

## Toimitilayhtiön perustaminen ja ns. Morova-kiinteistön hankinta perustettavan yhtiön lukuun

Kunnanhallitus 10.11.2025 § 175  
176/02.07.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Johanna Mäkelä, puh. 040 724 4603  
Tekninen johtaja Timo Tammelin, puh. 070 503 8088  
etunimi.sukunimi@savitaipale.fi

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaan toimintaa eikä se sisälly myöskään kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan mikäli kunnassa on jo toimiva yhtiö, on tärkeää myös pohtia, olisiko toiminnan siirtäminen jo olemassa olevaan yhtiöön järkevämpää kuin kokonaan uuden yhtiön perustaminen. Mikäli jo olemassa olevan yhtiön toiminta on sen luonteista, että siihen sopii sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraus, on hyvä miettiä, voisiko olemassa oleva yhtiö ottaa vastattavakseen myös sote- ja pelastuslaitoksen kiinteistöt. Tällöin saavutettaisiin säästöjä hallinnollisissa kustannuksissa.

Sote- ja pelastuslaitoksen kiinteistöjen siirtäminen kunnan omistamaan vuokrataloyhtiöön voi olla haasteellista vero-oikeudellisista syistä. Lisäksi järjestelyyn voi sisältyä ongelmia esim. ARA-rahoitteisten kohteiden osalta. ARA-rahoitteisten kohteiden siirtäminen toiseen yhtiöön edellyttää tähän nimenomaista suostumusta ARA:ta.

Kunnalla on tytäryhteisö Kiinteistö Oy Savitaipaleen Vuokratalot, joka on Suvannon rakennusta lukuun ottamatta puhtaasti vuokra-asumista varten tarkoitettu yhtiö. Myös Suvannon rakennuksessa on vuokra-asumiseen tarkoitettuja asuntoja. Muut yhtiöittämisvelvoitteen alaiset kiinteistöt on selkeintä yhtiöittää omaan perustettavaan yhtiöön.

Sote- ja pelastuslaitoksen kiinteistöjen mahdolliset yhtiöön siirrettävät, siirtymäkaudelle luodut vuokrasopimukset/kiinteistöt tulee olla siirrettynä vuoden 2025 loppuun mennessä, jollei optiovuotta ole otettu käyttöön. Siirtymäkauden ulkopuolisissa sopimuksissa noudatetaan Kuntalain 126 §:ää. Kunnassa on aloitettu selvitystyö vuokrasopimusten osalta. Selvitystyön tulokset ja toimenpiteet tuodaan päätöksentekoon vuoden 2026 aikana.

Yhtiömuodon valinta:

Jos yhtiön tehtävänä on myös muita kuin kiinteistön hallintaan liittyviä tehtäviä (esim. yhtiö tuottaa omana työnä kiinteistön ylläpitotehtäviä), tällöin yhtiömuodoksi on viisainta valita osakeyhtiö.

Mikäli yhtiön tehtävänä on ainoastaan hallita tietyllä kiinteistöllä olevia rakennuksia, voi perustettava yhtiö olla joko keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö tai osakeyhtiö.

Huomattavaa on, että kunta voi myydä tukipalveluja kuntakonserniin kuuluvalla tytäryhteisölle ilman, että kunnan katsottaisiin toimivan markkinoilla. Tukipalveluja olisivat muun muassa kirjanpidon ja palkkahallinnon järjestäminen sekä tietojärjestelmät, niiden ylläpitoa koskevien palvelujen myynti, siivous, arkistointi, kiinteistöhuolto sekä tilojen vuokraus ja myynti.

Perustettavan yhtiön hallinnon ja tukipalveluiden järjestämiseen vaikuttavat siihen siirrettyjen kiinteistöjen määrä sekä mm. kunnan oma tukipalveluiden järjestämisen tapa mm. mahdollisen hankintalakimuutoksen jälkeen. Tässä vaiheessa selvityksiä ja suunnitelmia esitetään, että perustettava yhtiö on muodoltaan osakeyhtiö.

Yhtiötä perustettaessa tulee laatia perustamissopimus sekä yhtiöjärjestys.

