

Kiinteistö- ja toimitilaomistusten järjestely kuntakonsernissa

Valtuusto 02.03.2026 § 6

651/02.08.00.01/2025

Khall päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto

- 1) päättää kumota valtuuston päätöksen 23.5.2025 § 22 uuden yhtiön perustamisesta,
- 2) päättää, että kunnan omistamat sote ja pela-toimitilat sekä muut markkinaehtoiseksi katsottavat toimitilat siirretään tai myydään Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lle
- 3) päättää, että kunnan omistamat asuinrakennukset ja asunnot sekä ara-rajoitteiset sote-kiinteistöt siirretään Laukaan Vuokrakodit Oy:lle ja
- 4) valtuuttaa kunnanhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamis- ja siirtotavoista ja tekemään muut yhtiöittämiseen liittyvät täydentävät päätökset tavoitteenaan kuntakonsernille kokonaistaloudellisesti kannattavin toteutustapa.

Lisäksi kunnanhallitus päättää kumota kunnanhallituksen päätöksen 12.6.2023 § 164 sote-kiinteistöjen myyntitoimeksiannon hankinnasta.

Päätös Kunnanhallituksen esitys hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 16.02.2026 § 43

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että valtuusto

- 1) päättää kumota valtuuston päätöksen 23.5.2025 § 22 uuden yhtiön perustamisesta,
- 2) päättää, että kunnan omistamat sote ja pela-toimitilat sekä muut markkinaehtoiseksi katsottavat toimitilat siirretään tai myydään Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lle
- 3) päättää, että kunnan omistamat asuinrakennukset ja asunnot sekä ara-rajoitteiset sote-kiinteistöt siirretään Laukaan Vuokrakodit Oy:lle ja
- 4) valtuuttaa kunnanhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamis- ja siirtotavoista ja tekemään muut yhtiöittämiseen liittyvät täydentävät päätökset tavoitteenaan kuntakonsernille kokonaistaloudellisesti kannattavin toteutustapa.

Lisäksi kunnanhallitus päättää kumota kunnanhallituksen päätöksen 12.6.2023 § 164 sote-kiinteistöjen myyntitoimeksiannon hankinnasta.

Päätös Merkittiin, että Sakari Suomala (Kehitysyhtiö Oy:n hallituksen jäsen) ja Eliisa Haimakka (Laukaan Vuokrakodit Oy:n hallituksen jäsen) poistuivat esteellisinä kokouksesta (yhteisöjäävi). Hyväksyttiin päätösehdotus sillä tarkennuksella, että korjataan vuosiluku päätöksen ensimmäisessä kohdassa oikeaksi (esityslistassa oli 2026, korjataan se oikeaksi eli 2025). Selvytyden vuoksi todetaan, että kehitysjohtaja Eero Raittila ja tekninen johtaja Janne Laiho olivat poistuneet kokouksesta jo aiemmin § 32 jälkeen. Kokouksen pöytäkirjan laatimisvaiheessa huomattiin, että pöytäkirjan tarkastaja Eliisa Haimakka oli esteellinen eikä kunnanhallitus valinnut

tähän pykälään toista pöytäkirjantarkastajaa. Tämän vuoksi kunnanhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta ennen valtuuston kokousta 2.3.2026.

Selostus

Tausta

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pela-toimitilat jäivät kuitenkin kunnille, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaannanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan. Laukaan kunnan omistamien sote- ja pela-toimitilojen osalta Keski-Suomen hyvinvointialue päätti Lievestuoreen terveysasemaa lukuunottamatta käyttää optiovuotta ja siirtymäkauden vuokrasopimuksia jatkettiin vuoden 2026 loppuun saakka.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.

