Yhtiöitettävien sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöjen maa-alueiden vuokralle antaminen

Kaupunkikehityslautakunta 11.11.2026 § 104
947/10.00.02/2026

Valmistelija Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi
Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Sote-uudistuksen ja kuntalain toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla koskevien säännösten seurauksena Paraisten kaupunki on valmistellut joidenkin sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämistä. Paraisilla tunnistettiin alun perin yksitoista tällaista kiinteistöä tai kiinteistökokonaisuutta. Koivukoto ja Paraisten paloasema jätettiin jo alusta lähtien suunnittelun ulkopuolelle, koska ne korvataan Varhan omilla uusilla toimitiloilla. Paloasemien vuokraaminen jatkuu toistaiseksi kaupungin omana toimintana. Nyt kaupungin ehdotetaan tekevän kuusi vuokrasopimusta 30 vuodeksi juuri perustetun Paraisten Kiinteistöt Oy:n kanssa.

Yhtiöittämisen taustalla on se, että kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaan kunnan on pääsääntöisesti harjoitettava toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla yhtiömuotoisesti. Tilojen vuokralle antaminen hyvinvointialueelle voi olla tällaista toimintaa, minkä vuoksi kyseiset kiinteistöt siirretään erilliselle yhtiölle. Yhtiöittämisellä varmistetaan kilpailuneutraliteetti ja estetään kuntaa saamasta kilpailuetua yksityisiin toimijoihin nähden hyvinvointialueen vuokratessa kiinteistöjä. Yhtiöittämisen toteuttamisen lakisääteinen määräaika umpeutui vuoden 2025 lopussa.

Päätös maa-alueiden vuokralle antamisesta on osa kokonaisuutta, jonka myötä sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevat kiinteistöt siirretään uudelle yhtiölle. Maankäyttöyksikkö on aikaisemmin lohkonut pieniä kiinteistöpalstoja sen varmistamiseksi, että toiminnan kannalta tarpeetonta maata ei siirretä yhtiölle. Joillakin alueilla harjoitetaan kuitenkin sekä kaupungin että Varhan toimintaa, mikä ei mahdollista tarkoituksenmukaisen kiinteistön muodostamista pelkästään Varhan toimintaa varten. Kyseiset alueet siirretään näin ollen yhtiölle, kun taas kaupunki jää erillisillä vuokrasopimuksilla vuokralaiseksi kaupungin omaan toimintaan käytettäviin tiloihin.

Puolueeton auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA) on vahvistanut vuokratason. Ehdotettu maanvuokrasopimusmalli perustuu kaupungin vakiosopimuksiin, mutta sitä on mukautettu niin, että sitä voidaan soveltaa niin asemakaavatonteilla kuin asemakaavan ulkopuolisilla alueilla sekä eri toimintamuotoihin, kuten terveysasemiin, palveluasumisyksiköihin ja paloasemiin.

Merkittävin poikkeama kaupungin vakiomalleista on se, että vuokralaiselle ei anneta oikeutta vuokra-alueen lunastamiseen. Vuokra-alueet luovutetaan nykyiseen käyttötarkoitukseen, mutta sopimukset mahdollistavat myös muun kaavan mukaisen toiminnan. Alueet tulee pitää rakennettuina vähintään 30 prosenttiin saakka enimmäisrakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoite on tällä hetkellä täytetty. Jos rakennuksia myöhemmin puretaan tai jos rakennuksia tuhoutuu, vuokralaisen on täytettävä rakentamisvelvoite kolmen vuoden kuluessa.

Vuokraoikeuden saa siirtää vapaasti, mikä on edellytys sille, että vuokraoikeutta rakennuksineen voidaan käyttää lainanoton vakuutena. Sopimus oikeuttaa vuokralaisen lisäksi irtisanomaan sopimuksen, jos vuokra-alueella olevat rakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän eikä niiden korvaamiselle uusilla ole enää tarvetta.

Hallintosäännön §:n 31 mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin asemakaavoitettujen tonttien vuokralle antamisesta enintään 30 vuoden ajaksi.

Hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 r mukaan kaupunginhallitus päättää vuokralle antamisesta, ellei toimivaltaa ole hallintosäännössä siirretty jollekin toiselle. Asemakaava-alueella sijaitsevia hinnoittelemattomia rakennettuja tontteja koskevaa ratkaisuvaltaa ei ole siirretty toiselle viranomaiselle.

Liite

Lista yhtiöitettävistä kiinteistöistä
Maanvuokrasopimusmalli (sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen kiinteistöt)
Maanvuokrasopimusten karttaliitteet (7 kpl)

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa vuokralle 12 556 m2:n kokoisen kiinteistön Aftonro 445-671-7-3 Paraisten Kiinteistöt Oy:lle terveysasemaa ja palveluasumisyksikköä sekä aluekonttoria varten. Vuokra-aika on 30 vuotta. Indeksiin sidottu vuotuinen vuokra on 2 500 euroa. Vuokra-alue luovutetaan nykyiseen toimintaan tai muuhun kaavan mukaiseen toimintaan liitteenä olevan sopimusmallin ehtojen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta päättää lisäksi ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää antaa vuokralle alla olevan taulukon mukaiset kiinteistöt Paraisten Kiinteistöt Oy:lle 30 vuoden ajaksi.

	Kiinteistö-tunnus	**Pinta-ala**	**Vuokra**
Sosiaali- ja terveysasema, hammashoitola, Malmkulla (Parainen)	445-14-14-12	43 720 m²	65 550 €
Grannaksen palvelutalo (Nauvo)	445-573-7-4	5 532 m²	3 300 €
Terveysasema (Korppoo)	445-630-1-348	4 314 m²	1 100 €
Palveluasumisyksikkö (Korppoo)	445-630-1-488	14 591 m²	5 100 €
Terveysasema ja palveluasumisyksikkö + kaukolämpölaitos (Houtskari)	Osia kiinteistöistä 445-665-2-1 ja 445-665-2-5	noin 4 660 m² + noin 430 m²	1 680 €

Vuokra-alueet luovutetaan nykyiseen toimintaan tai muuhun kaavan mukaiseen toimintaan liitteenä olevan sopimusmallin ehtojen mukaisesti.

Tarkemmat tiedot kohteista käyvät ilmi erillisellä päätöksellä yhtiölle siirrettävien kiinteistöjen luettelosta sekä karttaliitteistä.

Jos jotakin kiinteistöistä ei lopulta siirrettä yhtiölle, kiinteistöstä ei tehdä vuokrasopimusta. Paloasemia ei tässä vaiheessa siirretä yhtiölle.

Päätös

Jäsen Petri Abrahamsson ilmoitti hallintolain 28 §:n mukaisesta esteellisyydestä (yhteisöjäävi) ja poistui kokouksesta.

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Lopullisen päätöksen jälkeen: Paraisten Kiinteistöt Oy, tekninen johtaja MJ, sopimussihteeri JH

_____