

Kaupunginhallitus

Päätöspäivämäärä 01.12.2025

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 01.12.2025

Niemen pelastusaseman myynti Päijät-Hämeen Hyvinvointialueelle

382/10.03.02.06/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

toimitilajohtaja Jouni Arola, p. 050 559 4227

Päätös**Esittelijä**

kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myydä Niemen pelastusaseman Päijät-Hämeen Hyvinvointialueen kanssa neuvoteltuun kauppahintaan 2 500 000 euroa. Kauppahinta jakautuu seuraavasti: rakennus 2,2 M€ ja tontti 0,3 M€.

Järjestelyyn liittyvästä tontin myymisestä päätöksen tekee kaupunkiympäristön palvelualueen suunnittelujohtaja. Järjestelyn toteutuminen on ehdollinen siihen saakka, että tätä kauppaa ja järjestelyä koskevat päätökset ovat lainvoimaisia. Samalla kaupunginhallitus oikeuttaa toimitilajohtajan allekirjoittamaan rakennusten myyntiä koskevan kauppakirjan.

Perusteluosa

Vuonna 2023 Päijät-Hämeen hyvinvointialue osti pelastusasemia, öljyntorjuntavarastoja ja maapohjia Asikkalan, Hartolan, Heinolan, Hollolan, litin,

Kärkölän, Orimattilan, Padasjoen ja Sysmän kunnilta. Tuolloin Päijät-Hämeen hyvinvointialue pyrki ostamaan myös Lahden kaupungin Niemen, Paavolan ja Nastolan pelastusasemat, mutta osapuolten välillä ei saavutettu yhteisymmärrystä kauppahinnasta. Näissä kohteissa vuokrasopimukset jatkuivat entisellään.

Niemen pelastusaseman nykyinen vuokrasopimus kaupungin ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen välillä päättyy vuoden 2025 lopussa. Sote-lainsäädännön mukaan kaupunki ei voi enää jatkossa olla kohteen suoraan vuokranantaja, mikäli hyvinvointialue on vuokralaisena, vaan omistuksen tulee olla yhtiömuotoinen ja vuokrauksen markkinaehtoinen. Tässä tilanteessa kaupungilla on vaihtoehtona myydä kohde joko hyvinvointialueelle tai markkinoilla, perustaa kiinteistöyhtiö tai siirtää omistus kaupungin olemassa olevalle kiinteistöyhtiölle. Yhtiömuotoisessa omistuksessa vuokrataso nousisi nykyistä korkeammaksi. Tästä syystä Päijät-Hämeen hyvinvointialue koki aiheelliseksi aloittaa uudelleen neuvottelut kohteen omistusjärjestelyistä.

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto myönsi 20.6.2022 Lahden Tilakeskukselle luvan käynnistää omassa taseessa olevien sote- ja pelastuslaitosrakennusten myynnin valmistelun kuntalain 130 §:n mukaisilla menettelytavoilla.

Kiinteistöjärjestely on mahdollista toteuttaa kuntalain 130 §:n mukaisesti joko tarjouskilpailulla tai suoraan valitun kumppanin kanssa, kun seuraavat reunaehdot täyttyvät:

- Kaupunki hankkii kuntalain 130 §:n 2 momentin mukaisen hinta-arvion kiinteistöjen markkina-arvosta. Arvio hankitaan puolueettomalta arvioijalta ennen myyntiä.

- Arvioijan tekemä arvio kiinteistöjen markkina-arvosta ei sido kaupunkia. Ostajan kanssa sovittavaa kauppahintaa verrataan päätöksenteossa tähän arvioon.

EU:n valtiontukisääntöjen mukainen valtiontuen käsite perustuu Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklaan 1. Jotta vältetään riski tehdyn SEUT 107(1) artiklassa tarkoitetusta kielletystä valtiontuesta ostajalle, hinta-arviossa huomioidaan kiinteistöjä koskevat suunnitellut sopimusjärjestelyt.

Lahden Tilakeskus on tilannut Niemen pelastuslaitoksesta kaksi toisistaan riippumatonta puolueetonta hinta-arviota kiinteistöjen markkina-arvosta. Kiinteistöarviot on tehnyt Suomen Toimitila Oy vuonna 2021 sekä Newsec Oy 2023. Suomen Toimitilat Oy päivitti kiinteistöarvion kesällä 2025. Tämän kiinteistöarvion mukaan Niemen pelastusaseman markkina-arvo on markkinalähestymistavalla 2 480 000 - 3 170 000 € sekä markkinaehtoisen 10 vuoden vuokrasopimuksen ehdoilla 3,0 M€ ± 15 %. Aiemmat kiinteistöarviot Newsec 29.9.2023: 3,71 M€ ± 15 % sekä Suomen Toimitilat Oy 31.1.2021 2,9 M€ ± 15 %.

Kiinteistöstä maksettava kauppahinta on 2 500 000 euroa. Ostaja vastaa kaupasta perittävästä varainsiirtoverosta. Kauppahinta jakautuu seuraavasti: rakennus 2,2 M€ ja tontti 0,3 M€. Rakennuksen kauppahintaan liittyy ehtoina rakennuksen kuntokartoitus, joka valmistuu ennen kauppaa. HVA on saanut kauppaan VM:ltä myönteisen päätöksen. Kauppa tulee toteuttaa tämän vuoden puolella.

Kaupassa osapuolet sopivat, että Lahden kaupunki myy tontilla 398-4-4302-6 sijaitsevat Niemen pelastusaseman rakennukset ja tontin Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle. Järjestelyyn liittyvästä tontin myymisestä päätöksen tekee kaupunkiympäristön palvelualueen suunnittelujohtaja.

Kaupan täytäntöönpano tapahtuu, kun siihen liittyvät kauppaan liittyvät ennakkoehdot ovat täyttyneet. Kiinteistökauppa on ehdollinen ennakkoehtojen täyttymiseen saakka.

Ennakkoehdot ovat:

- Lahden kaupungin kaupunginhallitus on lainvoimaisesti hyväksynyt Niemen pelastusaseman rakennusten kaupan
- Suunnittelujohtaja on lainvoimaisesti tontin myynnin Päijät-Hämeen hyvinvointialueelle
- Lahden kaupunki on toimittanut hyväksyttävän ammattilaisen laatiman kirjallisen arvion kiinteistön kunnosta
- Päijät-Hämeen hyvinvointialueen aluehallituksen päätös 24.11.2025 pelastus- ja paloasemien hankinta, Lahden Niemen pelastusasema on lainvoimainen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Lahden Tilakeskus