

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 30.03.2026 § 115

142/02.07.00/2025

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää, että sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä ei käynnistetä, koska kunnan alueella ei ole toimivaa kiinteistönvuokrausmarkkinaa sote-kiinteistöille
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen. Kunnanhallitus päätti esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää, että sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä ei käynnistetä tässä vaiheessa, koska kunnan alueella ei ole toimivaa kiinteistönvuokrausmarkkinaa sote-kiinteistöille
Käsittely	Tekninen johtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana. Kunnanjohtaja teki kokouksessa muutetun päätösesityksen: Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto päättää, että sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä ei käynnistetä tässä vaiheessa, koska kunnan alueella ei ole toimivaa kiinteistönvuokrausmarkkinaa sote-kiinteistöille
Perustelut	<p>Kuntalain 126 §:n mukaisesti kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Lain 126 §:ssä on lueteltu edellytykset tilanteille, joissa kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ja 127 §:ssä yhtiöittämisvelvollisuutta koskevat poikkeukset.</p> <p>Vuokraustoiminta hyvinvointialueille on velvollisuuden piiriin kuuluvaa toimintaa, koska sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen käyttöön tarkoitettujen kiinteistöjen vuokraaminen katsotaan lähtökohtaisesti toiminnaksi kilpailutilanteessa markkinoilla. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvollisuuden 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. Näin ollen voitaisiin tulkita, että kunta itse arvioi, onko kunnan alueella kilpailtua sote-kiinteistömarkkinaa, jolla olisi markkinavaikutuksia. Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.</p> <p>Yhtiöittämisvelvollisuuden taustalla on vaatimus kilpailuneutraliteetista. Kunnan toimiessa markkinoilla tulee sen toimia vastaavin pelisäännöin, kuin markkinoilla olevat tai mahdollisesti tulevat yksityiset elinkeinotoimijat. Kysymys ei siis ole pelkästään vallitsevasta markkinatilanteesta vaan myös siitä, voisiko markkinoita potentiaalisesti olla. Päätöksellään kunta ratkaisee, täyttyykö erityiskiinteistöjen vuokraustoiminnassa yhtiöittämisvelvollisuuden kilpaillun markkinan tunnusmerkit. Yhtiöittämisvelvollisuuden noudattamista valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto.</p>

Markkina-analyysi ja yhtiöittämisselvitys

Päätöksenteon tueksi kunnassa on laadittu markkina-analyysi kunnan sote-kiinteistömarkkinoista sekä yhtiöittämisselvitys yhtiöittämisen vaikutuksista ja yhtiön elinkelpoisuudesta.

Markkina-analyysi kuvaa vallitsevan sekä tulevaisuudessa potentiaalisesti mahdollisen sote-kiinteistöjen markkinatilanteen ja sen, täytyykö yhtiöittämisselvöllisyyden tunnusmerkit markkinatilanteen perusteella.

Yhtiöittämisselvityksessä on arvioitu yhtiöittämisen taloudellisia vaikutuksia ja vertailtu eri yhtiöittämismalleja. Selvitystä on päivitetty Pelkosenniemen terveyskeskuksen osalta, koska taloudellisten vaikutusten arviointi on muuttunut vuokraneuvottelujen edetessä.

Markkina-analyysiin ja yhtiöittämisselvitykseen pohjautuen on laadittu alla oleva vaihtoehto- ja vaikutustarkastelu.

Vaihtoehtotarkastelu

0. vaihtoehto, ei tehdä mitään

Kuntalain vastainen avoin tilanne. Ei päätöstä yhtiöittämisestä tai yhtiöittämättä jättämisestä.

1. päätös olla yhtiöittämättä

Kunta katsoo, että toiminta luetaan kuntalain 127 §:n 1 momentin mukaisesti poikkeuksiin, sillä sote-kiinteistöjen vuokraustoiminnalla kunnassa ei katsota olevan markkinavaikutuksia. Markkina-analyysiin pohjautuen kilpailtua markkinaa ei ole ja potentiaalinen markkinan kilpailutilanne tulevaisuudessa on epätodennäköinen. Kiinteistöjen tuotot, kustannukset ja riskit pysyvät kunnalla. Tässäkin tapauksessa vuokrauksen tulee olla markkinaehtoista ja täyttää kilpailuneutraliteetin vaatimukset. Kunta kantaa vuokraustoimintaan liittyvän taloudellisen riskin. Riskinä ovat toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, terveyskeskuksen korjausvelka ja tulevaisuudessa hyvinvointialueen mahdolliset palveluverkkomuutokset.

2. päätös yhtiöittää

Toiminta yhtiöitetään kuntalain 126 §:n mukaisesti. Taloudelliset vaikutukset on selvitetty yhtiöittämisselvityksessä. Yhtiöittämisselityksessä valitaan selvityksen perusteella ehdotettu hybridimalli. Yhtiölle laaditaan perustamissopimus sekä yhtiöjärjestys vuoden 2026 aikana ja kiinteistöt siirtyvät perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle 1.1.2027 alkaen. Yhtiön toimintaedellytyksenä on, että vuokraustoiminta on kannattavaa ja toiminta on siten kestävällä pohjalla. Arviolaskelmiin perustuen yhtiö olisi elinkelpoinen. Yhtiö kantaa vuokraustoimintaan liittyvän taloudellisen riskin. Kunnan tukimahdollisuudet yhtiölle ovat rajatut. Riskinä ovat toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset, terveyskeskuksen korjausvelka ja tulevaisuudessa hyvinvointialueen mahdolliset palveluverkkomuutokset. Pelkosenniemen terveyskeskuksen siirtäminen yhtiöön on mahdollista, kun Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökontayhtymä on purkautunut.

