänar användningen av en fastighet.

Enligt lagens förarbeten gäller skattefriheten inte exempelvis uthyrning av lokaler som används av privata tjänsteproducenter för att tillhandahålla och producera marknadsbaserade tjänster.

Mervärdesskatt
Stadens rättighet och skyldighet att justera avdrag för den skatt som ingår i en anskaffning och som gäller en fastighetsinvestering överförs på bolaget.

Personalpåverkan
Ingen personal överförs till bolaget.

Avtal om stödtjänster
Staden och bolaget bereder ett skilt serviceavtal för sex månader med option på en förlängning om ytterligare sex månader. Genom avtalet köper bolaget de fastighetsunderhållstjänster som behövs för att trygga en störningsfri verksamhet i byggnaderna under övergångsperioden.

Beslutsbefogenhet
Detta ärende hör till fullmäktiges behörighet eftersom det gäller genomförandet av ett principiellt viktigt bolagiseringsarrangemang, överföring av betydande egendom till ett kommunägt bolag samt förändringar i stadens koncernstruktur. Fullmäktige ska därför godkänna apportöverlåtelsen och de åtgärder som är nödvändiga för att genomföra bolagiseringen.

Bilaga Apportavtal utkast (sekretessbelagd OffL 24.1 § 17 punkten)

Kompletterande material Bolagiseringskalkyl november 2026 (sekretessbelagd OffL 24.1 § 17 punkten)

Föredragande

Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige beslutar att

1. godkänna utkastet till apportavtal och att de byggnader som specificeras i apportavtalet överförs till Pargas Fastigheter Ab genom apportöverlåtelse från och med 1.2.2027,
2. besluta att staden som vederlag för den apportegendom som överförs tecknar de aktier som emitteras av Pargas Fastigheter Ab, varvid vederlaget uteslutande utgörs av aktier,
3. konstatera att bolagiseringen genomförs utifrån bedömningen att förutsättningarna för skattefrihet enligt 43 a § i lagen om överlåtelseskatt är uppfyllda,
4. konstatera att bolagiseringen genomförs utifrån bedömningen att arrangemanget inte innehåller sådant statligt stöd som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt,
5. bemyndiga stadsdirektören att

- underteckna de avtal och övriga handlingar som krävs för genomförande av bolagiseringen,
- godkänna sådana smärre ändringar, kompletteringar och preciseringar i avtalen och övriga handlingar som inte är principiellt eller ekonomiskt betydande, samt
- vidta övriga åtgärder som krävs för verkställigheten av beslutet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut

Delgivning

Pargas Fastigheter Ab, huvudbokförare UA

_____