

Maa-alueiden hankinta Saariselkä Oy:ltä

Kunnanhallitus 01.12.2025 § 293
362/02.07.00/2025

Valmistelija

Taluspäällikkö

Vuonna 2024 Saariselkä Oy antoi KPMG Oy:lle toimeksiannon selvittää yhtiön toiminnan jatkamista tai päättämistä. KPMG:n tekemissä selvityksissä 30.8.2024 ja 13.12.2024 käsiteltiin myös Saariselkä Oy:n toiseen yhtiöön sulauttamiseen liittyviä seikkoja. Selvitysten perusteella KPMG sai Saariselkä Oy:ltä toimeksiannon toteuttaa yhtiön sulautuminen Inarin Kiinteistöt Oy:öön. Toimeksiannon mukaisesti KPMG on laatinut selvityksen 23.4.2025 sulautumisen vaiheista, aikataulutuksesta, keskeisistä tuloverovaikutuksista molempiin yhtiöihin sekä vaikutuksista Inarin Kiinteistöt Oy:n taseeseen.

Kunnan konserniohjeen mukaan yhteisön hallituksen on hankittava asian valmisteluvaiheessa kirjallinen kunnan / konsernijohtoon kanta mm. yhteisön juridisen rakenteen muuttamisesta, jos ne olennaisilta osin poikkeavat kuntastrategiassa ja talousarviossa tytäryhteisöille asetetuista tavoitteista.

Valtuuston 12.12.2024 hyväksymään 2025 vuoden talousarvioon on kirjattu Saariselkä Oy:n tavoitteeksi, että yhtiö sulautetaan tai puretaan toiseen Inarin kunnan omistamaan yhtiöön mahdollisimman veroneutraalisti ja kustannustehokkaasti vuoden 2025 aikana. Saariselkä Oy:llä ei ole tällä hetkellä tosiasiallista tehtävää/roolia Saariselän alueen kehittämisessä. Keväällä 2025 valtuustoryhmien kesken tarkasteltiin mm. lautakunta- ja konsernirakenteita. Tällöin linjattiin, että Inarin kuntakonsernin rakennetta pyritään määrätietoisesti yksinkertaistamaan. Inarin kunnanhallituksen konsernijaosto on 5.5.2025 pitämässään kokoukseen päättänyt hyväksyä esitetyn Saariselkä Oy:n sulautumisen tarkennettuna siten, että yhtiö sulautuu Inarin Kiinteistöt Oy:n hallinnoimaan yhtiöön.

KPMG:n 23.4.2025 selvityksessä sulautumisen vaiheista on esitetty, että Saariselkä Oy:n ja Inarin kunnan välillä voidaan niin päätettäessä toteuttaa ennen fuusion täytäntöönpanoa kiinteistön kauppa, jossa kunta hankkii yhtiöltä katu- ja liikennelympyräalueita sisältävät kiinteistöt. Tällaisia kiinteistöjä ovat Saariselän Kielapolulla oleva maa-alue, jolla sijaitsee Inarin kunnan päiväkotit, sekä Vanhaseläntien päässä oleva rakentamaton tontti. Molemmat tontit kuuluvat kiinteistöön MAISEMARINNE 148-409-75-4. Ulkopuolinen asiantuntija on antanut 24.9.2025 arviolausunnon, jonka mukaan kyseisen kiinteistön markkina-arvo on yhteensä 295.000 euroa (+20 %). Lisäksi KPMG:n selvityksen jälkeen kunnan ja yhtiöiden toimitusjohtajien välisessä keskustelussa on noussut esille se, olisiko järkevää että Inarin kunta ostaa myös muut Saariselkä Oy:n maa-alueet, joilla sijaitsee Inarin Vuokra-asunnot Oy:n rivitaloja.

