

Sotepela -kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen

Kh 09.03.2026 § 48
46/02.07.00/2026

Valmistelija

Kunnanjohtaja Niemelä Juho, p. 0401505207

Kuntalain (410/2015) 126–128 §:n mukainen yhtiöittämisvelvollisuus koskee kunnan harjoittamaa kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa taloudellista toimintaa. Sote- ja pelastuskiinteistöjen osalta yhtiöittämisvelvollisuus liittyy kilpailuneutraliteetin turvaamiseen hyvinvointialueuudistuksen jälkeen. Kuntalain 127 §:n mukaan yhtiöittämisvelvollisuus ei koske vähäistä toimintaa. Hallituksen esityksen (HE 268/2014 vp) mukaan vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan mm. toimintaa, jolla ei ole markkinavaikutuksia tai ne ovat vähäisiä.

Kuntaliitto on ohjeistanut, että kunta voi jättää sote-kiinteistöt yhtiöittämättä, mikäli kunta voi dokumentoidusti osoittaa, ettei toiminta vääristä kilpailua eikä estä markkinoiden toimivuutta.

Toholammin kunta on teettänyt asiasta riippumattoman markkinaselvityksen Finwise Advisors Oy:llä.

Markkinaselvityksen keskeiset havainnot

Finwise Advisors Oy:n selvityksen mukaan:

1. Toholammilla ei ole aktiivista sote-kiinteistöjen vuokrausmarkkinaa. Selvityksen mukaan kunnassa ei ole yksityisiä sote-toimijoita eikä markkinoilla ole vaihtoehtoisia sote-käyttöön soveltuvia toimitiloja .
2. Sote-tiloille ei ole vaihtoehtoisia kysyntää. Tilojen muuttaminen muuhun käyttötarkoitukseen ei ole markkinaehtoisesti kannattavaa, eikä muuntohankkeille ole tunnistettavissa riittävää kysyntää.
3. Kiinteistökauppoja ei ole käytännössä tapahtunut. Maanmittauslaitoksen tilastojen mukaan Toholammilla ei ole tilastoitu palvelu- tai liikekiinteistökauppoja vuosina 2016–2025.
4. Sijoittajakiinnostus kohdistuu kasvukeskuksiin. Pienet kunnat ja lyhyet vuokrasopimukset eivät kiinnosta kiinteistösijoittajia.
5. Hyvinvointialueen sopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja irtisanottavissa lyhyellä ajalla, mikä lisää sijoittajan riskiä ja heikentää markkinaehtoisia kiinnostusta.

Selvityksen johtopäätös on, että Toholammin kunnan sotepela-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole markkinavaikutuksia.

Hyvinvointialueen käytössä olevat kiinteistöt Toholammilla

Keski Pohjanmaan hyvinvointialue Soite vuokraa Toholammin kunnalta seuraavia kiinteistöjä:

Toholammin terveyskeskus
Palvelukeskus Männistö
Asuntola Pesäpuu

Lisäksi hyvinvointialue vuokraa pelastustoimen käytössä olevaa KV-hallia. Kyseisen kiinteistön vuokrasopimus päättyy uuden paloaseman valmistuessa kesällä 2026.

Arvio kilpailuneutraliteetista

Kunnanhallitus toteaa, että:

- Relevanttina markkina-alueena voidaan pitää Toholammin kunnan aluetta ja sen välitöntä lähialuetta, jossa ei ole toimivaa sote-kiinteistöjen vuokrausmarkkinaa eikä vaihtoehtoista tarjontaa.
- Kunnan omistamat sote-kiinteistöt eivät ole korvattavissa markkinoilta saatavilla tiloilla.
- Hyvinvointialueen näkökulmasta kyseiset tilat muodostavat kunnan alueella ainoan käytettävissä olevan palvelutilaratkaisun.
- Tilojen muuntaminen muuhun käyttöön ei ole taloudellisesti realistista.
- Toiminta ei estä yksityisen toimijan markkinoille tuloa, koska markkinaa ei ole. Lisäksi vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia ja irtisanottavissa lyhyellä irtisanomisajalla, minkä vuoksi ne eivät estä mahdollisen markkinaehtoisin toimijan tuloa markkinoille.
- Vuokrasuhde ei muodosta sellaista kilpailuasetelmaa, jota kilpailulain 30 a § tarkoittaa.
- Näin ollen toiminta täyttää kuntalain 127 §:ssä tarkoitetun vähäisyyden tunnusmerkit.
- Kunta seuraa markkinaolosuhteiden kehittymistä ja arvioi päätöstä uudelleen, mikäli olosuhteet olennaisesti muuttuvat.

Kiinteistöt, joita ei yhtiötetä

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. Näin ollen yhtiöittämisvelvollisuuden edellytykset eivät täyty.

Yhtiöittämättä jätetään seuraavat kiinteistöt:

Toholammin terveyskeskus
Palvelukeskus Männistö

Asuntola Pesäpuu
Pelastustoimen käytössä oleva KV-halli

Valmistelijan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. todeta Finwise Advisors Oy:n laatiman markkinaselvityksen perusteella, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia,
2. todeta, että 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,
4. todeta, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraus jatkuu kunnan ja Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soiten välisinä sopimuksina markkinaperusteisin hinnoitteluperiaattein, sekä
5. saattaa asiaa koskevan päätöksen tiedoksi valtuustolle.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Niemelä Juho

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. todeta Finwise Advisors Oy:n laatiman markkinaselvityksen perusteella, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia,
2. todeta, että 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,
4. todeta, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraus jatkuu kunnan ja hyvinvointialueen välisinä sopimuksina markkinaperusteisin hinnoitteluperiaattein, sekä
5. saattaa asiaa koskevan päätöksen tiedoksi valtuustolle.

Päätös

Asiasta käydyn keskustelun kuluessa esittelijä muutti päätösehdotuksensa kuulumaan seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää

1. todeta Finwise Advisors Oy:n laatiman markkinaselvityksen perusteella, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia,
2. todeta, että 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,
4. todeta, että yhtiöittämättä jätetään seuraavat kiinteistöt:
 - Toholammin terveyskeskus
 - Palvelukeskus Männistö
 - Asuntolat Pesäpuu ja Pesäoksa
 - Pelastustoimen käytössä oleva KV-halli
 - Toimintakeskus.
5. todeta, että kunnan sote-pela-kiinteistöjen vuokraus jatkuu kunnan ja hyvinvointialueen välisinä sopimuksina markkinaperusteisin hinnoitteluperiaattein, sekä
6. saattaa asiaa koskevan päätöksen tiedoksi valtuustolle.

Hyväksyttiin muutettu päätösehdotus.