

26.11.2025

**MARKKINAKARTOITUS JA YHTIÖITTÄMINEN
KIHNIÖN KUNTA
26.11.2025**

**Juha Tuominen
Lakitilitoimisto Oy**

Sisällys

1. Tausta ja lähtökohdat.....	3
2. Relevantti toimitilamarkkina.....	3
3. Toiminnan laajuus	4
4. Paloasema.....	5
5. Lausunto	7
6. Yhtiöittäminen	7
7. Yhtiön tulosennuste (Terveyskeskus).....	8
8. Yhtiön tulosennuste (Paloasema)	9
9. Vaihtoehto, yhtiöittäminen apporttiedoin	10
10. Suositukset.....	10

Markkinakartoitus ja yhtiöittämisvelvoite

Kihniön Kunta
Kristiina Mäkelä
kunnanjohtaja

Terveyskeskus – lähiasiointipiste
Paloasema

1. Tausta ja lähtökohdat

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olleet toimitilat siirrettiin hyvinvointialueiden hallintaan viimeistään 1.1.2023 voimaanpanolain mukaisesti. Hyvinvointialueen ja kuntien tuli tehdä näitä tiloja koskevat vuokrasopimukset vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ja tämä mahdollisti vuokrauksen ilman kuntalain mukaista yhtiöittämisvelvoitetta.

Kun lakisääteinen vuokrausvelvoite päättyy 31.12.2025, kunnan on huomioitava kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus. Sen mukaan markkinoilla tapahtuva toiminta tulee lähtökohtaisesti hoitaa yhtiömuodossa, ellei toiminta kuulu laissa säädettyihin poikkeuksiin tai täytä vähäisyyspoikkeuksen edellytyksiä.

Hyvinvointialueelle vuokrattavien sote- ja pelastustoimen toimitilojen vuokraus on pääsääntöisesti kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa. Kunnan tulee arvioida, onko alueella sellaista toimitilamarkkinaa, joka edellyttää yhtiöittämistä. Kynnys tulkita, ettei markkinaa olisi lainkaan, on korkea.

Vaikka kiinteistöjä ei yhtiötettäisi, kunnan tulee kuitenkin noudattaa markkinaperusteista hinnoittelua ja eriyttää vuokraustoiminnan kirjanpito.

- 1) Kunnan tehtävänä on arvioida, onko kunnan alueella toimivaa toimitilamarkkinaa, joka edellyttäisi näiden kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä.
- 2) Arvioinnissa otetaan kantaa myös siihen täyttääkö toiminta kuntalain 127 §:n mukaisen poikkeamaperusteen yhtiöittämisvelvoitteesta toiminnan vähäisyyden vuoksi.

2. Relevantti toimitilamarkkina

Kunnan tehtävänä on arvioida, onko kunnan alueella toimivaa toimitilamarkkinaa, joka edellyttäisi näiden kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä. Kukin kunta arvioi lainsäädännön näkökulmasta itse kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on korkea.

Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella merkittävässä määrin sote-toimitiloja?

Kihniön kunnan alueelle on viimeinen liikerakennus rakennettu 1990- luvun alkupuolella. Kunnan alueella ei ole muita rakennuksia, kuin nykyinen terveyskeskuksen rakennus, jotka soveltuisivat kohtuullisin muutostoin lähipalvelupisteeksi.

Parkanossa ja Virroilla sijaitsevat lähimmät Sote-asetat. Periaatteessa lähikunnat Parkano ja Virrat voitaisiin laskea kuuluvaksi relevanttiin markkina-alueeseen. Asialla ei kuitenkaan ole arvioinnin kannalta merkitystä, koska Pirhan päätöksistä on selkeästi ymmärrettävissä, että lähialueen Sote-asemien toimintaa ei olla siirtämässä Kihniölle.

Voidaan myös todeta, että terveyskeskuksen tilat on suunniteltu ja rakennettu sote-toimintaan, joten niiden edelleenvuokraus muuhun käyttötarkoitukseen on vaikeaa, pois lukien keittiötila (120m²). Keittiötilan vuokraaminen yksityiselle olisi selkeästi toimimista kilpailullisilla markkinoilla. Keittiötilan vuokraamisesta ei kuitenkaan ole olemassa olevaa vuokrasopimusta eikä sitä aktiivisesti markkinoida. Keittiötilan suhteellinen osuus koko rakennuksen pinta-alasta on varsin pieni.

3. Toiminnan laajuus

Vuokrasopimusluonnoksen perusteella Pirkanmaan hyvinvointialue (Pirha) olisi vuokraamassa 1197 m² tilan osoitteesta kivinevantie 11-13 (terveyskeskus) lähiasiointipisteen tarpeisiin.

Tämä vastaa n. 43,5 % terveyskeskuksen tiloista. Aikaisemman vuokrasopimuksen (1.1.2023 – 31.12.2025) perusteella Pirhalla on ollut vuokralla rakennus lähes kokonaisuudessaan eli 2750m². Yli puolet tiloista on siis kunnan omassa käytössä tai ei ole lainkaan käytössä.

Vuokran määrä aikaisemmassa vuokrasopimuksessa on ollut yhteensä 36 027,62 euroa/kuukaudessa. Uudessa vuokrasopimuksessa se tulisi olemaan 19163,97 euroa/kuukaudessa. Vuokrasopimuksen merkitys kunnan taloudelle on tässäkin suhteessa pienentynyt.

Sopimus tehtäisiin toistaiseksi voimassa olevaksi, 12 kuukauden irtisanomisajalla. Sopimuksen irtisanomisesta on edellisen lisäksi sovittu, että sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2026. Tilaan ei siis kohdistu pitkää määräaikaista vuokrasopimusta, jonka ei voitaisi katsoa oleva sopimuksen pitkäaikaisuuden vuoksi markkinavaikutuksiltaan vähäinen.

Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitus päätti kokouksessaan 7.10.2024 lakkautettavat toimipisteet, jotka korvataan liikkuvilla palveluilla:

- Juupajoki
- **Kihniö**
- Kuru (Ylöjärvi)
- Kämenniemi (Tampere)
- Luopioinen (Pälkäne)
- Mouhijärvi (Sastamala)
- Punkalaidun (Sastamala)

- Ruovesi
- Sahalahti (Kangasala)

Päätöksen mukaan toimeenpanovaiheessa liikkuvilla palveluilla korvattavien toimipisteiden alueilla sovitaan erikseen tilat, joissa liikkuvia palveluja tuotetaan. Liikkuvina palveluina tuotettavien palvelujen lähtökohtana on oma palvelutuotanto, mahdollinen vuokratyövoiman käyttö huomioidaan toiminnan jatkoedellytyksiä arvioitaessa.

Liikkuvien palveluiden pilotin väliarvioinnin mukaan liikkuvat palvelut tukeutuvat lähimpään sote-asemaan tai lähiasemaan ja samalla lisätään alueen asukkaiden mahdollisuuksia käyttää digitaalisia palveluja. Lähimmät Sote-asemat sijoittuvat Parkanoon ja Virroille. Selvityksen ja pilotin nimenkin mukaan erilaisia liikkuvilla yksiköillä on merkittävä rooli tulevassa toimintamallissa. Pirhan tekemä päätös ja jo nyt vuokrattavien tilojen merkittävä vähentäminen ei tue tilatarpeen lisääntymistä jatkossa, pikemminkin päinvastoin.

Kihniön lähiasiointipiste on auki kolmesti viikossa klo 8-15.30 välisen ajan.

Lähiasiointipisteeseen on saatavilla ajanvarauksella hoitajien ja lääkärien vastaanottoaikoja sekä muiden asiantuntijoiden palveluita. Kiireellisissä asioissa lähiasiointipiste ei palvele.