Ennen sulautumisen täytäntöönpanoa, esityksessä ovat seuraavat vaiheet:

- Saariselkä Oy:llä on ulkopuolisia pankkilainoja per 30.9.2025 yhteensä 715.457,25 euroa. Yhtiön pankkitilillä on rahaa 949.526,38 euroa per 30.9.2025, joten yhtiö maksaisi jäljellä olevat lainapääomat pois ennen sulautumista.
- Tunturiverkon ja Inarin Lapin Veden pitkäaikaisten saamisten mahdollinen alaskirjaus noin 371.000 euroa. Tärkeänä huomiona, että nämä alaskirjaukset eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Sekä maa-alueissa olevan tontin alaskirjaus noin 8.100 euroa.
 - Näiden jälkeen arvio 2025 tilikauden tappiosta on noin -443.400 euroa.

- Sulautumistappio vastaanottavalle yhtiölle olisi näiden kirjausten jälkeen arviolta noin 900.000 euroa sillä Saariselkä Oy:n 2024 tilinpäätöksen mukainen oma pääoma oli negatiivinen noin -451 tuhatta euroa.
- Inarin kunta ostaa Saariselkä Oy:ltä maa-alueet seuraavasti:

Saariselkä Oy on teetättänyt ulkopuolisen asiantuntijan toimesta arvion maa-alueiden markkina-arvosta. MAISEMARINNE 148-409-75-4 kiinteistön arvo on yhteensä 295.000 euroa (+- 20 %). Inarin kunnan oma listahinta kyseiselle tontille on tällä hetkellä 177,15 €/k-m2 eli yhteensä 318.338,55 €, eli voidaan todeta että listahinta on linjassa ulkopuolisen arvioijan tekemän markkina-arvo-arvion kanssa. Kyseisen maa-alueen tasearvo on 254.028,50 €, eli kaupasta syntyisi Saariselkä Oy:lle 40.971,50 € luovutusvoitto.

Kaupan kohteena olevien maa-alueiden, joissa Inarin Vuokra-asunnot Oy:llä on rivitaloja, Inarin kunnan listahinta rivitalotonteille on 263,77 €/k-m2. Tällaisia tontteja on yhteensä 6 kpl, joten kauppahinta yhteensä olisi 1.073.807,67 euroa. Maa-alueiden tasearvo on yhteensä 595.835,25 € jolloin kaupasta syntyisi Saariselkä Oy:lle 477.972,42 € luovutusvoitto. EU:n valtioneuvoston päätöksen johdosta, ennen kauppaa tulee kuitenkin teetättää ulkopuolisen asiantuntijan arvio maa-alueiden markkina-arvosta jota käytetään pohjana kauppahinnan määrittämiselle. Rivitalotonteista on tilattu ulkopuolisen asiantuntijan arvio ja se arvioidaan valmistuvan viikolla 48. Lisäksi kolmella (kuudesta) Saariselkä Oy:n tontilla sijaitsee Inarin Vuokra-asunnot Oy:n rivitaloja joita koskee VARKE:n (ARA) käyttö- ja luovutusrajoitukset. Näillä voi olla vaikutusta näiden maa-alueiden kauppaan mutta asia on tällä hetkellä VARKE:lla selvityksessä.

Oletuksena, että maa-alueiden kauppahinta olisi yhteensä noin 1,37 miljoonaa euroa, kauppahinta kuitattaisiin seuraavasti:

- Inarin kunnalta oleva lyhytaikainen laina 643.500 € kokonaisuudessaan
- Inarin kunnan pääomalinasta OYL 12 luvun salliman rajan puitteissa arviolta 383.800,83 €
- 341.506,84 € rahana yhtiön pankkitilille

Kiinteistökaupan osalta esitetyt luvut tarkentuvat kun rivitalotonteista on saatu ulkopuolisen asiantuntijan tekemä arvio maa-alueiden markkina-arvosta ja lisäksi jos joihinkin tontteihin kohdistuu sellaisia ARA-rajoituksia jotka estävät tonttien myynnin Inarin kunnalle. Tällöin nämä tontit siirtyvät sulautumisessa vastaanottavalle yhtiölle.

