

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattavien sosiaali- ja terveystalveluiden käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämissä jättäminen

Khall 18.05.2026 § 92
92/00.01.02/2025

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin lain nojalla vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä suoraan sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetulla lailla (616/2021), osassa sopimuksia noudatettiin ns. siirtyvien sopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli hyvinvointialue päättää jatkaa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistö tulee kuntalain mukaan lähtökohtaisesti yhtiöittää.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisselvoitteen 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. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.

Kärsämäen valtuusto on kokouksessaan 21.01.2026 § 6 päättänyt, että Kärsämäen kunnan Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattu sote-kiinteistöjä ei yhtiöitetä vuoden 2026 alusta, vaan selvitetään vaihtoehdot 1) ei yhtiöitetä ollenkaan, 2) yhtiöitetään joiltain osin, 3) yhtiöitetään kaikilta osin.

Vaihtoehdot 2 ja 3. on käytännössä selvitetty vuoden 2025 loppupuolella totetutetussa sote-kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksessä.

Yhtiöittämissä 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 palveluntuotannon näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Kunnan tulee pystyä tarvittaessa perustelemaan päätös luotettavalla selvityksellä. Selvityksen tulee olla laadittu riittävän ammattitaitoisesti ja kattavasti, jotta sillä voisi katsoa olevan näyttöarvoa, mikäli KKV ottaisi asian tutkittavakseen. Päätöksenteossa tulisi myös ottaa huomioon se, että markkinatilanteet muuttuvat ja tilannetta on syytä arvioida uudelleen säännöllisin väliajoin. Lisäksi päätöksenteossa tulisi ottaa huomioon myös se, että mikäli toimintaa ei tässä vaiheessa päätetä yhtiöittää perustellusta syystä, vuokratason tulisi joka tapauksessa täyttää kilpailuneutraalisääntelyn vaatimukset. KKV voi puuttua tilanteeseen myös syystä, että hinnoittelu uhkaa vääristää tai vääristää kilpailua. Päätös ja vastuu arvioinnista säilyy siis kunnalla. Selvitys markkinavaikutuksista ja kilpailuneutraalisuudesta muodostaa

perustan mahdolliselle yhtiöttämättä jättämiselle.

Yhtiöttämättä jättämisen vaihtoehdon edellytysten selvittämiseksi Kärsämäen kunta on teettänyt Finwise Advisors Oy:llä markkinaselvityksen sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöttämisen arviointiin. Selvityksen tarkoituksena oli laatia objektiivinen selvitys, jonka perusteella kunta voi arvioida, edellyttävätkö kiinteistöt yhtiöttämistä markkinavaikutusten näkökulmasta.

Selvityksen perusteella yhtiöttämättä jättämistä tukevia seikkoja on enemmän kuin yhtiöttämistä puoltavia:

Yhtiöttämistä vastaan:

- × Tonttikauppoja uusille kohteille ei ole tehty, eikä tonttikysyntää sote-rakentamiselle ole.
- × Kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä vastaavia tiloja ei ole vuokrattavissa markkinoilta.
- × Hyvinvointialueen kanssa tehdyt vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia ja tuleva käyttötarve on epävarma.
- × Tilat eivät suoraan sovellu muuhun käyttöön, eivätkä muutostyöt ole tehtävissä taloudellisesti järkevästi.
- × Sijoittajat eivät ole erityisen kiinnostuneita Kärsämäen kunnan alueelle sijoittamisesta.

Yhtiöttämistä puoltavat:

- ✓ Kunnalla on mahdollisuudet kaavoittaa maa-alueita sote- ja pela-tilojen käyttöön (uudisrakentaminen).
- ✓ Kunnalla on mahdollisuudet tehdä kaavamutoksia sote- ja pela-kiinteistöihinsä.

Selvityksen yhteenvedona voidaan todeta, että Kärsämäen kunnan sote- ja pela-tilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia.

Oheisaineistona on Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys.

Esittelijä

Tuukka Kuisma, vt. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää ettei Kärsämäen kunta yhtiöitä sote-kiinteistöjä tässä vaiheessa, koska toiminta täyttää kuntalain 127 §:n poikkeamisedellytykset, eikä kunnan sote- ja pela-tilojen vuokraustoiminnalla ole markkinavaikutuksia. Valtuusto velvoittaa kunnanhallituksen seuraamaan tilannetta ja arvioimaan yhtiöttämistä uudelleen, mikäli markkinatilanne muuttuu.

Päätös

Yksimielisesti hyväksyttiin.