Pirhan toimesta siirtyville kiinteistöille on annettu eri luokituksia. Kihniön kunnan teknisen johtajan Pirhalta saaman selvityksen mukaan esim. Pälkäneen terveysasema on ”luokituksestaan” lähiasema, jolle konserni- ja toimitilajaoston päätöksen mukaan voidaan tehdä 2 vuoden sopimus. Kihniön kunnan toimipiste on taas lähiasiointipiste, jolle tehdään toistaiseksi voimassa oleva sopimus 12 kuukauden irtisanomisajalla. Pirha ei ole vuokrasopimuksessa sitoutunut pitkäaikaiseen vuokraamiseen, vaan sopimus mahdollistaa tiloista luopumisen suhteellisen nopeasti.

4. Paloasema

Paloaseman tila voisi olla vuokrattavissa myös muille toimijoille (esim. yrityksille, yhdistyksille). Tästä syystä kunnan vuokratessa sen hyvinvointialueelle, vuokrauksen katsottaisiin lähtökohtaisesti tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva ja irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Sopimus on helposti ja suhteellisen nopeasti irtisanottavissa. Sopimus ei ole pitkä ja määräaikainen. Tämä puoltaa sitä, että sopimus ei välttämättä muodosta pysyvää markkinahäiriötä. Toisaalta taas sopimus on uudelleen neuvoteltu ja ehdoiltaan poikkeaa siirtymäkauden vuokrasopimuksesta. Rakennus on pääsääntöisesti hyvinvointialueen käytössä.

Paloasemarakennuksen vuokraaminen hyvinvointialueelle on selvästi lähempänä markkinaehtoista toimintaa kuin terveyskeskusrakennuksen vuokraaminen, ja se aiheuttaa siten herkemmin markkinahäiriötä.

26.11.2025

Paloasemarakennukseen tehtiin hybridimalliin siirtymisen yhteydessä merkittävä remontti. Paloasemarakennus vaatii tiettyjä erityisrakenteita, jotta se soveltuu tarkoitukseensa.

Esimerkiksi (yleisluonteinen listaus)

- Suora ja esteetön kulku varikkohalleihin
- Suorat ja nopeat ulosajoreitit liikenteeseen
- Autohallien ovien tulee avautua nopeasti ja turvallisesti.
- Korkea ja leveä hallitila raskaalle kalustolle.
- Lattian kantavuus mitoitettava paloautoille ja erikoisajoneuvoille.
- Pakokaasunpoistojärjestelmät (esim. letkujohteinen poisto).
- Lattian kuivana pito ja öljynerotus.
- Päivystys-, lepo- ja majoitustilat miehistölle.
- Tehokkaat hälytysjärjestelmät (ääni, valo) koko rakennukseen.
- Mahdolliset harjoitustilat
- Erityiset turvallisuus- ja hygieniatilat
- Varastot paineilmalaitteille, letkuille, kemikaaleille jne.
- Varavoimajärjestelmä (paloasema oltava toimintakykyinen sähkökatkon aikana).
- Savunpoistot, paloilmoittimet ja sprinklerit mitoitettuna erityiskohteeksi.
- Riittävästi tilaa harjoittelulle ja ajoneuvojen kääntymiselle.

Luonnollisesti hybriditiloissa on huomioitava myös ensihoitoyksikön tarpeet.

Tosiseikkoina voidaan todeta, että tila on rakenteellisesti vuokrattavissa kohtuullisin kustannuksin myös muuhun toimintaan. Toisaalta Kihniöstä ei löydy muuta tilaa, johon ilman merkittäviä muutuskustannuksia hybridiasema voitaisiin siirtää. Pirha ei ole tehnyt päätöstä pelastustoimen toiminnan päättämisestä tai vähentämisestä Kihniössä. Pirha on sopimuksella sitoutunut hybridiyksikön sijoittamiseen nykyisiin tiloihin, tokikin kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla irtisanottavalla sopimuksella.

Koska paloasemalle ei ole löydettävissä realistista vaihtoehtoista sijaintia ja se on toiminut nykyisellä paikallaan jo vuosikymmeniä, voidaan markkinavaikutusta pitää vähäisinä. Paloasematoiminnan jatkaminen nykyisissä tiloissa ei myöskään aiheuta markkinahäiriöitä, sillä tila on täysin kunnan ja hyvinvointialueen käytössä, eikä sitä näin ollen voitaisi edes tarjota markkinoille.