Laukaan kunnanvaltuusto päätti 23.5.2025 § 22, että Laukaan kunta perustaa uuden vuokraustoimintaa harjoittavan yhtiön, johon sote- ja pela-toimitilat olisi tarkoitus siirtää myöhemmin erillisellä päätöksellä. Päätös tehtiin ennen tietoa Hyvinvointialueen päätöksestä optiovuoden käytöstä. Asian valmistelua on jatkettu osana konsernirakenteen laajempaa tarkastelua. Lokakuussa 2025 kunnanhallituksessa käsiteltiin kunnan konsernirakenteen kehittämistarpeita ja päätettiin pyytää ulkopuolista konsultointiapua mm. eri vaihtoehtojen talous- ja verotusvaikutusten selvittämiseen. Selvityksen tekijäksi valikoitui tarjousten perusteella Finwise Advisors Oy. Liitteenä oleva selvitys käytiin yksityiskohtaisesti läpi kunnanhallituksen esittelyasioissa 19.1.2026.

Selvityksen taustalla on muun muassa havainto, että Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lla on tällä hetkellä toiminnan suppeuden vuoksi hyvin rajalliset mahdollisuudet elinkeinokehitystyöhön, mikä on ollut sen tehtävä kuntakonsernissa. Kunta on vähentänyt kehitysyhtiön maksuosuuksia ja sen muu tulopohja ei riitä rahoittamaan kehittämistoimia. Yhtiö ei ole taloudellisesti vaikeuksissa, mutta sillä ei ole resursseja toimia aktiivisena kehittäjänä. Yhtiöllä on kuitenkin vapaarahoitteista toimitila- ja maanomistusta, minkä vuoksi sillä olisi edellytykset toimia markkinoilla vuokraustoiminnan osalta. Siten olisi luontevaa ratkaista tarve sekä kiinteistöomaisuuden ja toimitilojen yhtiöittämisen että Laukaan Kehitysyhtiö Oy:n profiloitumisen osalta samalla kertaa.

Valmistelussa on siis tunnistettu uuden sotepela-kiinteistöyhtiön perustaminen tarpeettomaksi, koska kuntakonsernissa on jo yhtiöitä, joille markkinoilla toimivat kiinteistöt, rakennukset, toimitilat ja asunnot voidaan siirtää tai myydä. Tästä johtuen esitetään, että valtuusto kumoaisi 23.5.2025 § 22 päätöksensä uuden yhtiön perustamisesta ja tekisi uuden päätöksen kaikkien markkinaehtoiseksi katsottavien toimitilojen siirtämisestä tai myynnistä Laukaan Kehitysyhtiö Oy:lle ja asumisen kohteiden siirrosta Laukaan Vuokrakodit Oy:lle seuraavaksi kuvatulla tavalla. Sote- ja pela-toimitiloihin liittyvä voimaannanolain mukainen siirtymäaika päättyy vuoden 2026 lopussa, mistä johtuen toimenpiteet on suunniteltu toteutettavaksi vuoden 2027 alusta lukien.

Kunnanhallitus on myös päättänyt 12.6.2023 § 164 Sotekiinteistöjen myyntitoimeksiannon hankinnan käynnistämisestä. Hankintaa ei ole suoritettu loppuun toimintaympäristön useista muutoksista johtuen. Päätos on muuttuneessa tilanteessa syytä kumota.

Valmistelussa on tarkasteltu useita eri vaihtoehtoja konsernirakenteen kehittämiseksi ja yhtiöittämisen toteuttamiseksi. Koska lainsäädännön nojalla yhtiöittäminen on joka tapauksessa toteutettava, valmistelussa ei ole tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa yhtiöittämistä ei toteuteta. Laukaan kunta sijaitsee tiiviisti Jyväskylän markkina-alueella, joten lainsäädännössä viitattu kilpailtu kiinteistömarkkina on tulkittava olevan olemassa (toisin kuin syrjäisemmillä sijainneilla olevissa kunnissa). Valmistelussa on muun muassa arvioitu kolmea erilaista yhtiörakennetta sekä erilaisten siirtotapojen vaikutuksia. Tarkastellut vaihtoehdot on käsitelty liitemateriaalissa.

