

## Parikkalan kunnan omistamien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 29.08.2022 § 140  
145/02.07.00/2022

Valmistelija:  
Kunnanjohtaja Vesa Huuskonen  
vesa.huuskonen@parikkala.fi

Kunnalla on kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaisesti yhtiöittämisvelvollisuus, mikäli kunta hoitaa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, ellei jokin kuntalain 127 §:n mukainen poikkeusperuste sovellu toimintaan. Yhtiöittäminen tarkoittaa kunnallisen toiminnan organisointia osakeyhtiömuotoon siten, että kunnalla tai kunnilla on yhtiössä määräävä asema.

Todettakoon, että Kilpailu- ja kuluttajaviraston tehtävänä on valvoa kuntalain mukaisen yhtiöittämisvelvollisuuden noudattamista siltä osin kuin julkisen sektorin taloudellinen toiminta muussa kuin yhtiömuodossa vaarantaa kilpailun neutraalisuutta kilpailulain 4 a luvun säännöksissä tarkoitettulla tavalla. Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo myös markkinaperusteisen hinnoittelun toteutumista yhtiöittämisvelvollisuutta koskeissa kuntalain 127§:n tarkoittamissa tilanteissa.

Kunnan kiinteistöjen siirto perustettavaan yhtiöön tuo toimintaan tehokkuutta, kustannustietoisuutta ja läpinäkyvyyttä. Yhtiön perustaminen valmistellaan syksyllä 2022 siten, että toimitilayhtiö voi aloittaa toimintansa vuoden 2023 alusta.

Kunta ja hyvinvointialue ovat erillisiä oikeudellisia toimijoita, jonka johdosta palveluiden myynti ml tilojen vuokraus on kunnan ulkoista myyntiä, jonka johdosta kunnan on yhtiöitettävä hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt siirtymäajan (3 vuotta) kuluessa. Kunnan hallintaan voidaan kunnan harkinnan mukaan jättää pelkästään sen käytössä olevat kiinteistöt, kuten koulut, kirjasto, kunnanvirasto, jätevedenpuhdistamo.

Parikkalan kunnan vuokratilojen yhtiöittämiseen liittyvät järjestelyt on jo aiemmin keväällä käsitelty kunnanhallituksessa talouden tasapainottamisohjelman laadinnan yhteydessä.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Huuskonen Vesa

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää jatkaa yhtiöittämisen valmistelua siten, että yksityiskohtaisempi selvitys yhtiöittämisestä ja luonnos yhtiöjärjestyksestä käsitellään kunnanhallituksessa 15.10.2022 mennessä.

### Päätös

Keskustelun kuluessa kunnanhallituksen varajäsen Sakari Paakkinen teki vastaehdotuksen: Kunnanhallitus päättää, että kiinteistöjen yhtiöittämisen selvitys käynnistetään välittömästi teknisen toimen toimesta ja toteutus siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 loppuun mennessä yhtenäisesti kaikkien kiinteistöjen osalta .  
Mirja Sikiö kannatti Sakari Paakkisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että koska oli tehty esittelijän ehdotuksesta poikkeava kannatettu ehdotus, niin asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja

esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sakari Paakkisen ehdotusta, äänestävät "ei". Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääntä (Laukkanen) ja 5 "ei" -ääntä (Valkeapää, Sikiö, Sutinen, Paakkinen, Sinkkonen) sekä 1 tyhjä (Kiviaho). Puheenjohtaja totesi, että äänin 1/5 kunnanhallitus on hyväksynyt Sakari Paakkisen ehdotuksen kunnanhallituksen päätökseksi.

Merkintä 1:Kunnanjohtaja jätti asiassa eriävän kannanoton.

Merkintä 2: kokouksessa pidettiin tauko tämän asian käsittelyn aikana klo 15.53 - 16.00

Teknltk 22.11.2022 § 98

Valmistelija:  
tekninen johtaja Janne Tanskanen  
puh. 050 571 4436  
janne.tanskanen@parikkala.fi

Kunnanhallitus on päättänyt, että kiinteistöjen yhtiöittämisen selvitys käynnistetään välittömästi teknisen toimen toimesta ja toteutus siirtymäajan puitteissa vuoden 2025 loppuun mennessä yhtenäisesti kaikkien kiinteistöjen osalta.

Esittelijä: Tekninen johtaja Tanskanen Janne

**Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää käynnistää yhtiöittämisselvityksen. Selvitys aloitetaan kartoittamalla kiinteistöjen kunto teettämällä kuntoarvio kunnan omistamiin kiinteistöihin.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

Teknltk 07.06.2023 § 50

Valmistelija:  
vt. tekninen johtaja Mikko Kupiainen  
puh. 050 571 4436  
mikko.kupiainen@parikkala.fi

Rakentamispäällikkö Vesa Berg esittelee kokouksessa kiinteistökartoituksen tämän hetkistä tilannetta.

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

**Päätösehdotus**

Lautakunta keskusteleehdystä selvityksestä ja päättää jatkotoimenpiteistä.

**Päätös**

Lautakunta tutustuu jaettuun aineistoon ja asiaa käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Merkintä: Vesa Berg oli paikalla klo 13.00-13.21.

