Kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehdot ja jatkotoimenpiteet

Kh 31.8.2026 § 136

Valmistelija

Maija Kääriäinen, kunnanjohtaja
p. 040 656 9258, maija.kaariainen@rautjarvi.fi

Kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehdot ja jatkotoimenpiteet

Rautjärven kunta on selvittänyt kunnan suoraan omistamien yritystilojen sekä hyvinvointialueen käytössä olevien sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen kiinteistöjen omistus- ja järjestelyvaihtoehtoja. Taustalla on tarve arvioida kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden tarkoituksenmukaista rakennetta, vuokraustoiminnan taloudellisia edellytyksiä sekä kuntalain mukaista yhtiöittämisvelvollisuutta.

Finwise Advisors Oy on laatinut Rautjärven kunnalle 12.8.2026 päivätyn loppuraportin *Kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehdot*. Selvityksessä on tarkasteltu kunnan suoraan omistamien vuokrakiinteistöjen sekä Rautjärven Vuokratalot Oy taloudellista tilannetta ja vaihtoehtoisia järjestelymalleja kymmenen vuoden tarkastelujaksolla.

Selvityksen perusteella yritystilojen muodostama kokonaisuus on nykyisillä vuokrilla ja käyttöasteilla lähellä taloudellista tasapainoa, mutta sen riskinkantokyky on heikko. Vajaakäyttö, vuokratuottojen aleneminen tai merkittävät korjaustarpeet voivat nopeasti heikentää kokonaisuuden taloutta. Simpeleen paloaseman nykyinen vuokrasopimus on taloudellisesti ylijäämäinen ja paloaseman yhdistäminen yritystilojen kokonaisuuteen parantaa kokonaisuuden taloudellista kestävyyttä. Paloaseman tulevaan käyttöön liittyy kuitenkin vuokrasopimuksen kestosta johtuvaa epävarmuutta.
Hoitokeskus tuottaa nykyisellä vuokrasopimuksella kunnalle merkittävää ylijäämää. Samalla kohteen tulevaan käyttöön liittyy merkittävä riski, koska tiloille ei välttämättä ole nykyistä käyttöä vastaavaa vaihtoehtoista käyttäjää. Selvityksen perusteella hoitokeskuksen yhtiöittäminen ei nykyisessä tilanteessa ole välttämätöntä.

Rautjärven Vuokratalot Oy taloudellinen tilanne on edelleen herkkä. Yhtiön asuntokantaa on tarpeen sopeuttaa muuttuvaan kysyntään ja yhtiön taloutta tasapainottaa suunnitelmallisesti. Uusien kiinteistöjen ja niihin liittyvien riskien siirtämisessä yhtiölle tulee tämän vuoksi noudattaa erityistä harkintaa. Selvityksen mukaan sote- ja pelastuskiinteistöjen säilyttäminen kunnan suorassa omistuksessa voi olla mahdollista, mikäli vuokraustoiminnan markkinavaikutukset arvioidaan vähäisiksi. Mahdollisen yhtiöittämättä jättämisen perusteet on tarkoituksenmukaista dokumentoida ulkopuolisella markkinavaikutuksia koskevalla selvityksellä.

Edellä mainituilla perusteilla kiinteistöjärjestelyissä on tarkoituksenmukaista edetä vaiheittain.

Ensimmäisessä vaiheessa selvitetään hoitokeskuksen ja paloaseman vuokraustoiminnan markkinavaikutukset sekä käydään hyvinvointialueen kanssa keskustelut kohteiden pidemmän aikavälin käytöstä.

Yritystilojen osalta tehdään kohdekohtainen tarkastelu Yritystila Aholasta, KOY Rautjärven Liiketalosta, KOY Simpeleen palvelukeskuksesta ja

Kangaskosken kiinteistöstä. Tarkastelussa arvioidaan omistamisen strateginen tarve, kiinteistöjen myyntimahdollisuudet, vaihtoehtoinen käyttö, mahdollinen käytöstä poistaminen sekä yhtiöittämisen tarkoituksenmukaisuus.

Samanaikaisesti Rautjärven Vuokratalot Oy asuntokannan ja talouden tasapainottamista jatketaan omana kokonaisuutenaan.
Mikäli jatkovalmistelussa päädytään kiinteistöjen yhtiöittämiseen, valmistelussa arvioidaan yritystilojen ja paloaseman muodostamaa kokonaisuutta. Siirtotapana selvitetään ensisijaisesti apporttisiirtoa, joka vahvistaa vastaanottavan yhtiön omaa pääomaa lisäämättä vastaavasti yhtiön velkaantumista.