Yhtiöittämisen kohteena olevat kiinteistöt, toimitilat ja asunnot

Yhtiöittäminen koskee kunnan omistamia sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevia toimitiloja, jotka kunta on vuokrannut Keski-Suomen hyvinvointialueelle. Lisäksi kunnan on yhtiötettävä sellaiset toimitilat ja asunnot, joiden vuokraustoiminta katsotaan markkinoilla tapahtuvaksi toiminnaksi. Yhtiötettäväksi suunnitellaan sote-pela-kiinteistöjen lisäksi Satamarakennusta, Linja-autoaseman osakkeita, Päivälä ja Muurahainen -rakennuksia Kuhankoskella, vanhaa paloasemaa, Rokkavarastoa Rokkakankaalla sekä Vihtavuoren vanhaa nuorisotaloa. Lisäksi kunta omistaa muutamia yksittäisiä asunto-osakkeita, jotka tulee yhtiöittää. Kunnan ei kannata yhtiöittää toimitiloja, jotka ovat pääosin tyhjiillään tai jotka todennäköisesti saadaan lähitulevaisuudessa myytyä. Lopullinen päätös yhtiötettävistä tiloista tehdään erikseen varsinaisesta liiketoimintakaupasta ja/tai apportisiirrosta päätettäessä.

Kohteiden kokonaispinta-ala on noin 17.200 neliometriä, josta sote-pela-kiinteistöt muodostavat 13.500 neliometriä. Kohteiden tasearvo kunnan taseessa vuoden 2025 lopussa on yhteensä noin 20,8 miljoonaa euroa, josta sote-pela-kiinteistöt muodostavat noin 20,1 miljoonaa euroa. Yksityiskohtaisemmat tiedot yhtiötettäväksi suunnitelluista toimitiloista löytyvät liitteenä esitettävästä Finwise Advisors Oy:n laitimasta selvityksestä.

Yhtiöittämisen talousvaikutukset

Sote ja pela-kiinteistöjen sekä muiden markkinaehtoiseksi katsottujen kiinteistöjen yhtiöittämisen talousvaikutuksen kunnalle ennakoidaan olevan kokonaisuudessaan lähes neutraali.

Vuonna 2024 yhtiötettävien kohteiden vuokratuotot kunnalle ovat olleet 2,99 miljoonaa euroa. Kohteisiin liittyvät toimintakulut ovat olleet 1,08 miljoonaa euroa ja poistot 1,11 miljoonaa euroa. Lisäksi ARA-rajoitteisiin Sote-kiinteistöihin liittyvien korkotukilainojen korkokulut ovat olleet 30.000 euroa. Muille kiinteistöille ei kohdistu kiinteistökohtaisia lainoja, joita voisi yhtiöittämisen yhteydessä siirtää yhtiölle. Vuokraustoiminta on näin ollen ollut kunnalle 775.000 euroa voitollista, kun ei oteta huomioon muita rahoituskustannuksia kuin korkotukilainat.

Yhtiöittämisen seurauksena kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät tulot ja menot siirtyvät Laukaan Kehitysyhtiö Oy:n ja Laukaan Vuokrakodit Oy:n tuloiksi ja menoiksi. Yhtiöittämisen jälkeen esitetyllä yhtiöittämistavalla kunnan tulot muodostuvat Laukaan Kehitysyhtiö Oy:n kunnalle maksamista maanvuokrasta, korkotuotoista ja osingoista sekä Laukaan Vuokrakodit Oy:n maksamista maanvuokrasta. Tuloutuksesta maanvuokrien osuus on 146.000 euroa, korkotuottojen 500.000 euroa ja osinkojen 100.000 euroa. Näin ollen tulot kunnalle ovat yhteensä noin 746.000 euroa, mikä on 29.000 euroa vähemmän kuin kunnan suorassa omistuksessa vuonna 2024.

Laskelmassa kiinteistöjen arvona on käytetty tasearvoja ja laskelma elää sen mukaan, millaiseen arvoon kiinteistöt siirretään tai myydään yhtiöille. Kiinteistöt on siirrettävä tai myytävä käypään arvoon.

Liitemateriaalissa on kuvattu talousvaikutuksia tarkemmin sekä tarkasteltu talouden näkökulmasta erilaisia vaihtoehtoja yhtiöittämisen toteuttamiseksi. Liitemateriaalissa on myös selvitetty, miten mahdollinen kiinteistöjen arvon heilahtelu muuttaa talousvaikutuksia kunnan ja yhtiöiden näkökulmasta sekä arvioitu yhtiöittämiseen liittyviä riskejä.

Yhtiöittämisen riskit

Liitemateriaalissa on arvioitu yhtiöittämiseen liittyviä riskejä kunnan ja yhtiöiden näkökulmasta (sivut 13 ja 47-48). Riskit eivät lähtökohtaisesti johdu itse yhtiöittämisestä, vaan liittyvät kiinteistöjen omistamiseen ja vuokraustoimintaan sinänsä. Yhtiöittämisen myötä riskit jakautuvat uudella tavalla kunnan ja yhtiöiden välillä.

Sote- ja pela-kiinteistöihin liittyy selkeä vuokrausriski sekä tulevien vuokrasopimusten vuokratasojen, sopimusten pituuden että mahdollisen tyhjäkäytön tai käytöstä poistumisen osalta.

Kunnan ja yhtiöiden talousvaikutuksiin liittyy riski kiinteistöjen arvostuksen osalta. Talousvaikutukset voivat poiketa merkittävästi selvityksen mukaisista arvioista, mikäli siirtoarvot poikkeavat merkittävästi tasearvoista. Tämä voi aiheuttaa kunnalle tappioita tai yhtiöille kasvavaa riskiä esimerkiksi käyttöasteen laskusta.

Kiinteistöjen siirtotapa vaikuttaa riskien jakautumiseen kunnan ja yhtiöiden välillä. Apporttisiirto vahvistaa vastaanottavan yhtiön omaa pääomaa ja riskinsietokykyä, mutta heikentää kunnan tuloutusmahdollisuuksia. Kaupalla toteutettu siirto puolestaan lisää vastaanottavan yhtiön velkaisuutta ja herkkyyttä muutoksille kassavirrassa. Riskien hallitsemiseksi siirtojen toteutus esitetään tehtäväksi apporttia ja kauppaa yhdistelemällä.

Kunnalle jää rahoitus- ja investointiriski, koska yhtiö ei välttämättä saa markkinoilta rahoitusta investoinneilleen tai rahoituksen hinta on liian korkea.

Yhtiöittämisen myötä Laukaan Kehitysyhtiö Oy:sta tulee markkinaehtoinen yhtiö ja kunnan on otettava huomioon, että kunta ei voi tukea kielletyllä tavalla yhtiötä, joka toimii markkinoilla. Kiellettyä valtionotukea voi syntyä esimerkiksi, jos yhtiö saa rahoitusta helpommin ja paremmilla ehdoilla kuin markkinoilla toimiva yhtiö.

muutoin. Kunta voi siis rahoittaa yhtiötä, mutta sen tulee periä markkinaehtoista korkoa lainoista tai takauksista.

Yhtiöittämisjärjestelyn eteneminen

Yhtiöittämisjärjestelyn etenemisestä on esitetty suuntaa antava suunnitelma ja aikataulu liitemateriaalin sivuilla 15-16. Kun kunta on päättänyt yhtiöittämisestä ja yhtiörakenteesta, käynnistyy uuden yhtiörakenteen organisaatioiden ja johtamisjärjestelmän suunnittelu ja valmistelu sekä kunnan talousarviovalmisteluun kytkeytyvä taloussuunnittelu. Kesän ja syksyn aikana toteutetaan siirtyvien tilojen arvonmääritys sekä korkotukilainotettujen kohteiden osalta Varken vahvistuksen ja lainojen siirron järjestelyt. Lopullisista siirrettävistä kohteista ja niiden siirtotavoista ja luovutuksesta päätetään syys-lokakuussa kunnassa ja loka-marraskuussa yhtiön päättävät kohteiden vastaanottamisesta, jonka jälkeen siirto- ja kauppakirjat voidaan allekirjoittaa ja siirrot toteuttaa. Toiminta uudella yhtiörakenteella alkaa tammikuussa 2027.

Esittelijä Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Valmistelija konsernipalvelujohtaja Maarit Kaija, puh. 040 351 8605

1 Laukaan kiinteistöjen konsernirakenneselvitys - Raportti - 14.1.2026