

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 keskustelelee tehdystä 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 voimaannanolaki 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 kiinteistöistä 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

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.

Khall 18.08.2025 § 172

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

Tekninen lautakunta valtuutti kunnanjohtajan teknisen johtajan sijaisena pyytämään tarjoukset toimijoilta sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyen. Tarjoukset on pyydetty toukokuussa ja selvityksen tekijäksi on valittu viranhaltijapäätöksellä FCG Leckle. Ensimmäinen ohjausryhmän kokous on ollut 11.6.2025, jossa on päätetty teettää ensin kilpailuoikeudellinen analyysi Parikkalan kunnan toimimisesta markkinoilla.

Oheismateriaalina analyysi.

Yritysvaikutusten arviointi: ei tarpeen.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pääkkö Mervi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että kilpailuoikeudellisen analyysin perusteella kunta jatkaa sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä ja yhtiöittämisen tulee olla valmis vuoden 2025 loppuun mennessä.

Päätös

Hyväksyttiin.

Khall 24.11.2025 § 242
145/02.07.00/2022

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

Yhtiöittämisen taustalla on hyvinvointialueuudistukseen liittyvä velvoite, jonka mukaan kunnan tulee yhtiöittää hyvinvointialueelle vuokrattavat sote- ja pela-kiinteistöt kunnan määräysvallassa olevaan yhtiöön viimeistään 31.12.2025 mennessä. Yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle ovat jäämässä ne kiinteistöt, joissa on pääosin kunnan omaa toimintaa, kuten esimerkiksi kouluterveydenhuollon tilat.

Ohjausryhmä on käsitellyt sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvää selvitystä kokouksessaan 7.11.2025. Yhtiöittäminen koskee seuraavia tiloja:

- Parikkalan paloasema
- Särkisalmen paloasema
- Saaren paloasema
- Kotihoidon tilat

- Käslynkkä
- Hyvinvointikeskus

Selvityksessä on tarkasteltu kohteiden yhtiöittämisen vaikutuksia eriytetyn kiinteistöliiketoiminnan taloudellisen elinkelpoisuuden näkökulmasta sekä vaikutuksia kunnan talouteen. Vaikutusten tulkintaa on haastanut hyvinvointikeskuksen peruskorjauksen tai uudisrakennuksen suunnittelu, sillä Etelä-Karjalan hyvinvointialue ei ole vielä toimittanut tilatarveohjelmaa, jolla voitaisiin alustavia suunnitelmia ja laskelmia tehdä. Näiltä osin taloudellisia vaikutuksia ei voida vielä kokonaisuutena arvioida.

Tästä syystä soteikiinteistöjen yhtiöittäminen on syytä toteuttaa vasta, kun on tiedossa hyvinvointialueen tilatarpeet, toteuttamisen malli ja vuokratuotot hyvinvointikeskuksen osalta, huolimatta yhtiöittämisvelvoitteen määräajasta.

FCG:n Riitta Ekuri tulee kokoukseen Teamsin välityksellä kertomaan selvitystyöstä ja läpi käydyistä vaihtoehdoista.

Vuokra-asuntojen osalta yhtiöittämisselvitystä jatketaan ohjausryhmän kokouksessa 4.12.2025.

Yritysvaikutusten arviointi: ei tarpeen

Esittelijä: Kunnanjohtaja Pääkkö Mervi

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää jättää noudattamatta yhtiöittämisvelvoitteen määräaika ja siirtää yhtiöittämiss päätöksen tehtäväksi vuoden 2026 aikana.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkintä 1: Johtava asiantuntija Riitta Ekuri FCG:ltä selosti yhtiöittämisselvitystä ennen päätöksentekoa klo 14.03-14.32.

Merkintä 2: Juho Anttonen oli esteellisenä (Hallintolaki 28 § kohta 5, yhteisöjääviys, hyvinvointialueen turvallisuuslautakunnan jäsen) poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 14.02-14.33.

Merkintä 3: Mirja Sikiö oli esteellisenä (Hallintolaki 28 § kohta 5, yhteisöjääviys, hyvinvointialueen turvallisuuslautakunnan varajäsen) poissa kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo 14.02-14.33.