

Sotepela - kiinteistöjen yhtiöittäminen

KHALL 09.12.2025
255/02.07.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja

Kuntalain säädösten mukaisesti kunnan on yhtiötettävä sellainen toimintansa, joka toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Vuoden 2025 Vetelin kunnan talousarviossa todetaan, että Vetelin kunnan on eriytettävä sosiaali- ja terveystoimen ja pelastustoimen kiinteistöt kunnan muusta toiminnasta ja siirrettävä erilliseen osakeyhtiöön, säätiöön tai osuuskuntamuotoon siirtymäajan päätyttyä 1.1.2026 mennessä. Yhtiöittämisselvityksessä on selvitettävä yhtiöittämisen eri toteuttamisvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta sekä kunnan että perustettavan yhtiön talouteen.

Kunnanjohtaja on 23.9.2025 § 1 viranhaltijapäätöksellä päättänyt hyväksyä Finwise Advisors Oy:n tarjouksen 4.400,00 € (alv 0%) Vetelin sote-kiinteistöjen markkinaselvityksen laatimisesta. Markkinaselvitys on valmistunut marraskuussa 2025.

Kuntaliitto on julkaissut keväällä 2025 ohjeen kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita, esimerkiksi:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoista 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 mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle. Päätöksessä on suositeltavaa viitata kirjalliseen arvioon, joka osoittaa, miksi yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle. Keski-Pohjanmaalla perustettiin vapaaehtoinen Soite kuntayhtymä 1.1.2017, joka vuokrasi tilat kunnilta. Sopimukset siirtyivät hyvinvointialueelle eikä hyvinvointialue ole niitä irtisanonut ja sopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Tämän vuoksi siirtymäsäännös ei koske Vetelin kunnan ja hyvinvointialueen välisiä vuokrasopimuksia.

Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida oman kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisveloitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin

satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä. Pykälä ei ole tarkoitettu yhtiöttämisveloitteen kiertämiseksi. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa.

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue vuokraa tällä hetkellä toimintaansa Vetelin kunnalta tiloja yhteensä noin 8070 m².

- Palvelukeskus Harjukoti
- Tunkkarin terveyskeskus
- Paloasema

Markkinaselvitys

Finwise Advisors Oy:n tekemän markkinaselvityksen yhteenvedona on johtopäätös, että Vetelin kunnassa ei ole toimivia sotekiinteistöjen markkinoita.

Kunnan tilojen osalta on tarkasteltu yhtiöttämisveloitetta palvelukeskus Harjukodin (2976 m²), Tunkkarin terveyskeskuksen (4547 m²) ja paloaseman (504 m²) osalta. Selvityksessä ei havaittu toimitilojen kartoituksessa kunnan sotekiinteistöjä vastaavia toimitiloja tarjolla, kooltaan, sijainniltaan ja/tai käyttötarkoitukseltaan.

Vetelin kunnan ja Hyvinvointialueen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa ja niissä on 12 kuukauden irtisanomisaika. Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Tarkasteltuja kunnan sotekiinteistöjä ei ole mahdollista muuttaa ja vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen markkinaehtoisesti ja/tai kannattavasti.

Vetelin kunnassa tehtyjen laskelmien perusteella kunnan sotekiinteistöt yhtiömuodossa eivät tuota omistajalle sijoittajien edellyttämää tuottoa nykyisillä vuokrilla. Tyhjäkäytön riskien toteutuessa kohteiden nettohyötyarvo yhtiötettynä ja nykyisillä vuokrilla jäisi sijoittajalle liian matalaksi suhteessa kohteiden tekniseen arvoon. Hyvinvointialue on tehnyt kunnalle esityksen nykyisten vuokrien laskemisesta vähintäänkin vuodeksi 2026. Esitys vaihtelee kiinteistöittäin, mutta esimerkiksi terveyskeskuksen osalta vuokranalennusesitys toteutuessaan ei kattaisi kiinteistön nykyisiä kuluja.

Hyvinvointialueen Vetelin kunnalta vuokraamien sotekiinteistöjen talous ja vuokrasopimukset eivät ole riittävän kannattavia kiinteistösijoittajalle. On erittäin epätodennäköistä, että Vetelin kunnan omistamille sotekiinteistöille löytyisi sijoittajakysyntää.

Selvityksen lopputuloksena konsultin näkemys on, että kunnan sotekiinteistöjen vuokrauksella ei ole vaikutusta markkinaaan.

Esityslistan oheismateriaalina jaetaan Finwise Advisors Oy:n tekemä markkinaselvitys koskien Vetelin kunnan sotekiinteistöjä.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Kellokoski-Kari Eija

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää jättää Soitelle vuokrattujen palvelukeskus Harjukodin, Tunkkarin terveyskeskuksen sekä paloaseman kiinteistöjen yhtiöittämisen tekemättä markkinoiden puuttumisen vuoksi.

Päätös
