

Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n perustaminen

Kaupunginhallitus 02.11.2026
699/00.01.00/2026

Valmistelija: kaupunginjuristi Timo Lankinen, hallintojohtaja Anni Hakala,
etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

Asian tausta

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen yhteydessä kuntien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olleet toimitilat siirtyivät hyvinvointialueiden käyttöön. Järjestelyyn liittynyt kolmen vuoden siirtymäaika päättyi 31.12.2025, minkä jälkeen hyvinvointialueen käytössä olevien tilojen vuokraustoiminta on järjestettävä markkinaehtoisesti. Kaupungin harjoittama markkinoilla tapahtuva kiinteistöjen vuokraustoiminta kuuluu lähtökohtaisesti kuntalain mukaiseen yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Raision kaupunki on valmistellut hyvinvointialueelle vuokrattujen rakennusten yhtiöittämistä. Valmistelun aikaisemmassa vaiheessa tarkasteltiin muun muassa rakennusten siirtämistä kaupungin omistamalle konserniyhtiölle. Jatkovalmistelussa tarkoituksenmukaiseksi ratkaisuksi on arvioitu uuden, kaupungin kokonaan omistaman kiinteistöyhtiön, Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n, perustaminen. Näin hyvinvointialueelle vuokrattava kiinteistöomaisuus ja siihen liittyvä liiketoiminta voidaan sijoittaa omaan yhtiönsä, jolloin toiminta on selkeästi erotettavissa kaupungin muusta toiminnasta. Valmistelun tavoitteena on, että uuden yhtiön operatiivinen toiminta alkaa 1.1.2027.

Kaupunginvaltuusto päätti 1.6.2026 § 74 sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämisestä ja valtuutti kaupunginhallituksen valmistelevan uuden yhtiön perustamisen ja päättämään lopulliset rakennusten yhtiöittämisen siirtoasiakirjat.

Hallintosäännön § 27 kohtien 10. ja 11. mukaisesti kaupunginhallitus päättää kiinteistöyhtiön sekä muiden yhtiöiden osakkeiden ja osuuksien ostamisesta ja myymisestä.

Perustettava yhtiö

Perustettavan yhtiön toiminimeksi tulee Raision kaupunkikiinteistöt Oy ja sen kotipaikaksi Raisio. Yhtiön kaikki osakkeet merkitsee Raision kaupunki, joten yhtiö tulee kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen ja osaksi Raision kaupunkikonsernia.

Yhtiön toimialana on liitteenä olevan yhtiöjärjestysluonnoksen mukaan omistaa, hallita, vuokrata, ylläpitää ja kehittää kiinteistöjä, rakennuksia ja toimitiloja sekä harjoittaa niihin liittyvää toimintaa. Yhtiö voi lisäksi omistaa osakkeita ja osuuksia sekä antaa omistamaansa tai hallitsemaansa omaisuutta vuokralle.

Osakeyhtiön perustaminen toteutetaan laatimalla ja allekirjoittamalla perustamissopimus, hyväksymällä yhtiöjärjestys ja ilmoittamalla yhtiö rekisteröitäväksi Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin. Yhtiö syntyy oikeushenkilönä rekisteröimisellä.

Kaupunki merkitsee perustettaessa yhteensä 1.000 yhtiön osaketta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeiden yhteenlaskettu merkintähinta on valmistellun perustamissopimuksen mukaan 2.110.000 euroa. Merkintähinnasta 100.000 euroa merkitään yhtiön osakepääomaan ja 2.010.000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiöittämisen piiriin kuuluvat rakennukset ja tilat

Perustettavaan yhtiöön siirretään seuraavat kaupungin omistamat kohteet valtuuston 1.6.2026 § 74 päätöksen mukaisesti:

- **Kotikulta**, Sairaalakatu 3
- **Nallin asuntola ja rivitalo**, Raatimiehenkatu 3
- **VA- ja ER-asunnot**, Santaojantie 79–81
- **Asunto Oy Keskuslähiön toimistohuoneistot 68 ja 69**, Tornikatu 9.

Kohteiden yhteenlaskettu riippumattomaan arvioon perustuva käypä arvo on 2.110.000 euroa. Kohdekohtaiset arvot ovat Kotikulta 1.330.000 euroa, Nallin asuntola ja rivitalo 300.000 euroa, VA- ja ER-asunnot 200.000 euroa sekä Asunto Oy Keskuslähiön toimistohuoneistot 280.000 euroa.

Apporttiomaisuuden luovuttaminen

Osakkeiden merkintähinta maksetaan kokonaisuudessaan apporttiomaisuudella. Kaupunki luovuttaa edellä mainitut rakennukset ja tilat perustettavalle yhtiölle erillisen luovutuskirjan mukaisesti. Apporttiomaisuuden arvostaminen perustuu riippumattomaan arvioon, ja tilintarkastaja antaa rekisteröintiä varten osakeyhtiölain edellyttämän lausunnon apporttiomaisuudesta.

Rakennusten maapohjat jäävät kaupungin omistukseen, ja yhtiön tarvitsema maapohjan hallinta järjestetään maanvuokrauksella tai muutoin kohdekohtaisesti. Rakennuksiin liittyvien sopimusten, liittymien ja muiden oikeuksien siirtyminen järjestetään erikseen valmistelun yhteydessä.