Jatkovalmistelun jälkeen kunnanhallitukselle tuodaan kokonaisesitys kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden tulevasta rakenteesta ja tarvittavat asiat edelleen toimivaltaisen toimielimen päätettäväksi.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kääriäinen Maija

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

1. merkitsee Finwise Advisors Oy 12.8.2026 laatiman kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtoja koskevan loppuraportin tiedoksi;
2. linjaa, että hoitokeskus säilytetään tässä vaiheessa kunnan suorassa omistuksessa eikä sen yhtiöittämistä valmistella ennen kuin hyvinvointialueen pidemmän aikavälin tilankäytöstä on saatu riittävä näkemys;
3. käynnistää hoitokeskuksen ja paloaseman vuokraustoiminnan markkinavaikutuksia koskevan ulkopuolisen selvityksen yhtiöittämisvelvollisuuden arvioimiseksi;
4. käynnistää kunnan omistamien yritystilojen kohde kohtaisen jatkovalmistelun, jossa arvioidaan omistamisen tarve, myyntimahdollisuudet, vaihtoehtoinen käyttö, mahdollinen käytöstä poistaminen sekä yhtiöittämisen tarkoituksenmukaisuus;
5. linjaa, että mikäli yritystilojen vuokraustoiminnan jatkamista yhtiömuodossa pidetään jatkovalmistelun perusteella tarkoituksenmukaisena, valmistellaan ensisijaisesti yritystilojen ja paloaseman muodostamaa kokonaisuutta;
6. linjaa, että mahdollisessa yhtiöittämisessä ensisijaisena siirtotapana selvitetään apporttisiirtoa;
7. edellyttää, että Rautjärven Vuokratalot Oy asuntokannan ja talouden tasapainottamista jatketaan omana kokonaisuutenaan ja että yhtiölle laaditaan tätä koskeva toimenpide- ja rahoitussuunnitelma; sekä
8. edellyttää, että jatkovalmistelun valmistuttua kunnanhallitukselle tuodaan kokonaisesitys kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden tulevasta rakenteesta ja tarvittavat erilliset päätösesitykset.

Päätös

Hyväksyttiin.

Taina Lonka, Mirja Vaittinen ja Mikko Kyröläinen poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi esteellisenä klo 15.17 - 15.30.

Asian esittelijänä toimi tekninen johtaja Juho Jylhä.

Valmistelija

Maija Kääriäinen, kunnanjohtaja
p. 040 656 9258, maija.kaariainen@rautjarvi.fi

Rautjärven kunta on selvittänyt kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehtoja, vuokraustoiminnan taloudellisia edellytyksiä ja yhtiöittämistarvetta. Aiemmassa valmistelussa on katsottu tarkoituksenmukaiseksi edetä vaiheittain ja selvittää erityisesti hoitokeskuksen ja Simpeleen paloaseman vuokraustoiminnan markkinavaikutukset.

Finwise Advisors Oy on laatinut kunnalle 30.10.2026 päivätyn toimitilojen markkinaselvityksen. Selvityksessä on tarkasteltu alueen toimitilojen kysyntää ja tarjontaa, toteutuneita kiinteistökauppoja, sijoittajien kiinnostusta sekä hyvinvointialueen tilatarpeita. Tarkastelu kattaa hoitokeskuksen ja paloaseman lisäksi kunnan yritystiloja.
Selvityksen mukaan Rautjärven liike- ja toimistotilojen kysyntä on erittäin vähäistä ja tyhjää tilaa on runsaasti. Hyvinvointialueen käytössä oleville sote- ja pelastustoimen tiloille ei ole alueella käytännössä vaihtoehtoista tarjontaa. Kohteiden muuttaminen muuhun käyttöön edellyttäisi investointeja, joiden taloudelliset edellytykset ovat heikot. Myös ulkopuolisten sijoittajien kiinnostus kohteisiin on vähäistä erityisesti lyhyiden vuokrasopimusten ja sijainnin vuoksi.

Selvityksessä arvioidaan, että hoitokeskuksen, Simpeleen paloaseman, Rautjärven Liiketalon, Simpeleen palvelukeskuksen ja Kangaskosken kiinteistön vuokraustoiminnalla on korkeintaan vähäinen vaikutus markkinoihin.

Yritystila Ahola poikkeaa muista tarkastelluista kohteista. Teollisuus- ja hallitiloille on jonkin verran paikallista ja alueellista kysyntää, minkä vuoksi Aholan vuokraustoiminnalla voi olla vähäistä suurempia markkinavaikutuksia. Kohteessa on myös kunnan omaa käyttöä ja eri käyttötarkoituksiin soveltuvia tiloja. Näiden merkitys on arvioitava erikseen ratkaistaessa kohteen tulevaa omistus- ja toimintamallia.