Toiminnan järjestäminen ensi vaiheessa edellyttää

- hallituksen ja toimitusjohtajan valinnat
- kirjanpidon, reskontrien yms. sekä tilintarkastuksen järjestämisen
- vakuutusturvan järjestämisen
- kiinteistöjen ylläpidon ja mahdollisten peruskorjausten järjestämisen

Myöhemmässä vaiheessa kun on selvitetty ja päätetty yhtiöön siirrettävät kiinteistöt, tulee näiden osalta laatia luovutuskirjat maanvuokrasopimuksineen.

Perustettavan yhtiön on hakeuduttava kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta arvonlisäverovelvolliseksi, jotta se voi vähentää toiminnastaan syntyvät arvonlisäverot. Lisäksi yhtiö voi hakeutua arvonlisäverolliseksi muusta harjoittamastaan toiminnasta, jos sellaista on.

### **Morova ry konkurssipesän hallussa oleva teollisuuskiinteistö**

Morova ry konkurssipesä on ilmoittanut Hallitie 3 sijaitsevan kiinteistön myyntiin välittäjälle. Ilmoitus ohessa.

Tekninen toimi on tehnyt alustavia kartoituksia tarvittavista peruskorjauksista huomioiden mm. lakisääteiset velvoitteet, pakolliset huoltotoimenpiteet, tilojen eriytettävyyden sekä edelleenvuokraus. Ratkaisuille mm. mahdollistetaan useamman vuokralaisen sijoittuminen kiinteistön tiloihin. Peruskorjauksiin on arvioitu menevän noin 40.000 euroa. Kiinteistön suunniteltu käyttö on luonteeltaan sellaista, että se kuuluu kuntalain yhtiöittämisvelvoitteen piiriin.

Hallin tiloihin on alustavien kyselyiden perusteella ilmoittautunut kiinnostuneita vuokralaisia. Teollisuushallin ostaminen kuntakonserniin on perusteltua elinvoiman ylläpitämisen näkökulmasta.

Kunnalla on saatavia konkurssipesältä noin 87.000 euroa. Kunnalla on saataviensa vakuudeksi turvaavat kiinnitykset Hallitie 3 kiinteistöön. Myös tämä on otettu huomioon teollisuuskiinteistön hankintaa kuntakonserniin mietittäessä.

## Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että

- valtuusto merkitsee tiedokseen meneillään olevan selvityksen kunnan kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen tilanteesta
- kunta perustaa yhtiöittämisvelvoitteisten kiinteistöjen hallintaa varten osakeyhtiömuotoisen Savitaipaleen Toimitilat Oy:n
- valtuusto oikeuttaa kunnanhallituksen hyväksymään laadittavat yhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen
- kunnanhallitus valitsee yhtiön hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtajan
- kunta sijoittaa yhtiöön osakepääomana Morova ry konkurssipesältä ostettavan kiinteistön hankintaan, peruskorjaukseen ja ylläpitoon tarvittavan alkupääoman 200.000 euroa. Mikäli teollisuuskiinteistön ostaminen ei toteudu, sovitetaan yhtiöön sijoitettava osake/alkupääoma myöhemmän tarkastelun yhteydessä kuitenkin siten, että se on enintään 200.000 euroa
- valtuusto oikeuttaa kunnanhallituksen tekemään ostotarjouksen Morova ry kiinteistöstä perustettavan yhtiön lukuun siten, että varsinainen mahdollinen kauppa pystytään tekemään tämän kunnanvaltuuston päätöksen euromäärien puitteissa ja päätöksen saatua lainvoiman

Lisäksi kunnanhallitus päättää ohjeistaa teknisen johtajan ja kunnanjohtajan tehtävän ostotarjouksen sekä laadittavien perustamissopimusten ja yhtiöjärjestyksen laadinnan osalta siten, että valmistavat toimet voidaan aloittaa välittömästi kunnanvaltuuston päätöksenteon jälkeen.

## Päätös

Hyväksyttiin

yksimielisesti.

Kari Kotirinta ei esteellisenä (Morova ry:n hallituksen pj) osallistunut asian esittelyyn, käsittelyyn eikä päätöksentekoon ja oli poissa kokouksesta klo 17.55-18.15.