Teknltk 29.08.2023 § 63

Valmistelija:  
tekninen johtaja Mikko Kupiainen  
puh. 050 571 4436  
mikko.kupiainen@parikkala.fi

Edellisessä kokouksessa jaettuun rakentamispäällikkö Vesa Bergin laatimaan raporttiin on tehty tarkennuksia. Selvityksessä arvioidaan Parikkalan kunnan omistamat kiinteistöt sekä kiinteistön tekninen arvo. Selvityksessä tarkastellaan kiinteistön elinkaari, tarvittavat toimenpiteet ja tämänhetkinen viitteellinen arvo.

Oheismateriaali: Kiinteistöselvitys, Parikkalan kuntakiinteistöt

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättää jatkotoimenpiteistä.

**Päätös**

Lautakunta päätti jatkotoimenpiteenä, että kiinteistökanta jaotellaan eri ryhmiin käyttötarkoituksen ja kunnan perusteella. Selvitystä jatketaan tämän pohjalta.

Teknltk 18.03.2024 § 16

Valmistelijat:  
rakentamispäällikkö Vesa Berg  
puh. 040 653 1513  
vesa.berg@parikkala.fi

tekninen johtaja Mikko Kupiainen  
puh. 050 571 4436  
mikko.kupiainen@parikkala.fi

Rakentamispäällikkö Vesa Berg on tarkentanut kiinteistöselvitystä siten, että kiinteistökanta on jaettu eri ryhmiin käyttötarkoituksen ja kiinteistön kunnan perusteella.

Oheismateriaali: Kiinteistöselvitys, päivitetty 21.2.2024

Esittelijä: Tekninen johtaja Kupiainen Mikko

**Päätösehdotus**

Lautakunta merkitsee tämänhetkisen tilanteen tiedokseen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Teknltk 16.04.2025 § 23

Valmistelija:  
kunnanjohtaja Mervi Pääkkö  
puh. 044 781 1250  
mervi.paakko@parikkala.fi

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 29.8.2022, 140 §:ssä, että kiinteistöjen yhtiöittämisen selvitys ja toteutus on tehty vuoden 2025 loppuun mennessä.

Vuoden 2023 alusta voimaan tullut hyvinvointialueuudistus aiheutti muutoksia sote-kiinteistöjen osalta kuntiin. Uudistuksen yhteydessä kuntien omistuksessa olleet sote- ja pela- kiinteistöt jäivät kunnissa pääsääntöisesti kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle. Uudistuksen voimaantuloon liittyvä voimaannpanolaki määritteli alkuvuosien vuokra-ajan ja vuokratason, mutta tilanne tulee muuttumaan vuoden 2026 alusta. Mikäli kunta haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pelastuspalvelukiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää (yhtiöittämisvelvoite). Tämä tarkoittaa sitä, että kuntien on eriytettävä sotekiinteistöt kunnan muusta toiminnasta ja siirrettävä erilliseen osakeyhtiöön, säätiöön tai osuuskuntamuotoon siirtymäajan päätyttyä 1.1.2026 mennessä. Myös sopimusehdot, tärkeimpänä vuokrataso, sovitaan tuolloin uudelleen. Jotta yhtiöittämisvelvoite konkretisoituisi, tulee kiinteistöstä olla vähintään puolet hyvinvointialueen käytössä.

Yhtiöittämisvelvoitteella varmistetaan se, että hyvinvointialueelle vuokratun rakennuksen vuokrataso kattaa jatkossa rakennuksen kaikki kulut, ja kunnille ei tule houkutusta tarjota tiloja huomattavan pienellä vuokralle lähipalveluiden säilyttämiseksi. Samoin yhtiöittämisen tulisi estää hyvinvointialueiden mahdolliset vaatimukset vuokrien pienentämisestä niiden talouden tasapainottamiseksi. Osa vuokrasopimuksista on päättymässä vuoden 2025 lopussa.

Tarkoituksenmukaista on, että sote-kiinteistöjen osalta perustetaan erillinen yhtiö, jotta toiminta ja riskit osoitetaan perustettavalle yhtiölle. Tällaisia riskejä ovat mm. epävarmuus vuokrasopimuksien jatkosta, mahdollisesti vapaiksi tai vajaalle käytölle jäävä tilat sekä kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaukseen liittyvä taloudellinen kantokyky.

Samalla voitaisiin selvittää kunnan vuokra-asuntojen keskittäminen yhteen yhtiöön.

Yritysvaikutusten arviointi: ei tehty

Esittelijä: Kunnanrakennusmestari Lipsanen Jyrki

## **Päätösehdotus**

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle yhtiöittämisiin liittyvän ohjausryhmän perustamista ja esittää sen jäseniksi kunnanjohtajan, hallintojohtajan, ma. kunnanrakennusmestarin, kiinteistösihteerin, teknisen lautakunnan puheenjohtajan ja kunnanhallituksen puheenjohtajan. Lisäksi tekninen lautakunta valtuuttaa kunnanjohtajan päättämään asiantuntija-avun hankkimisesta yhtiöittämisvelvoitteeseen ja -prosessiin liittyen.

## **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin

Khall 28.04.2025 § 87  
145/02.07.00/2022

Valmistelija:  
kunnanjohtaja Mervi Pääkkö  
puh. 044 781 1250  
mervi.paakko@parikkala.fi

Tekninen lautakunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 16.4.2025, 23 §:ssä.

Yritysvaikutusten arviointi: ei tarpeen

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pääkkö Mervi

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä teknisen lautakunnan ehdotuksen ohjausryhmän perustamisesta ja kokoonpanosta.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi kunnanhallitus päätti varata henkilöstöjärjestöille mahdollisuuden nimetä ohjausryhmään henkilöstön edustajan.