

Päätös Tuusniemen kunnan sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämisestä

KH 15.12.2025 § 264
409/02.07.00/2025

Taustaa

Perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat (jäljempänä: "sote- ja pela-kiinteistöt") siirrettiin hyvinvointialueen hallintaan viimeistään 1.1.2023 alkaen, sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain, 616/2021, (ns. "voimaantulolaki") 22 §:n mukaisesti.

Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimukset siten, että ne ovat voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Em. sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämisvelvoitetta.

Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee ottaa huomioon kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvoite. Sen 1 momentin mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 126 §:n 2 momentissa säädetään tilanteista, joissa kunnan ei katsota toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Lain 127 §:ssä on säädetty poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Kiinteistöjen ja toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa, eikä se suoraan sisälly kuntalain 126 §:n 2 momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kuntalain 127 §:ssä on säädetty muista poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen. Jos sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat vähäiset, voidaan soveltaa 127 §:n 1 momentin vähäisyyspoikkeusta yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Neuvottelut vuokrattavista tiloista ja vuokratasoista 1.1.2026 alkaen on Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa Tuusniemen kunnan osalta käyty. Vuokrasopimus pohjien työstäminen yksityiskohtien osalta on parhaillaan meneillään. Tuusniemen kunnalla on seuraavat kiinteistöt, joita Pohjois-Savon hyvinvointialue myös vuoden 2026 puolella alkaen vuokraa omien lakisääteisten sote- ja pela-tehtävänsä hoitamiseen:

1. Paloasema (pois lukien autokorjaamolle vuokratut tilat)
2. Terveyskeskus- palvelukeskus kokonaisuus (pois lukien sairaalan ja kunnan keskuskeittiön tilat).

Kysymys yhtiöittämistarpeesta ei koske yksittäisiä pieniä vuokrauskohteita, joissa kiinteistö on pääasiassa kunnan omassa käytössä. Näitä kiinteistöjä ovat kunnantalo ja yhtenäiskoulu.

Yhtiöittämisen lähtökohtia

Valmistelun lähtökohtana on voimassa olevien sosiaali- ja terveydenhuollon, sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokrasopimusten

tilanne ja näkymä vuokrasopimusten keston ja saavutettavaan vuokratasoon. Pohjois-Savon hyvinvointialueen jatkossakin vuokraamia terveyskeskus - palvelukeskus kokonaisuutta ja paloasemaa on tarkasteltu yhtiöittämisvelvoitteen näkökulmasta: Koskeeko yhtiöittämisvelvollisuus molempia kiinteistökokonaisuuksia, vai soveltuvatko näihin poikkeukset yhtiöittämisvelvoitteesta.

Selvitys yhtiöittämättä jättämisen edellytyksistä

Sote- ja pela -toimitiloja vuokratessaan kunta lähtökohtaisesti toimii kilpailla markkinoilla kuntalain 126 §:n mukaan. Kunta arvioi itse, onko kunnan alueella sote- ja pela -kiinteistömarkkinaa, ottaen huomioon sen, että kynnys siihen tulkintaan, ettei kunnassa olisi toimivaa sote- ja pela -kiinteistöjen vuokramarkkinaa, on korkea.

Tuusniemen kunta on teettänyt selvitystyön BDO Oy:llä yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. BDO Oy on laatinut sote- ja pela -kiinteistöjen markkinaselvityksen sekä kilpailuoikeudellisen lausunnon markkinatoiminnasta toimitilojen vuokrauksessa hyvinvointialueelle. BDO Oy:n kilpailuoikeudellisen arvioinnin yhteenvedossa on todettu sote- ja pelakiinteistöjen osalta seuraavaa: ”Paloaseman toiminta liittyy niin vahvasti hyvinvointialueen ja kunnan väestönsuojelutehtäviin ja niiden keskinäisiin yhteistoimintavelvoitteisiin, että kun otetaan lisäksi huomioon kunnan alueidenkäyttölain mukaiset tehtävät, tämän kiinteistön vuokraaminen hyvinvointialueelle ei todennäköisesti ole yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Palvelukeskuksen hoivakotien osalta markkinoilla on Suomessa kilpailua kiinteistösijoittajien kesken, joskaan mielenkiinto ei kohdistu kasvukeskusten ulkopuolelle. Tästä johtuen palvelukeskus-terveysasema rakennuksen osalta ei voida täysin sulkea pois sitä mahdollisuutta, että kunta toimii näitä tiloja vuokratessaan kilpailla markkinoilla. Kun markkinaolosuhteet ovat kuitenkin sellaiset, että ne eivät mahdollista kaupallista toimintaa (hyvinvointialueen heikot vuokrausehdot ja markkinavoima hinnoittelussa, kunnan pieni markkinaosuus, kaavoitettujen tonttien ja olemassa olevien soveltuvien rakennusten puuttuminen, sekä pieni markkina alueellisesti sekä euroiltaan), on vaikutus kilpailuun niin vähäinen, että kilpailu ei kunnan toiminnasta johtuen vääristy (poikkeamisperuste yhtiöittämiselle kuntalain 127 § 1 momentin 1 kohta). Palvelukeskuksessa sijaitsevan keittiön rooli kunnan toiminnan jatkuvuussuunnittelussa ja

lisäksi puoltavat sitä, että kiinteistön vuokraus ei mahdollisesti ole yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä (poikkeamisperuste yhtiöittämiselle kuntalain 127 §:n 1 momentin 7 kohta).”

Riski virheellisestä menettelystä

KKV:n mahdollinen puuttuminen tilanteeseen tapahtuisi ensisijaisesti neuvotteluteitse. Valvonta on jälkikäteistä, eikä taannehtivia sanktioita lähtökohtaisesti ole. Riski seuraamuksista on arvioitu vähäiseksi, kun toiminta dokumentoidaan asianmukaisesti ja hinnoittelu sekä kirjanpito hoidetaan lain edellyttämällä tavalla.

Kj:n päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että Tuusniemen kunta:

1. jättää yhtiöittämisen tekemättä, koska kunnan sote- ja pela - kiinteistöjen vuokraustoiminnan vaikutus näihin markkinoihin on laissa tarkoitettulla tavalla vähäinen ja kiinteistöillä on merkitystä myös kunnan toiminnan jatkuvuussuunnittelussa
2. tarkastelee markkinoiden kehittymistä säännöllisesti ja reagoi tarvittaessa markkinatilanteen muutokseen
3. ryhtyy pitämään sote -ja pelakiinteistöjen vuokraamisesta erillistä, muusta kunnan toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa, kilpailulain (948/2011) 30 d § 5. kohdassa edellytetyllä tavalla.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Juha Pitkänen oli esteellisenä poissa kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajan klo 17.35 - 17:40. Peruste: yhteisöjäävi.