

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen / Periaatepäätös asuinkiinteistöjen siirtämisestä Keuruun Asunnot Oy:lle

KH 03.11.2025 § 293
368/00.01.00.00/2025

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää

1) käynnistää Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuokrattujen palveluasuinkiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelun valtuuston päätöksentekoa varten.

Kohteet, jotka yhtiöitetään:

- Lehtiniemen palvelukeskus
- palvelutalo Seiponranta
- asumisyksikkö Runokulma

Yhtiöittäminen tapahtuu siirtämällä kohteet kaupungilta Keuruun Asunnot Oy:lle seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Lehtiniemen palvelukeskus luovutetaan Keuruun Asunnot Oy:lle varainsiirtoverovapaana apporttina tasearvolla. Seiponranta ja Runokulma luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamalla luovutuskorvauksella.

2) lähettää asian valtuustolle tiedoksi

3) tarkastaa pykälän kokouksessa

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin. Lisäksi kaupunginhallitus päätti edellyttää, että kohdekohtaiset laskelmat valmistellaan valtuuston käyttöön 10.11.2025.

Perustelu

Keuruun Asunnot Oy:n hallitus on käsitellyt kokouksessaan 21.10.2025 kohdassa 5. yhtiöittämisen periaatteiden hyväksymistä seuraavasti:

”Keuruun Asunnot Oy:n hallitus merkitsi kokouksessaan 03/2025 6 §:ssä tiedokseen FCG:n ja Lecklen laatiman Sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen. Yhtiöittämisselvitykseen on tullut päivitys, jossa on otettu huomioon Runokulman sekä Seiponrantaan kohdistuvat korkotukilainat.

Uuden yhtiöittämisselvityksen (Liite 1) mukaan Keuruun Asunnoille siirtyisi edelleen asuntokohteet Seiponranta, Runokulma sekä Lehtiniemi. Näistä Seiponranta ja Runokulma ovat valtion tukemia kohteita, joihin kohdistuu yhteensä noin 4,5 M€ korkotukilainaa,

joka siirtyisi lainaehtojen mukaisesti tulevalle omistajalle. Tämä vaatii lainanmyöntäjän (Valtiokonttori) hyväksynnän.

Valtiontukemissa kohteissa Varke (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus) määrittelee myös luovutushinnat kohteille. Laskennallinen luovutushinta Seiponrannalle on n. 3 447 538 € ja Runokulmalle 1 456 713 €. Selvityksen mukaan Lehtiniemi siirtyisi apporttina tasearvon suuruisena.

Luovutuksessa ei käsitellä rahaa, vaan kohteet siirtyvät yhtiölle apporttina siten, että Seiponrannan ja Runokulman osalta yhtiölle siirtyy jäljellä oleva laina ja Lehtiniemen osalta yhtiö laskee liikkeelle suunnatun maksullisen osakeannin. Yhtiöittämisselvitys on salainen Julkisuuslain (621/199) 25 § 17 kohdan mukaan.

Keskustelun pohjalta muutettu esitys: Hallitus hyväksyy sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen periaatteet yhtiöittämisselvityksen mukaisesti. Lopulliset asiakirjat ja päätökset tulee päätöksentekoon myöhemmin.

Keuruun Asunnot Oy:n hallitus esittää kaupunginhallitukselle edellä mainittujen yhtiöittämisperiaatteiden hyväksymistä. Hallitus haluaa muistuttaa, että Keuruun Asunnot Oy on kaupungin 100 %:sesti omistama tytäryhtiö, jonka toimialana on omistaa, tuottaa ja ylläpitää omistamiaan vuokra-asuntoja, kiinteistöyhtiöiden osakkeita sekä muita kaupungin toimintaan ja Keuruun kaupungin alueella palveluiden turvaamiseen liittyviä kiinteistöjä sekä tuottaa asuntotoimen palveluita.

Yhtiö haluaa myös muistuttaa kaupunginhallitusta Keuruun kaupungin Omistajapolitiikka ja konserniohjeesta (khall 2.12.2024 § 240, kvalt 9.12.2024 § 56), jossa yhteisökohtaisissa tavoitteissa on Keuruun Asunnot Oy:lle asetettu yhdeksi pitkän tähtäimen tavoitteeksi yhtiöittää Kaupungin omistamat sote-kiinteistöt, mikä tarkoittanee Keuruun Asunnot Oy:n osalta asumistarkoituksessa olevien kiinteistöjen siirtämistä yhtiön omistukseen.

Esitettävät rakennukset ovat kaikki asuntokohteita, joihin asukkaat tekevät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisen vuokrasopimuksen.”

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisasiaa on käsitelty alustavasti talousarvion 2025 valmistelun yhteydessä (kh 02.12.2024 § 237 ja kvalt 9.12.2025 § 53) sekä kaupunginjohtajan ajankohtaiskatsauksessa 17.2.2025, 18.8.2025 ja 1.9.2025. Asiaa on käsitelty valtuuston talousseminaarissa 19.9.2025 sekä elinvoiman ja asuinympäristön lautakunnan kokouksessa 21.10.2025 § 67 ja § 68. Kaupunginhallitus on päättänyt sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä toimitilojen osalta 6.10.2025 § 251 sekä käsiteltyt asuintilojen osalta asiaa 20.10.2025 § 277.

Kokouksessaan 20.10.2025 kaupunginhallitus evästi jatkovalmistelua muun muassa siten, että Lehtiniemen palvelukeskuksen asumistilat tulisi eriyttää tarkastelussa muista tiloista. Pohjakerroksessa on tiloja, jotka palvelevat ylempien

kerrosten asuintoimintoja ja rakennuksen asukkaita sekä tiloja, jotka palvelevat hoivatoimintaa. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja sitä tukevat toiminnot. Asumistilojen eriyttäminen yhtiöittämisessä ei ole tarkoituksenmukaista, vaan rakennus tulee siirtää yhtiölle kokonaisuutena. Lehtiniemen siirto tapahtuisi varainsiirtoverovapaana apporttina.