Koska aiemmin mainitut alaskirjaukset eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia, syntyy Saariselkä Oy:lle kiinteistökauppojen myötä verotettavaa tuloa mikäli maakaupat toteutuvat kokonaisuudessaan. Yhtiöllä on 2024 verotuspäätökseen mukaan vahvistettuja tappioita yhteensä 1.914.330,44 euroa joista 576.693,25 euroa vanhenee vuonna 2025. Tämän takia kiinteistökauppa toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.

Kaupasta ei ole vielä tehty sopimusta, ja sen toteutuminen edellyttää sekä kunnan toimielinten että sulautuvan yhtiön hallituksen erillisiä päätöksiä. Yhtiön hallitus käsittelee asian omassa päätöksenteossaan sen jälkeen, kun kunta on tehnyt asiasta periaatepäätöksen ja osoittanut talousarviossa tarvittavan määrärahan. Koska kunnan vuoden 2025 talousarviossa ei ole varausta edellä mainittuun kiinteistöhankintaan, tulee kunnanvaltuuston päättää lisämäärärahan myöntämisestä ennen kaupan tekemistä. Kauppa voidaan toteuttaa vasta sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt määrärahan ja kunnan sekä yhtiön hallitukset ovat hyväksyneet kauppakirjan ehdot.

Esitys tukee sulautumisen sujuvaa läpivientiä, selkeyttää maaomaisuuden hallintaa tulevassa organisaatorakenteessa ja turvaa kunnan toiminnan edellytykset kyseisellä alueella. Huomioitavaa on, että kunnalle tulee kiinteistökaupasta maksettavaksi myös 3 % varainsiirtovero joka 1,37 milj. kauppasummalle on 41.100 euroa, joka tulee ottaa huomioon kiinteistökaupan kokonaissummassa.

Kiinteistökaupan jälkeen on tarkoitus, että Saariselkä Oy sulautuu Kiinteistökehitys InLike Oy:öön jäljellä olevine varoineen ja velkoineen. Mikäli maa-alueiden kauppahintaa kuitataan edellä esitetysti, sulautumisessa vastaanottavalle yhtiölle siirtyy noin 1,1 milj. euron pääomalaina Inarin kunnalta sekä sulautumistappiota arviolta noin -376.000 euroa. Sulautuminen heikentää vastaanottavan yhtiön omavaraisuusastetta sekä kasvattaa nettovelkaantumistasetta mutta sulautumisen jälkeenkin InLikeen ennestään vahva oma pääoma pysyy hyvänä. Sulautumisen yhteydessä tulee tehdä uudet pääomalainasopimukset vastaanottavan yhtiön kanssa siten että ne ovat markkinaehtoiset mutta kuitenkin mahdollisimman joustavat takaisinmaksun suhteen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Inarin kunta ostaa Saariselkä Oy:ltä 148-409-75-4 MAISEMARINNE -kiinteistön maa-alueen, jolla jo sijaitsee Inarin kunnan päiväkotia, 295 000 euron kauppahinnalla sekä kuusi maa-aluetta joilla sijaitsee Inarin Vuokra-asunnot Oy:n rivitaloja mahdollisten ARA-rajoitusten puitteissa kauppahinnalla joka vastaa ulkopuolisen asiantuntijan tekemää arviota tonttien markkina-arvosta. Inarin kunnan listahinnan mukainen kauppahinta yhteensä olisi rivitalotonttien osalta 1.073.807,67 euroa. Listaus ostettavista kohteista on tämän pykälän oheisaineistona. Kaupparakirjat allekirjoittaa kunnanjohtaja ja kaupat toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Valtuustolle

Lisätietoja: talouspäällikkö Keijo Kauppinen, puh. 040 517 5042,
keijo.kauppinen@inari.fi