Kuntalain 126 §ä säädetään kunnan yhtiöittämisvelvollisuudesta sen toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla. Lain 127 § 1 momentin 1 kohdan mukaan kunta voi kuitenkin hoitaa toimintaa itse, jos toiminnan on katsottava olevan vähäistä. Poikkeuksen soveltaminen edellyttää tapauskohtaista arviota toiminnan markkinavaikutuksista. Kuntalain 128 § edellyttää markkinaperusteista hinnoittelua silloin, kun kunta toimii poikkeussäännöksen nojalla kilpailutilanteessa markkinoilla.

Markkinaselvitys tukee hoitokeskuksen ja Simpeleen paloaseman säilyttämistä tässä vaiheessa kunnan suorassa omistuksessa. Arvion perusteina ovat kohteiden paikallinen palvelutarve, vaihtoehtoisten tilojen puuttuminen sekä vaihtoehtoisen käytön ja sijoittajakysynnän vähäisyys. Yhtiöittämättä jättämisen perusteita on arvioitava uudelleen, mikäli tilojen käyttö, vuokrasopimukset tai markkinatilanne olennaisesti muuttuvat.

Muiden yritystilojen osalta jatketaan kohdekohtaista tarkastelua, jossa huomioidaan markkinaselvityksen tulokset, omistamisen strateginen tarve, vuokraustoiminnan kannattavuus, korjaustarpeet sekä myynnin ja vaihtoehtoisen käytön mahdollisuudet. Yritystila Aholan osalta selvitetään lisäksi yhtiöittämisvelvollisuus ja tarkoituksenmukainen järjestelytapa.

Rautjärven Vuokratalot Oy asuntokannan sopeuttamista ja talouden tasapainottamista jatketaan erillisenä kokonaisuutena. Mahdolliset kiinteistösiirrot arvioidaan myös vastaanottavan yhtiön talouden ja riskinkantokyvyn kannalta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kääriäinen Maija

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. merkitä tiedoksi Finwise Advisors Oy 30.10.2026 laatiman toimitilojen markkinaselvityksen ja ottaa sen kiinteistöomaisuuden jatkovalmistelun perustaksi;
2. katsoa markkinaselvityksen ja edellä esitettyjen kohdekohtaisten perusteiden nojalla, että hoitokeskuksen ja Simpeleen paloaseman nykyisen vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat vähäisiä ja toimintaan voidaan soveltaa kuntalain 127 § 1 momentin 1 kohdan mukaista poikkeusta yhtiöittämisvelvollisuudesta. Kohteiden vuokraustoimintaa jatketaan tässä vaiheessa kunnan omana toimintana;
3. edellyttää, että vuokraustoiminnan hinnoittelussa huomioidaan kuntalain 128 § vaatimukset ja yhtiöittämättä jättämisen perusteet arvioidaan uudelleen vuokrasopimusten, tilojen käytön tai markkinatilanteen olennaisesti muuttuessa;
4. antaa kunnanjohtajan tehtäväksi jatkaa hyvinvointialueen kanssa neuvotteluja hoitokeskuksen ja paloaseman tulevasta käytöstä ja vuokrauksen edellytyksistä;
5. jatkaa Rautjärven Liiketalon, Simpeleen palvelukeskuksen ja Kangaskosken kiinteistön kohdekohtaista tarkastelua sekä selvittää erikseen Yritystila Aholan yhtiöittämisvelvollisuus ja omistus- ja järjestelyvaihtoehdot;
6. tuoda jatkovalmistelun perusteella tarvittavat kiinteistöjärjestelyt erikseen toimivaltaisen toimielimen päätettäviksi.

Päätös

Muutettu päätösehdotus:

Päätösehdotuksen kohtaan 3. lisätään lause: Vuokratason tulee ylittää kunnan tilojen ylläpitokustannusten ja poistojen taso Yritystila Aholan vuokran tulee seurata Simpeleen alueen markkinavuokria.

Kohtaan 5 muutos: Jatkaa Rautjärven Liiketalon, Simpeleen palvelukeskuksen, Kangaskosken kiinteistön ja Yritystila Aholan omistus- ja järjestelyvaihtoehtojen tarkastelua.

Päätös: Hyväksyttiin muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

Asiaa esitteli Harri Anttila.

Asian käsittelyn ajaksi esteellisinä poistuivat Taina Lonka, Mirja Vaittinen ja Mikko Kyröläinen klo 15.33 - 16.01.