Lehtiniemen muodostamisen omaksi yhtiökseen ei ole Keuruun kaupungin omistajapolitiikan ja konserniohjeen mukaista. Omistajapolitiikan ja konserniohjeen mukaan samankaltaista toimintaa ei harjoiteta useissa yhtiöissä. Useiden samankaltaista toimintaa harjoittavien yhtiöiden omistaminen ei ilman toiminnallisesti tai taloudellisesti perusteltua syytä ole kaupunkikonsernin edun mukaista.

Esityslistan oheismateriaalina on yhtiöittämisselvitys, joka on jaettu kaupunginhallitukselle kokousjärjestelmän kautta (Salassa pidettävä, JulkL 621/1999 § 24 k. 20).

Toimivalta

Kaupunginhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.

Valmistelija

Konsernipalvelujohtaja Päivi Vauhkonen,
paivi.vauhkonen(at)keuruu.fi, p. 040 158 1656

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Tiedoksi

Valtuuston esityslistalle 10.11.2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

KH 20.10.2025 § 277

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää

1) käynnistää Keski-Suomen hyvinvointialueelle vuokrattujen palveluasuin kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelun valtuuston päätöksentekoa varten.

Kohteet, jotka yhtiöitetään:

- Lehtiniemen palvelukeskus
- palvelutalo Seiponranta

- asumisyksikkö Runokulma

Yhtiöittäminen tapahtuu siirtämällä kohteet kaupungilta Keuruun Asunnot Oy:lle seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Lehtiniemen palvelukeskus luovutetaan Keuruun Asunnot Oy:lle varainsiirtoverovapaana apportina tasearvolla. Seiponranta ja Runokulma luovutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamalla luovutuskorvauksella.

2) lähettää asian valtuustolle tiedoksi

3) tarkastaa pykälän kokouksessa

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Perustelu

Kuntalaki (126 §) edellyttää, että mikäli kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, tulee sen pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Säännöksessä rajataan eräitä tehtäviä yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle, sillä perusteella, että niitä ei katsota hoidettavan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Keuruun kaltaisessa pienessä kaupungissa (9100 asukasta) ei ole sote-kiinteistöjä tarjoavia yksityisiä toimijoita. Kilpailutilanteen ja tarjolla olevien kiinteistöjen selvittämiseksi kunnan tulee tehdä markkinakartoitus alueen kilpailutilanteesta. Kunta onkin tilannut lausunnon alueen hyvin tuntevalta kiinteistövälittäjältä.

Mikäli markkinakartoituksen mukaan kunnassa ei ole kilpailtuja markkinoita sote-kiinteistöjen tarjonnassa, on keskusteltava vaihtoehdosta, ettei sote-kiinteistöjä yhtiöitetä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) turvaa taloudellista kilpailua puuttumalla kiellettyihin kilpailunrajoituksiin kuten kartelleihin tai määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön. Tarvittaessa virasto tekee markkinaoikeudelle esityksen siitä, että tuomioistuin määräisi kilpailusääntöjä rikkoneelle seuraamusmaksun. Se seuraa myös kuntien toimintaa kilpailluilla markkinoilla.

Kiinteistövälittäjä on omassa lausunnossaan todennut seuraavasti: ”Yhteenvetona näkemykseni Kuntaliiton ohjeistukseen pohjautuen on, että asuinyksiköiden osalta yhtiöittämiselle on ja toimitilayksiköiden osalta perustetta yhtiöittämiselle ei ole.”

Kaupunginhallitus on 6.10.2025 § 251 päättänyt, että seuraavia kiinteistöjä ei yhtiöitetä: Keuruun terveyskeskus, paloasemat, Navikkaa ja Seipon perhekeskus.

Keuruun kaupunki on kilpailuttanut yhtiöittämisselvityksen laadinnan vuonna 2024 ja selvityksen laatijaksi on tarjousvertailun perusteella valittu FCG. Asuntokohteiden yhtiöittämistä koskevan selvityksen perusteella Lehtiniemen palvelukeskus luovutettaisiin kaupungilta

Keuruun Asunnot Oy:lle apporttina tasearvolla sekä valtion tukemat kohteet palvelutalo Seiponranta ja asumisyksikkö Runokulma Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen vahvistamalla luovutuskorvauksella. FCG:n selvitys on kokouksen oheisaineistona. (Salassa pidettävä, JulkL 621/1999 § 24 k. 20)

Yhtiöittämisen seurauksena kaupungin taseesta poistuu rakennuksia 5,1 milj. eurolla. Luovutusten vastikkeeksi kaupunki saa omaa pääomaa 1,8 milj. euroa. Lisäksi valtion tukemien asuntokohteiden korkotukilainat 4,5 milj. euroa siirtyvät kohteiden mukana Keuruun Asunnot Oy:lle. Valtion tukemien asuntokohteiden luovutushinta tuottaisi kaupungille tämänhetkisten laskelmien mukaan luovutusvoittona 1,2 milj. euroa.

Toimivalta

Kaupunginhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta.

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Janne Teeriaho, [janne.teeriaho\(at\)keuruu.fi](mailto:janne.teeriaho(at)keuruu.fi), p. 040 652 7256

Elinvoimajohtaja Tuomas Collin, [tuomas.collin\(at\)keuruu.fi](mailto:tuomas.collin(at)keuruu.fi), p.0403533104

Esittelijä

Vs. kaupunginjohtaja

Tiedoksi

Muutoksenhaku