

Sote- ja pelastustoimen rakennusten myynti

Khall 01.12.2025
2923/00.01.00/2025

Valmistelu konsernipalvelujohtaja Vesa Urtti, puh. 0400-447 383
maankäyttöjohtaja Teijo Taipale, puh. 040-752 1901
tilapalvelupäällikkö Lauri Leppisaari, puh. 0400-860 068

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta annetun lain (616/2021) mukaan kunnan järjestämät sote- ja pela-kohteet siirtyivät Keski-Suomen hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Kolmen vuoden siirtymäkauden jälkeen kunta ei voi enää toimia kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus).

Kuntaliiton ohjauksen perusteella kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii siten toimitilojen vuokraustoiminnassa lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on hyvä arvioida toimintaansa markkinoilla pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa asiaa on arvioitu myös siten, että kunnan toimiminen markkinoilla voi johtaa siihen, ettei ulkopuolisia palveluntarjoajia tule markkinoille. Kunnan toiminta markkinoilla voi siis jopa estää yhtiöiden tulemisen markkinoille.

Edellä kuvatuista syistä, Keski-Suomen hyvinvointialueen käyttöön jäävät vuokratilat on yhtiötettävä. Nyt yhtiötettävät kohteet ovat mukana Keski-Suomen hyvinvointialueen palveluverkko 2-päätöksellä, joten niiden käyttötarpeen katsotaan olevan pitempiaikainen. Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa käydyissä neuvotteluissa listaus yhtiötettävistä kohteista on tarkentunut seuraavasti:

Länpohjan Paloasema, Hirsikankaantie 14
Hallin Paloasema, Opinkuja 19
Palvelutalo Halli, Puistotie 5a
Linnakartanon palvelutalo, Laaksotie, Jämsänkoski
Lammenrannan palvelutalo, Laaksotie 18 N
Laukalampi, Laaksotie 18 O
Linnatuvan ryhmäkoti, Laaksotie 18 K
Linnakoti, Laaksotie 12, Jämsänkoski
Ryönintie 2 A- C, Jämsänkoski
Tukiasunnot, eri kohteita 7kpl

Kaupan kohteena olevien rakennusten rakennuspaikoista tehdään erilliset maanvuokrasopimukset. Vuokran määrää vahvistettaessa noudatetaan Jämsän kaupunginvaltuuston päätöstä 18.11.2003 § 79 (yleisten korttelialueiden hinnoittelu) tai rakennustonttien voimassa olevaa vyöhykehinnoittelua (muut korttelialueet). Jämsän kaupungin hallintosäännön mukaan rakennustonttien vuokraamista koskeva ratkaisuvalta kuuluu maankäyttöjohtajalle.

Kohteet myydään Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:lle. Kauppasummasta on saatu ulkopuolisen arvioijan lausunto ja on yhteensä 4 270 000 euroa. Kauppasumma jää kaupunkiomistajalle velaksi, laina-aika 20 vuotta. Yhtiö maksaa velasta 5 % kiinteää korkoa kaupunkiomistajalle.

Lainamäärään lisätään em. kauppasumman lisäksi 250 000 euroa, josta 120 900 euroa käytetään varainsiirtoveron maksuun. Loppu jää kassavaroin vahvistamaan yhtiön maksuvalmiutta turvaamaan uusien rakennusten ylläpito- ja huoltotarpeita alkuvaiheessa. Lainamäärä on yhteensä siten 4 520 000 euroa.

Hyvinvointialue sitoutuu vuokraamaan tiloja vain toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla 12 kuukauden irtisanomisajalla. Mikäli kohteita jäisi edelleen pois hyvinvointialueen käytöstä, yhtiöllä ei ole resurssia niiden ylläpitämiseen tai purkamiseen. Takausten menettely voi olla esim. takaisin osto, nettotappion kattaminen tyhjän tilan osalta, pääoma- tai svop -sijoitus, jolla tyhjillään oleva kohde pystytään purkamaan tai toteuttamaan muu vastaava menettely. Kauppakirjassa sovitaan tämän tyyppisestä menettelystä.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö 28 § kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus päättää

1. myydä kauppakirjassa yksilöidyt rakennukset Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:lle liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin,
2. esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy 4 520 000 suuruisen antolainan 20 vuoden laina-ajalla. Korko laina-ajalta on 5 %. Jämsän Yrityskiinteistöt Oy luovuttaa Jämsän kaupungille yleisvakuuden.
3. Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös