

Lempäälän kunnan tilojen myynti ja luovuttaminen apportina Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:lle AKA-arvoin

Kunnanhallitus 12.01.2026
1031/10.03.02.02/2025

Valmistelija hallinnollinen isännöitsijä Mikko Korhonen
rakennuttajapäällikkö Ulla Palo-oja
talousjohtaja Kari Auvinen
yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa

Toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle edellyttää toiminnan yhtiöittämistä. Siirtymäaika päättyy vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiöittämisprosessi on saatettava loppuun siirtymäajan kuluessa.

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 2 pykälä 7 §: *"Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädettyt tehtävät. Laissa säädetään myös siitä, kun tehtäviä on järjestettävä yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa (lakisääteinen yhteistoiminta)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 126 §: *"Kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus)."*

Kuntalaki 10.04.2015/410 luku 15 pykälä 127 §:
"Yhtiöittämisvelvollisuuden estämättä kunta voi hoitaa omana toimintanaan 126 §:ssä tarkoitettua tehtävää, jos:

- 1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;*
- 2) lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;*
- 3) kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;*
- 4) kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitetulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitetulle yhteisyryitykselle; (29.12.2016/1411)*
- 5) kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;*
- 6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai*
- 7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitetun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoloja koskevaan varautumisvelvollisuuteen."*

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii ko.

vuokraustoiminnan osalta lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraaliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija.

Lempäälän kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisselvitys on hyväksytty kunnanhallituksessa. 18.8.2025 § 228 kunnanhallitus on päättänyt, että yhtiöittämistä valmistellaan selvitetystä malleista lyhyemmän laina-ajan hybridimallin pohjalta. Lisäksi 6.10.2025 § 276 kunnanhallitus päätti aiemmasta päätöksestä poiketen, että Kuljun terveysasemaa ei luovuteta perustettavalle yhtiölle.

Yhtiöittäminen toteutetaan siten, että kunta luovuttaa omistamansa yhtiöittämistä koskevat kiinteistöt perustettavalle yhtiölle. Maapohjat säilyvät kunnan omistuksessa. Yhtiöittämisen kohteena ovat seuraavat hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt:

- Toimintakeskus, Lempäälä
- Paloasema
- Terveyskeskus
- Himminkoto

Hybridimallilla osa kiinteistöistä luovutetaan kiinteistöyhtiölle liiketoimintakaupalla ja osa verovapaasti apporttina. Terveyskeskus luovutetaan Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy:lle liiketoimintakaupalla ja kauppahintaa varten kunta myöntää yhtiölle kymmenen vuoden lainan. Toimintakeskus, paloasema ja Himminkoto luovutetaan Kuntakiinteistöt Oy:lle verovapaasti apporttina. Verovapaan apporttiluovutuksen vastikkeeksi yhtiö antaa kunnalle 100 kpl osakkeita. Lisäksi kunta tekee yhtiöön 100 000 euron SVOP-sijoituksen yhtiön alkuvaiheen likviditeetin turvaamiseksi.

Kuntalain 130 §:n 1-3 momenttien mukaisesti kunnan luovuttaessa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, mikäli kiinteistön luovutukseen ei liity avointa tarjouskilpailua. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. Kuntalain 130 §:n vaatimukset koskevat myös tilanteita, jossa kiinteistö myydään kunnan omistamalle tytäryhtiölle. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutukset näissä tilanteissa ovat markkinaehtoisia ja että luovutuksiin ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy toimii kilpailutilanteessa markkinoilla ja toiminnan tulee olla kannattavaa. Yhtiön toimiala on omistaa, hallita ja vuokrata kiinteistöjä ja rakennuksia. Yhtiö on kiinteistöverovelvollinen. Lempäälän Kuntakiinteistöt Oy on Lempäälän kunnan 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiö maksaa kunnalle yhtiön omistukseen siirtyvien kiinteistöjen maapohjista vuokraa ja kiinteistöveroä. Lisäksi kunta saa yhtiöltä markkinaehtoisien lainan korkotulot sekä tulokseen ja kassavirtaan perustuvia osinkotuloja.

Kiinteistöjen arvot on määritelty 15.11.2025 puolueettoman AKA-arvioitsijan toimesta ja kiinteistöjen luovutus sekä myynti suoritetaan näihin arvoihin perustuen. Arviokirja on saatavilla kunnanhallituksen päätöksentekijöille. Luovutuksen tarkempi sisältö ja ehdot on määritelty luovutusasiakirjoissa. Myytävän kiinteistön sisältö ehtoineen on määritelty kauppakirjassa.

Verovapaasti apporttina luovutettavat kiinteistöt:

- 1 Himminkoto, Himminpolku 6. AKA-arvioitu hinta 1 278 500 euroa.
- 2 Paloasema, Keskuskatu 25. AKA-arvioitu hinta 390 000 euroa.
- 3 Toimintakeskus, Hauralandtie 6. AKA-arvioitu hinta 1 274 000 euroa.

Myytävä kiinteistö:

- 1 Lempäälän terveyskeskus, Himminpolku 6. AKA-arvioitu hinta 7 420 000 euroa.

Liitteet:

Apporttiomaisuuden luovutuskirja
Rakennuksen kauppakirja

Oheismateriaali
AKA-arviokirja (ei julkinen)

Lisätietoja: yhdyskuntajohtaja Tiia Levonmaa puh. 050 383 9608,
talouspäälikkö Kari Auvinen puh. 050 681 48, sähköpostit ovat muotoa
etunimi.sukunimi@lempaala.fi

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. Hyväksyä apporttiehtoisen osakeannin ja kohteiden apporttiehtoiset luovutukset tämän pykälän liitteenä olevien apporttiasiakirjojen mukaisesti.
2. Asiaa koskevat yhtiöoikeudelliset päätökset tehdään osakeyhtiölain 5:1 2 momentissa säädetyn mukaisesti osakkeenomistajan yksimielisellä päätöksellä yhtiökokousta pitämättä.
3. Todeta, että kauppakirja ja muut asiaa koskevat tarvittavat asiakirjat allekirjoitetaan hallintosäännön mukaisin toimivaltuuksin ja oikeuttaa allekirjoittajan tekemään niihin tarvittaessa teknislouhteisia tai vähäisiä muutoksia.
4. Päätös pannaan täytäntöön kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
5. Tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Otteet

Yhdyskuntajohtaja, rakennuttajapäällikkö, talouspäälikkö,
tarkastuslautakunta,