KKV:n mahdollinen puuttuminen tilanteeseen tapahtuisi ensisijaisesti neuvotteluteitse. Valvonta on jälkikäteistä, eikä taannehtivia sanktioita ole. Riski seuraamuksista on arvioitu vähäiseksi, kun toiminta dokumentoidaan asianmukaisesti ja hinnoittelu sekä kirjanpito hoidetaan lain edellyttämällä tavalla.

Paloasema tila on toki mahdollista yhtiöittää erikseen, vaikka terveyskeskuksen tilaa ei yhtiöitettäisi.

5. Lausunto

Vaikka kuntalain 126 §:n mukaan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla tulee yhtiöittää, Kihniön sote- ja pela-kiinteistöihin osalta soveltuu kuntalain 127 §:n mukainen poikkeusperuste: toiminnan vähäisyys. Selvityksestä ilmenevillä perusteilla voidaan todeta, että kunnan toiminnasta kohdistuu kilpailutilanteessa markkinoille varsin vähäinen osuus.

Vähäisyyden lisäksi Pirhan päätöksistä ja esitetystä uudesta vuokrasopimuksesta on todettavissa, että terveyskeskuksen osalta vähäisenkin toiminnan jatkuvuuteen kohdistuu riski sen loppumisesta kokonaan, liikkuvien palveluiden laajemman käyttöönoton jälkeen.

Näillä perusteilla voidaan todeta, ettei Kihniön kunnan ilman yhtiömuotoa harjoittama vuokraustoiminta muodosta vähäistä suurempaa markkinavaikutusta.

Tämä ei kuitenkaan estä yhtiöittämistä, jos kunta näin päättäisi.

6. Yhtiöittäminen

Yhtiöittäessä, kunta perustaisi tytäryhtiön, jonne terveyskeskusrakennus sekä/tai paloasemarakennus siirrettäisiin joko apporttina tai kauppana.

Vuokratulo vuodessa lähiasiointipiste/terveyskeskus

Terveyskeskusrakennuksen kirjanpitoarvo 31.10.2025 oli 882 881,23 €. Tontin arvo taseessa 14 867,81 €. Yhtiöittämistilanteessa kunta todennäköisesti siirtäisi tontin yhtiön hallintaan maanvuokrasopimuksella.

Apportilla siirrettäessä poikkeussäännösten vuoksi siirto tapahtuisi rakennuksen tasearvosta. Tällöin siirtoarvoksi tulisi 882 881,23 euroa.

Rakennus voidaan siirtää yhtiölle myös kaupalla, jolloin tuottoarvomenetelmällä laskettuna markkina-arvo saadaan diskonttaamalla kauppahinta valitulla korkokannalla. Tällöin ns. ikuisuusvuokran arvo saadaan laskentakaavalla $PV = \text{vuokran määrä} / \text{diskonttokorko}$, joka vastaa rakennuksen arvoa. Laskelmassa korkokantana on käytetty 6%.

Pääomavuokra/m ²	8,00 €
Pinta-ala/m ²	1197,00
Kuukausivuokra	9576,00
Vuosivuokra	114912,00
Diskonttokorko	6 %
Ikuisuusvuokran arvo	1 915 200,00 €

Kunta kirjaisi kaupasta myyntivoittoa 1 032 318,77 € (kauppahinta 1 915 200,00€ – tasearvo 882 881,23€).

Suosittelava vuosipoisto on 4% menojäännöspoisto. Ensimmäisenä vuonna poisto olisi 76 608,00 €, jonka jälkeen poisto laskettaisiin aina jäljelle jääneestä poistamattomasta

26.11.2025

tasearvosta. Vuosipoiston osuus siis pienenesi. Kokonaispoistoaika olisi kuitenkin vuosikymmeniä.

