

Perhon kunnan omistamien sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall § 112 10.08.2026

145/00.04.00/2026

Valmistelija

*Talous- ja hallintojohtaja Terhi Paananen, puh. 040 183 3165 tai
terhi.paananen@perho.com*

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Tätä kutsutaan yhtiöittämisvelvoitteeksi.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit.

Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimiva yksityinen toimija. Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo kuntien yhtiöittämisvelvoitteen noudattamista (kilpailulain 4 a luku).

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan yhtiöittämisvelvollisuudesta voidaan poiketa, jos markkinavaikutukset ovat vähäisiä. Tällöin kunta voi jättää kiinteistön yhtiöittämättä, mikäli se voi esittää perustelut sille, ettei toiminta vääristä kilpailua tai estä markkinoiden toimivuutta.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita, esimerkiksi:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoisia tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko hyvinvointialueen näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Selvitys markkinavaikutuksista ja kilpailuneutraliteetista muodostaa perustan yhtiöittämiselle tai mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle. Päätöksessä on suositeltavaa viitata kirjalliseen arvioon, joka osoittaa, miksi yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Perhon kunta on tilannut markkinaselvityksen Finwise Advisors Oy:ltä.

Markkinaselvityksen keskeiset havainnot:

- Perhossa ei ole toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita eikä markkinoilta ole saatavilla kunnan nykyisiä kohteita vastaavia vaihtoehtoisia tiloja.
- Kunnan sote- ja pela-kiinteistöt ovat pääosin erityiskäyttöön rakennettuja tiloja, joiden muuttaminen muuhun käyttöön edellyttäisi merkittäviä

muutostöitä. Muutostöiden tekeminen on markkinaehtoisesti kannattamatonta.

- Viimeisen kymmenen vuoden aikana Perhossa on tehty yksittäisiä toimitilakauppoja, ja vuokrattavia toimitiloja on tarjolla vähäisesti.
- Yksityinen sote-toiminta alueella on pienimuotoista, eikä selvityksen tausta-aineistossa tunnistettu yksityistä kysyntää tai tarjontaa kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä vastaaville tiloille.
- Kiinteistösijoittajien kiinnostus kohdistuu pääosin kasvukeskuksiin ja pitkiin vuokrasopimuksiin; nykyiset toistaiseksi voimassa olevat sopimukset lyhyellä irtisanomisajalla eivät lähtökohtaisesti houkuttele sijoittajia.
- Selvityksen perusteella kunnan sote- ja pela-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia, ja yhtiöittämättä jättämistä puoltavia perusteita on enemmän kuin yhtiöittämistä puoltavia

Sote- ja pelastuskiinteistöt, joita selvitys koskee

- Paloasema
- Terveyskeskus
- Jalmiinakoti
- Aamurusko
- Tukiasunnot
- Toimintakeskus

Perhon kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen perustuu siihen, että kunnan alueella ei ole toimivaa sote tai pelastustoimen kiinteistöjen vuokrausmarkkinaa, kiinteistöille ei ole vaihtoehtoista kysyntää eikä niiden käyttötarkoituksen muuttaminen ole markkinaehtoisesti kannattavaa. Kiinteistöt ovat hyvinvointialueen palvelutuotannon kannalta välttämättömiä ja muodostavat kunnan alueella ainoan käytettävissä olevan palvelutilaratkaisun. Vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia eikä se estä yksityisen toimijan markkinoille tuloa. Selvityksen perusteella voidaan todeta, ettei yhtiöittämisvelvollisuuden edellytykset täyty.

Oheisaineisto

Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys / Finwise Advisor Oy

Liitteet

-

Kunnanjohtajan päätösehdotus

Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto

1. toteaa, että Finwise Advisors Oy:n laatiman markkinaselvityksen perusteella, että kunnan sote- ja pelastus-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia,
2. toiminta täyttää kuntalain 127 §:ssä tarkoitetun vähäisen toiminnan tunnusmerkit eikä yhtiöittämisvelvollisuus siten koske kyseisiä kiinteistöjä,
3. päättää, että kunta ei yhtiöitä hyvinvointialueelle vuokrattuja sote- ja pelastustoimen kiinteistöjään, ja että
4. kunnan sote- ja pelastus- kiinteistöjen vuokraus jatkuu kunnan ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soiten välisinä sopimuksina.

Päätös

Hyväksyttiin.

Toimenpiteet, otteet
valtuusto