Yhtiöittämisselvöllisyyden piiriin kuuluvat kiinteistöt:

Erityiskiinteistöt ovat kiinteistöjä, jotka on suunniteltu tiettyyn käyttötarkoitukseen ja joita on vaikea muuttaa muuhun käyttöön ilman merkittäviä muutoksia ja kustannuksia omistajalleen. Kiinteistöt vaativat erityisiä teknisiä ratkaisuja, kuten rakenne-, laite- tai turvallisuusratkaisuja. Yhtiöittämisselvöllisyyden piiriin kuuluu alla luetellut kunnan omistamat erityiskiinteistöt, joita vuokrataan hyvinvointialueelle:

- Kirkonkylän paloasema
- Pyhätunturin paloasema
- ympärivuorokautisen palveluasumisen yksikkö palvelukoti Onnela

- Pelkosenniemen terveyskeskus (kiinteistökuntayhtymän purkaututtua)

Pelkosenniemen terveyskeskus on toistaiseksi Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymän omistuksessa. Kuntayhtymän purkamisesta on päätetty jäsenkuntien valtuustoissa, mutta purkaminen on kesken. Purkautuessaan kuntayhtymän kiinteistöt ja muu omaisuus jaetaan jäsenkuntien kesken purkusopimuksen mukaisesti.

Markkina-analyysiin pohjautuen kunnassa ei ole tunnistettu kilpailtua markkinaa sote-kiinteistöjen vuokraustoiminnassa ja tulevaisuuden potentiaalista kilpailutilannetta ei nähdä todennäköisenä. Mikäli markkinatilanne oleellisesti muuttuu, on yhtiöittämisvelvollisuus arvioitava uudelleen.

Esityslistan liitteenä markkina-analyysi, yhtiöittämisselvitys ja päivitetty selvityksen liite.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tuomas Ruha
Esittelijä	vt. Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Valtuusto
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 295

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää merkitä tiedoksi yhtiöittämisselvityksen sekä valmistelun ajankohtaistilanteen.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Käsittely	Tekninen johtaja selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.
Perustelut	<p>Sote-voimaannanolain mukaan kunnilla ja kuntayhtymillä on ollut velvollisuus vuokrata sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen toimitilat hyvinvointialueille siirtymäkaudelle 3+1 vuodeksi. Siirtymäkauden vuokraamisvelvoite on päättymässä 31.12.2025, koska hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei käytä sopimuskauden optiovuotta.</p> <p>Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen ja siirtymäkauden päättyessä kuntien tulee huomioida kuntalain 126 §:n mukainen yhtiöittämisvelvollisuus, mikäli kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Lähtökohtaisesti kunta toimii markkinoilla vuokratessaan toimitiloja hyvinvointialueelle tai yksityiselle toimijalle, eli sen on tällöin yhtiötettävä kyseinen toiminta.</p> <p>Vuoden 2025 aikana kunnan Sote-kiinteistötyöryhmä on yhdessä konsulttiyhtiö FCG:n kanssa arvioinut eri vaihtoehtoja yhtiöittämisen toteuttamiseksi. Yhtiöittämisselvitys on valmistunut 5.9.2025. Yhtiöittämisselvityksessä on esitetty toimitilojen yhtiöittämismalleja,</p>

taloudelliset mallinnukset, vaikutusarviot ja suositus taloudellisimmasta yhtiöittämissä.

Sote-kiinteistöryhmän tehtävänä on neuvotella vuokrasopimukset uudelle sopimuskaudelle. Kunta on käynyt aktiivisia vuokraneuvotteluja hyvinvointialueen kanssa vuoden 2025 aikana. Neuvottelut ovat edenneet, mutta ovat vielä kesken ja täyttä yksimielisyyttä asioista ei ole. Tavoitteena on saada neuvottelut päätökseen viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä ja uudet vuokrasopimukset voimaan 1.1.2026 alkaen. Yhtiöittämissätilanteessa vuokrasopimukset siirtyvät kunnalta perustettavaan yhtiöön.

Työryhmä jatkaa yhtiöittämiseen liittyvää valmistelua ja periaatepäätös yhtiöittämisestä tehdään, kun tulevat vuokratasot ovat tiedossa. Lähtökohtana on, että perustettavan yhtiön tulee olla elinkelpoinen. Elinkelpoisuutta määriteltäessä tulee ottaa huomioon kassavirrat, poistopohja ja muut yhtiön talouteen sekä rahoitukseen liittyvät asiat siten, että yhtiö voi taseellaan ja saamallaan kassavirralla vastata sille kuuluvista veloista ja velvoitteista sekä kerryttää osaltaan puskuria tulevia peruskorjausinvestointeja varten. Jotta yhtiö voi toimia kannattavalla pohjalla, tulee saatavien vuokratasojen kattaa korjausvelasta, lainoista, koroista, ylläpidosta, hallinnosta ja muusta yhtiön toiminnasta muodostuvat kuluerät. Kiinteistöjen vuokratuottojen tason tulee olla markkinaehtoista, jotta se täyttäisi kilpailuneutraaliteetin vaatimukset ja varmistaa tasapuoliset toimintaedellytykset markkinoilla.

Yhtiöittämisen ja yhtiön elinkelpoisuuden osalta riskinä ovat vielä avoimet tulevat vuokratasot ja Pelkosenniemen terveyskeskuksen omistajuudellinen epävarmuus sekä huomattava kertynyt korjausvelka. Riskit on huomioitava, koska kunnan subventointimahdollisuudet yhtiölle ovat rajatut eli lähtökohtaisesti yhtiön on oltava elinkelpoinen itsessään.

Esityslistan liitteenä yhtiöittämissäselvitys.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tuomas Ruha
Esittelijä	vt. Kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.