7. Yhtiön tulosen nuste (Terveyskeskus)

Laskelmassa kauppahinta jäisi velaksi. Velka olisi ns. bullet- laina, jota maksettaisiin takaisin erikseen sovittavalla aikataululla isommissa erissä tai velka- ajan jälkeen yhdellä kertaa.

Kauppahinta	1 915 200,00 €	
Bullet laina	1 915 200,00 €	koko kauppahinta jää velaksi
Lainan korko	8,00 %	huomioiden yhtiön riskitaso
Vuosikorko	153 216,00 €	
Poistopohja	1 915 200,00 €	
Vuosipoisto 4%	76 608,00 €	1. vuosi
Kulut yhteensä	229 824,00 €	
Pääomavuokra	114 912,00 €	kk- vuokra 9576,00 €
Tilikauden tulos	-114 912,00 €	

Laskelmassa ei ole huomioitu ylläpitovuokraa, joka on vuodessa 115 055,60 euroa. Ylläpitovuokran oletetaan vastaavan ylläpitokustannuksia. Vaikka ylläpitokustannuksia ei olisi lainkaan ja ylläpitovuokra voitaisiin hyödyntää pääomakustannusten kattamiseen, ei yhtiö pääsisi siltikään kuin nollatulokseen.

On myös huomioitava, että jos vuokrasopimus Pirhan kanssa päättyisi, ei yhtiöllä olisi tuloja. Yhtiö ajautuisi konkurssiin ja kunta joutuisi alas kirjaamaan velkasaatavan. Vaihtoehtoisesti kunta joutuisi pääomittamaan yhtiötä vuosittain poistojen, korkojen ja ylläpitokustannusten määrällä. Yhtiö voisi myös myydä kiinteistön, mutta pidän hyvin epätodennäköisenä, että siitä saataisiin summaa, jolla yhtiö voisi maksaa lainan takaisin kunnalle.

Apporttisiirto on poikkeuslailla vapautettu varainsiirtoverosta, mutta kaupalla siirrettäessä ostajan maksaa myös varainsiirtovero 3%, joka olisi kauppahinnasta 58 704,00 €.

Laskelmassa ei ole huomioitu tulevien vuosien remontti- ja peruskorjaustarpeita, jotka tulisi kattaa myös saatavilla vuokratuloilla. Tämä realiteetti heikentää entisestään yhtiön mahdollisuutta vastata velvoitteistaan tulorahoituksella. Laskelma ei tue myöskään sitä, että yhtiö kykenisi lyhentämään kauppahinnasta aiheutuvaa velkaa.

8. Yhtiön tulosen nuste (Paloasema)

Tulosen nuste on laadittu erikseen paloasemarakennuksen ja terveystakeskusrakennuksen osalta, jos kunta päätyisi yhtiöittämään vain osan toiminnasta eli esim. vain paloasemarakennuksen.

Kaupalla siirrettäessä toiminnan arvoksi saataisiin 6% laskentakorolla 469 818, 00 euroa.

Kuukausivuokra	2349,09
Vuosivuokra	28189,08
Diskonttokorko	6 %
Ikuisuusvuokran arvo	469 818,00 €

Laskelmassa kauppahinta jäisi velaksi. Velka olisi ns. bullet- laina, jota maksettaisiin takaisin erikseen sovittavalla aikataululla isommissa erissä tai velka- ajan jälkeen yhdellä kertaa.

Kauppahinta	469 818,00 €	
Bullet laina	469 818,00 €	koko kauppahinta jää velaksi
Lainan korko	8,00 %	huomioiden yhtiön riskitaso
Vuosikorko	37 585,44 €	
Poistopohja	469 818,00 €	
Vuosipoisto 4%	18 792,72 €	1. vuosi
Kulut yhteensä	56 378,16 €	
Pääomavuokra	28 189,08 €	kk- vuokra 2349,09 €
Tilikauden tulos	-28 189,08 €	

Laskelmassa ei ole huomioitu ylläpitovuokraa, joka on vuodessa 36041,40 euroa. Ylläpitovuokran oletetaan vastaavan ylläpitokustannuksia. Vaikka ylläpitokustannuksia ei olisi lainkaan ja ylläpitovuokra voitaisiin hyödyntää pääomakustannusten kattamiseen, ei yhtiö pääsisi siltikään kuin vähän yli nollatuloksen.

