

Tukipalveluiden myynti Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:lle

KH 15.12.2025 § 249

287/02.09.00/2025

Valmistelija

Petri Miettinen, tekninen johtaja, p. 040 661 4342.

Toimivalta

Joroisten kunnan hallintosäännön 20 §:n kohdan 25 mukaan kunnanhallitus päättää sopimuksista, sitoumuksista ja hankinnoista, siltä osin kuin päätösvaltaa ei ole siirretty lautakunnalle tai viranhaltijalle.

Asia

Valtuusto päätti kokouksessaan 24.3.2025 § 9 kunnan sote- ja teollisuuskiinteistöjen yhtiöittämisestä. Päätöksen taustalla oli kuntalain velvoite yhtiöittää kilpailuilla markkinoilla tapahtuva toiminta. Valtuuston päätöksen mukaan kuntaan perustettiin syksyllä 2025 Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy sote- ja teollisuuskiinteistöjen omistamista, hallinnoimista ja vuokraamista varten.

Kunta hankki yhtiöittämisen tueksi Finwise Advisors Oy:ltä selvityksen, joka toimii pohjana yhtiöittämisen toteuttamiselle. Selvityksen mukaan kunnan on tehtävä päätös tukipalveluiden järjestämisestä.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan tulee yhtiöittää toimintansa silloin, kun se toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, ja kuntalain 127 §:ssä säädetään yhtiöittämisvelvollisuutta koskevista poikkeuksista. Jälkimmäisen pykälän mukaisesti tukipalvelujen tuottaminen tytäryhteisöille kuuluu poikkeuksiin yhtiöittämisvelvollisuudesta. Tällöinkin kunnan on kuntalain 128 §:n mukaisesti hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti.

Kiinteistöyhtiö voi hankkia tukipalvelut kunnalta ilman kilpailutusta, kun palveluista peritään markkinahinta ja yhtiölle tehtävä myynti eriytetään kirjanpidossa kilpailulain mukaisesti.

Yhtiölle siirtyvien kiinteistöjen kiinteistönhoito on kuluvana vuonna tuotettu teknisen toimen työnä. Jokaiselle kiinteistölle on nimetty oma kiinteistönhoitaja ja kiinteistönhoidon kustannukset on jaettu kiinteistöille kunnossapitopäällikön laatiman laskelman mukaan. Kiinteistöhoidolle on laskettu tuntiperusteinen hinta, joka sisältää palkkakustannukset sivukuluineen, matkakustannukset, työkalut ja pientarvikkeet, työnjohdon osuuden ym. kustannukset. Tuntiperusteisen hinnan voidaan näin katsoa muodostuvan liiketaloudellisin perustein, koska kaikki kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset laskutetaan tilojen käyttäjiltä.

Vuoden 2026 teknisen toimen talousarvioon on perustettu uusi kustannuspaikka, johon kirjataan Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:ltä laskutettavat kiinteistönhoitopalvelut. Tilaa on palveluntuottajan tytäryhteisö, jolloin asiasta laadittu sopimus koskee kuntalain 127 §:n mukaisten tukipalveluiden tuottamista tilaajalle. Sopimuksella sovitaan tukipalveluiden sisällöstä, hinnoittelusta, vastuista ja muista ehdoista. Kiinteistönhoidon palveluista maksettava vuosikorvaus v. 2026 on 43 164 euroa (alv 0 %). Tämän lisäksi laskutetaan tiettyjen kiinteistöjen siivouksesta 7155 €/v. Vuosikorvaus perustuu kiinteistökohtaisiin työaikamenekkeihin (tuntihinta). Palveluiden hintaa tarkastellaan vuosittain kunnan talousarviolaadinnan yhteydessä. Mahdolliset muutokset palveluiden hinnassa astuvat voimaan vuoden ensimmäisenä päivänä.

Yhtiölle siirtyvien kiinteistöjen muut tukipalvelut (taloushallinnon palvelut, teknisen isännöinnin palvelut ja asuntosihteerin palvelut), on kuluvana vuonna tuotettu konsernipalveluiden ja osin teknisen toimen työnä. Tukipalveluille on laskettu tuntiperusteinen hinta, joka sisältää palkkakustannukset sivukuluineen, työvälineet, ohjelmistokustannukset sekä hallinnon ja työnjohdon osuuden ym. kustannukset. Vuosiperusteisen hinnan voidaan näin katsoa muodostuvan liiketaloudellisin perustein, koska kaikki tukipalveluista aiheutuvat kustannukset laskutetaan tilojen käyttäjiltä.

Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:ltä laskutettavat muut tukipalvelut kirjataan vuoden 2026 talousarvion mukaisesti yleishallinnon ao. kustannuspaikalle. Tilaaja on palveluntuottajan tytäryhteisö, jolloin asiasta laadittu sopimus koskee kuntalain 127 §:n mukaisten tukipalveluiden tuottamista tilaajalle. Sopimuksella sovitaan tukipalveluiden sisällöstä, hinnoittelusta, vastuista ja muista ehdoista. Palveluista maksettava vuosikorvaus v. 2026 on taloushallinnon palveluista 28 800 euroa (alv 0 %) ja teknisestä isännöinnistä ja asuntosihteerin palveluista 16 800 euroa (alv 0 %). Palveluiden hintaa tarkastellaan vuosittain kunnan talousarviolaadinnan yhteydessä. Mahdolliset muutokset palveluiden hinnassa astuvat voimaan vuoden ensimmäisenä päivänä.

Tukipalveluiden sopimusluonnos tehtävän kuvauksineen on oheismateriaalina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä tukipalveluiden myynnin Joroisten Vuokrakiinteistöt Oy:lle esittelytekstin sekä liitteenä olevien sopimusluonnosten mukaisesti ja valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Jani Kautto poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi klo 15.03–15.09 (hallintolaki 28.1 § kohta 5). Kauton henkilökohtainen varajäsen Olli Tuovinen osallistui varajäsenenä tämän pykälän käsittelyyn.

Petri Miettinen ja Joonas Tyrväinen poistuivat kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 15.09.