

Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen

KHALL 24.11.2025 § 252

Valmistelija

Kunnanjohtaja Minna Nikander puh. 050 340 0956

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirrettiin hyvinvointialueen hallintaan viimeistään 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulasta annetun lain, 616/2021, (jatkossa ”voimaantulolaki”) 22 §:n mukaisesti.

Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Em. sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämistä.

Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee huomioida kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvoite. Sen 1 momentin mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 126 §:n 2 momentissa säädetään tilanteista, joissa kunnan ei katsota toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Lain 127 §:ssä on säädetty poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se suoraan sisälly kuntalain 126 §:n 2 momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Jos kuitenkin vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat enintään vähäiset, voidaan soveltaa kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan vähäisyyspoikkeusta yhtiöittämisvelvoitteeseen.

Kaustisen kunnalla on seuraavat kiinteistöt, joita Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue vuokraa omien lakisääteisten sote- ja pela-tehtäviensä hoitamiseen.

1. Paloasema
2. Iltarusko
3. Eke-toimintakeskus
4. Pajalan palvelukeskus.

Vuokrasopimukset on allekirjoitettu ja tulleet voimaan jo ennen hyvinvointialueita 2023. Toisena sopijapuolena on ollut aiempi, jo lakkautettu Keski-Pohjanmaan sote-kuntayhtymä. Hyvinvointialue otti vuokrasopimukset vastaan ns. siirtyvinä sopimuksina.

Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi, ja irtisanottavissa molemmiin puoliin neljän (4) kuukauden irtisanomisajalla. Vuokrasopimuksia ei ole irtisanottu, eikä neuvotteluja vuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta ole lausunnon laatimishetkellä vireillä. Soite ei ole ollut aloitteellinen tekemään muutoksia näiden vuokrasopimusten osalta.

Yhtiöittämisen lähtökohtia

Valmistelun lähtökohtana on voimassa olevien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokrasopimusten tilanne, ja näkymä vuokrasopimusten keston ja saavutettavaan vuokratasoon. Hyvinvointialueen jatkossakin vuokraamia sote- ja pela-kiinteistöjä on tarkasteltu yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta: koskeeko yhtiöittämisvelvollisuus, tai soveltuvatko yhtiöittämisvelvoitteen poikkeukset.

Selvitys yhtiöittämättä jättämisen edellytyksistä:

Kuntien sote-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla kuntalain 126 §:n mukaan. Kunnan tehtävänä on arvioida, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa, joka edellyttää sote-kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä. Kunkin kunta arvioi lainsäädännön näkökulmasta itse kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on korkea.

Kaustisen kunta on tehnyt selvitystyön Finwise oy:n kanssa yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. Finwise Oy on antanut asiasta lausunnon, joka on nähtävänä sähköisessä kokoushallinnassa. Lausunto ei ole julkinen.

Suoritettujen selvitysten perusteella Kaustisen kunnan alueella ei ole tällä hetkellä sellaisia kilpailtuja markkinoita, joka laukaisisi yhtiöittämisvelvoitteen vuoden 2026 alusta alkaen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Minna Nikander

Esitys

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää jättää Soitelle vuokrattujen sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisen tekemättä markkinoiden puuttumisen vuoksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

KVALT 04.12.2025
464/02.08.00/2024

Päätös
