

Kuntakonsernin kiinteistöomaisuuden järjestelyvaihtoehdot ja jatkotoimenpiteet

Kh 31.8.2026
142/02.07.00/2024

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 (myyntiarvo noin 800 000 €) 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