

Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kh 28.09.2026
127/03.03/2026

Valmistelija

Touko Aalto, kunnanjohtaja, 040 516 9332
Sari Linturi-Sahlman, hallinto- ja henkilöstöjohtaja, 040 556 9571

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyivät kunnilta ja kuntayhtymiltä hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. 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 terveydenhuoltoja ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetulla lailla (616/2021).

Voimaannpanolain mukaan, mikäli kunta haluaa vuokrata jatkossa sote- ja pela-kiinteistöjä hyvinvointialueelle, tulee ne yhtiöittää siirtymäajan puitteissa, koska kiinteistöjen vuokraus suuntautuu kilpailuille markkinnoille, jolloin niitä koskee yhtiöittämisvelvollisuus.

Kuntalain 126 §:n mukaisesti kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain lähtökohtana on yhtiöittämisvelvollisuus silloin, kun kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla. Kuntalain 127 § mahdollistaa kuitenkin poikkeamisen yhtiöittämisvelvollisuudesta muun muassa toiminnan vähäisyyden perusteella.

Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan kunnan tulee pystyä perustelemaan yhtiöittämättä jättämistä koskeva ratkaisu luotettavalla ja riittävän kattavalla selvityksellä. Ratkaisua voidaan myöhemmin arvioida uudelleen, jos markkinatilanne muuttuu. Toivakan kunnan kannalta olennaista on ollut selvittää, onko Toivakassa tosiasiallisesti sellaisia sote-kiinteistöjen vuokrausmarkkinoita, joilla kunnan toiminta vääristäisi tai voisi vääristää kilpailua. Jos tällaisia markkinoita ei käytännössä ole ja toiminta on vähäistä, yhtiöittämättä jättämiselle on vahvat perusteet.

Toivakan kunta on teettänyt valmistelun pohjaksi vuonna 2025 yhtiöittämiselvelyksen BDO:lla. Kunnan suoraan omistamat hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt ovat Paloasema, Terveysasema ja Sonera-kiinteistö, jossa toimii hyvinvointialueen kehitysvammaisten työ- ja päivätoiminta Toimintavakka. Hyvinvointialueen toimintoja on kunnassa lisäksi Toivakkatalolla sekä Koulukeskuksessa. Lisäksi kunnassa toimii Esperin hoivakoti Soivakka.

Tämän yhtiöittämis päätöksen tueksi on laadittu viranhaltijatyönä markkina-analyysi sekä tilattu asiantuntijalausunto, jotka molemmat liitteinä.

Markkina-analyysin lisäksi tulee huomioida kunnan taloudellinen peruste yhtiöittää sote- ja pela-kiinteistöt, eivätkä nyt tehdyt selvitykset tue yhtiöittämis päätöstä. Erillisen yhtiön perustaminen ei poista kiinteistöihin liittyvää taloudellista riskiä kunnasta, vaan käytännössä siirtää sen ensin kunnan kokonaan omistamalle yhtiölle. Hyvinvointialueiden vuokrasopimukset ovat tyypillisesti toistaiseksi voimassa olevia ja suhteellisen lyhyellä irtisanomisajalla (12 kk) päätettävissä. Jos yhtiön tulot

romahtaisivat hyvinvointialueen vähentäessä tilankäyttöään, kunnalla olisi omistajana joka tapauksessa ongelma ratkaistavanaan. Kunnan mahdollisuudet tukea markkinoilla toimivaa yhtiötä ovat lisäksi rajalliset. Jos hyvinvointialue vähentää tiloja tai irtisanoo sopimuksia ja erillisen kiinteistöyhtiön toiminta muuttuu taloudellisesti kestävämmäksi, kunta joutuisi arvioimaan yhtiön aseman uudelleen.

Lopputuloksena voisi olla tilanne, jossa kiinteistöt palautuvat tavalla tai toisella kunnan suoraan hallintaan ja kunta vuokraa mahdollisesti jäljelle jääviä tiloja edelleen hyvinvointialueelle. Tällöin yhtiöittäminen olisi aiheuttanut perustamis-, hallinto-, kirjanpito-, verotus- ja järjestelykustannuksia ilman pysyvää hyötyä. Siksi ennen yhtiöittämistä pitäisi pystyä osoittamaan, että perustettavalla yhtiöllä on aidosti pitkäjänteiset taloudelliset toimintaedellytykset. Nykyisessä hyvinvointialueiden palveluverkkoon ja vuokrasopimuksiin liittyvässä tilanteesta tästä ei ole riittävää varmuutta.

Tehdyn selvityksen sekä ulkopuolisen asiantuntijalausunnon perusteella Toivakan kunta ei toistaiseksi yhtiöitä hyvinvointialueelle vuokrattavia sote- ja pela-kiinteistöjä. Toivakan kunta seuraa markkinatilanteen, lainsäädännön ja oikeuskäytännön sekä hyvinvointialueen palveluverkon ja vuokrasopimusten kehittymistä ja arvioi yhtiöittämisen tarvetta uudelleen olosuhteiden olennaisesti muuttuessa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Touko Aalto

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei kunta toistaiseksi yhtiöitä hyvinvointialueelle vuokrattavia sote- ja pelastuskiinteistöjä. Kunta perustelee päätöstä tehdyllä markkina-analyysillä sekä ulkopuolisen asiantuntijan tekemällä lausunnolla. Kunta seuraa markkinatilanteen, lainsäädännön ja oikeuskäytännön sekä hyvinvointialueen palveluverkon ja vuokrasopimusten kehittymistä ja arvioi yhtiöittämisen tarvetta uudelleen olosuhteiden oleellisesti muuttuessa.

Päätös