

Sote- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 15.10.2025
246/02.07.00/2025

Valmistelija hallintojohtaja Ossi Mäkinen

Taustaa

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirrettiin hyvinvointialueen hallintaan viimeistään 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 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.

Lestijärven kunnalla on seuraavat kiinteistöt, joita Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue vuokraa omien lakisääteisten sote- ja pela-tehtävänsä hoitamiseen:

1. Paloasema
2. Kotipirtti ja Tukiasunnot
3. Terveysasema

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

Paloaseman ja Kotipirtin ja tukiasuntojen vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi, ja irtisanottavissa molemmiin puolin 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.

Terveysasemakiinteistössä Soiten vuokrausaste on 1.9.2025 alkaen 170 neliömetriä koko terveystaseman 249,8 neliömetristä, eli 68,05 prosenttia terveystaseman pinta-alasta. Nykyinen vuokrasopimus on laadittu 2009. Sopimusta ei ole irtisanottu. Siihen on toukokuussa 2025 hyväksytty ja allekirjoitettu muutetut ehdot, jotka tulevat voimaan 1.9.2025 alkaen.

Muutokset ovat esimerkiksi seuraavia:

- Soiten vuokraama neliömäärä aleni 249,8 neliöstä 170 neliöön.
- Irtisanomisaika on 6 kk molemmin puolin (aiempi irtisanomisaika oli 4 kk)
- Vuokran määrää ja hinnantarkistusehtoa muutetaan. Uusi neliövuookra on 8,7 €/m²

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 pelakiinteistöjä 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. Kukin kunta arvioi lainsäädännön näkökulmasta itse kuntansa tilanteen huomioon ottaen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on korkea.

Lestijärven kunta on tehnyt selvitystyön PTCServices Oy:n kanssa yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. PTCServices Oy on antanut asiasta lausunnon (liite 1).

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

Vaikka kunta ei yhtiöittäisi Soitelle vuokraamiaan sote-kiinteistöjä, kunnan tulee kuitenkin huolehtia markkinaperusteisesta hinnoittelusta, sekä eriyttää kirjanpito.

Esittelijä

hallintojohtaja Ossi Mäkinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

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

2. Tarkastella markkinoiden kehittymistä säännöllisesti. Ensi kerran markkinoiden olemassaolon tarkastelu tehdään viimeistään 2029 alkavalla valtuustokaudella tai aiemmin, jos Soiten palveluverkkosuunnitelma muuttuu tai jos vuokrasopimuksen ehtoihin tehdään muutoksia

3. Ryhtyä pitämään terveysaseman, Kotipirtin ja tukiasuntojen sekä paloaseman vuokraamisesta erillistä, muusta kunnan toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa, kilpailulain (948/2011) 30 d § 5. kohdassa edellyttämällä tavalla.

Päätös