Apporttisiirto on poikkeuslailla vapautettu varainsiirtoverosta, mutta kaupalla siirrettäessä ostajan maksaa myös varainsiirtovero 3%, joka olisi kauppahinnasta 14 094,54 €.

Laskelmassa ei ole huomioitu tulevien vuosien remontti- ja peruskorjaustarpeita, jotka tulisi kattaa myös saatavilla vuokratuloilla. Tämä realiteetti heikentää entisestään yhtiön mahdollisuutta vastata velvoitteistaan tulorahoituksella. Laskelma ei tue myöskään sitä, että yhtiö kykenisi lyhentämään kauppahinnasta aiheutuvaa velkaa.

Yhteenveto

Tuloslaskelmat osoittavat, että käytetyllä arvonmääritysmenetelmällä ja laskentakorolla yhtiö ei kummankaan toimintojen kohdalla nykyisellä vuokratasolla selviäisi edes korko- ja

poistokustannuksista, saati remontti- ja perusparannusmenoista. Remontti- ja perusparannustarve on kuitenkin ilmeinen erityisesti terveystakeskusrakennuksen osalta.

9. Vaihtoehto, yhtiöittäminen apporttiedoin

On myös mahdollista yhtiöittää ainoastaan paloasema sen tasearvon mukaisesti. Tällöin siirto tehtäisiin perustettavaan yhtiöön apporttina. Poikkeussäännösten vuoksi järjestelystä ei aiheutuisi varainsiirtoveroa. Kunnalle ei syntyisi järjestelyssä luovutusvoittoa tai korkotuloa.

Yhtiölle ei aiheutuisi korkokustannuksia ja vuosipoisto pysyisi varsin maltillisena.

Tasearvo	196 395,23 €
Poistopohja	196 395,23 €
Vuosipoisto 4%	7 855,81 €
Kulut yhteensä	7 855,81 €
Pääomavuokra	28 189,08 €
Tilikauden tulos	20 333,27 €

Laskelmassa ei ole huomioitu ylläpitovuokraa, joka on vuodessa 36041,40 euroa. Ylläpitovuokran oletetaan vastaavan ylläpitokustannuksia.

Yhtiön toiminta olisi voitollista ja se saattaisi jopa pystyä maksaan osinkoa kunnalle saamistaan voitoista.

10. Suositukset

1. Kuntalain 127 §:n mukaiseen poikkeusperusteeseen, toiminnan vähäisyyteen, nojaten päätetään olla yhtiöittämättä toimintaa lainkaan.

Tähän vaihtoehtoon liittyy kuitenkin paloaseman osalta vähäinen riski siitä, että toiminnan markkinavaikutuksia ei katsottaisi riittävän vähäisiksi.

2. Kuntalain 127 §:n mukaista toiminnan vähäisyyden poikkeusperustetta sovelletaan siten, että terveystakeskuksen vuokraustoimintaa ei yhtiöitetä.

Paloaseman vuokraustoiminta sen sijaan yhtiöitettäisiin apporttisiirtona perustettavaan yhtiöön.

Vastuulauseke:

Tämän selvityksen sisältö perustuu käytettävissä olleisiin tietoihin ja laadintahetkellä tehtyihin arvioihin. Selvitys on tarkoitettu asiakkaan päätöksenteon tueksi, mutta sen laatija ei vastaa asiakkaan tekemistä päätöksistä tai päätösten tekemättä jättämisestä eikä niiden mahdollisista seurauksista. Asiakas vastaa kaikista selvityksen perusteella tekemistään ratkaisuista itse.

26.11.2025

Parkanossa 26.11.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juha', with a long horizontal stroke extending to the right.

Juha Tuominen
Lakitiltoimisto Oy