

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen

Khall 06.10.2025 § 183
71/02.07.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Pia Harmokivi, pia.harmokivi@vesanto.fi, 044 282 5590

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetulla lailla (616/2021).

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 yhtiöittämisvelvoitteen 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.

Kunnan tulee selvittää seuraavat asiat käyttäen asiantuntijaa:

- Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella merkittävässä määrin sote-toimitiloja (kuvataan kunnan omistukset ja arvioidaan yksityinen sote-kiinteistöomistus)?
- Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäättään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina (kuvataan ne kaupat, joita tehty)?
- Soveltuvatko kunnan omistamat sote-toimitilat muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä kustannuksia omistajalleen, eikä siten ole mahdollista vuokrata muuhun toimintaan?
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?
- Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäättään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina?
- Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi?

Vesannon kunta tilannut toimitilamarkkinaselvityksen konsulttitoimisto Finwise Advisers Oy:ltä. Selvityksen mukaan Vesannon kunnassa tapahtuva sote-toiminta on satunnaista ja sen markkinavaikutukset ovat vähäisiä (Hallituksen esityksessä (268/2014)).

Vaikutusten ennakkoarviointi:
ei

Esittelijä kunnanjohtaja Harmokivi Pia

Päätösehdotus Vesannon kunta ei yhtiötä hyvinvointialueelle vuokrattavia sote-kiinteistöjä perustuen kunnan teettämään toimitilamarkkinaselvitykseen.

Päätös Hyväksyttiin.