Yhtiön hallinto ja toiminnan järjestäminen

Yhtiöjärjestysluonnoksen mukaan yhtiön hallitukseen kuuluu kolme-seitsemän (3–7) varsinaista jäsentä. Hallintosäännön 45 §:n mukaisesti kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksen toteutumisesta ja organisoii konsernijohton sekä konsernihallinnon, päättää kaupungin edustajat tytäryhteisöjen yhtiökokouksiin ja yhtymäkokouksiin sekä asettaa ehdolle edustajat tytäryhteisöjen hallintoelimiin.

Kaupunginvaltuuston 11.11.2024 § 104 hyväksymän konserniohjeen mukaisesti tytäryhteisöjen hallitusten nimeämisessä noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Kokoonpanossa huomioidaan yhteisön toiminnan luonne, koko ja kehitysvaihe. Hallituksen koko sopeutetaan yhteisön toimintaan. Hallituksen valinnassa tulee ottaa huomioon yhteisön toimiala ja toiminnan laajuus sekä yhteisön strateginen merkittävyys kaupungin toiminnassa. Hallitukseen voidaan nimetä kaupunkiorganisaation ulkopuolelta hallitusjäseniä hallituksen osaamisen laajentamiseksi.
- Hallituksen tulee koostua jäsenistä, joilla on yhteisön toimialan edellyttämä riittävä ja monipuolinen osaaminen, toisiaan täydentävä

kokemus sekä kyseisen toimialan, talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus.

- Hallituksen jäsenillä tulee olla asiantuntemusta ja kykyä operatiivisen johdon ohjaukseen ja tukemiseen. Hallituksen jäsenillä tulee olla kykyä itsenäiseen päätöksentekoon sekä tasavertaiseen keskusteluun yhtiön toimivan johdon kanssa.
- Hallitusten valinnassa noudatetaan tasa-arvolain 4a § 3 momentin mukaisesti sukupuolten välistä tasa-arvoa, ellei siitä jouduta perustellusta syystä poikkeamaan.
- Hallitusten valinnassa pyritään siihen, että hallitusten kokoonpanossa on riittävää vaihtuvuutta turvaten samalla hallitustyöskentelyn jatkuvuus.
- Hallituksen jäsenellä tulee olla riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenen tulee osallistua konserniohjauksen tarjoamaan perehdytykseen sekä yhtiön osoittamiin koulutuksiin.
- Hallituksilla ei tule olla varajäsenjärjestelyjä.

Tarkoituksena on hyödyntää yhtiön hallinnossa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa konsernirakennetta ja osaamista. Yhtiön käytännön hallinnolliset palvelut järjestetään Raision Vuokra-asunnot Oy:n henkilöstön toimesta erikseen tehtävän palvelusopimuksen perusteella. Ratkaisulla vältetään uuden erillisen hallinto-organisaation rakentaminen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan toimitusjohtajan nimittää yhtiön hallitus. Kaupungin omistajaohjauksen mukaisena kantana esitetään, että perustettavan yhtiön toimitusjohtajaksi nimetään Juho Salonen. Muodollisen päätöksen toimitusjohtajan nimittämisestä tekee yhtiön hallitus yhtiön perustamisen jälkeen.

Yhtiön toiminnan käynnistämiseksi tulee lisäksi valmistella muun muassa yhtiön ja kaupungin väliset maanvuokrasopimukset, rakennuksia koskevien vuokrasopimusten siirtäminen tai uusiminen, palvelusopimukset Raision kaupungin ja Raision Vuokra-asunnot Oy:n kanssa sekä muut toiminnan edellyttämät sopimus-, vakuutus-, pankki- ja hallintojärjestelyt. Kiinteistöhuollon on suunniteltu jatkuvan kaupungin järjestämänä toistaiseksi.

Yhtiön perustamisasiakirjat, yhtiöjärjestys sekä apporttiomaisuutta koskevat asiakirjat viimeistellään ennen yhtiön rekisteröintiä. Perustamissopimuksen luonnos sekä siihen sisältyvät yhtiöjärjestys, apporttiselvitys ja apporttiomaisuuden luovutuskirja on valmisteltu päätöksenteon pohjaksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Eero Vainio

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

1. päättää perustaa Raision kaupunkikiinteistöt Oy:n, jonka kaikki osakkeet omistaa Raision kaupunki;
2. hyväksyy liitteenä olevan yhtiön perustamissopimuksen ja yhtiöjärjestyksen;
3. hyväksyy, että Raision kaupunki merkitsee yhtiön kaikki 1.000 osaketta yhteensä 2.110.000 euron merkintähintaan;
4. hyväksyy, että osakkeiden merkintähinnasta 100.000 euroa merkitään yhtiön osakepääomaan ja 2.010.000 euroa sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon;
5. nimeää perustettavan yhtiön hallitukseen 3–7 jäsentä;

6. linjaa kaupungin omistajaohjauksena, että yhtiön hallituksen tulee nimetä yhtiön toimitusjohtajaksi Juho Salonen; sekä
7. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja kaupunginjuristin yhdessä tekemään perustamisasiakirjoihin sellaiset tekniset ja vähäiset muutokset ja täydennykset, jotka ovat tarpeen yhtiön perustamiseksi ja yhtiön rekisteröimiseksi, ja jotka eivät muuta järjestelyn olennaista sisältöä.

Päätös