

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kaupunginhallitus 20.10.2025
435/02.07.00/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Korte Antti, kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri,
kaupunginjohtaja Rantala Jari, talousjohtaja Mäkelä Katja

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).

Tilanne muuttuu tänä vuonna. 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. Pykälä ei ole tarkoitettu yhtiöittämisvelvoitteen kiertämiseksi.

Kuntien omistamat sote-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. 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.

Kilpailulain 30a §:n mukaan, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovelletaan sellaista menettelyä tai toiminnan rakennetta, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa

- 1) vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
 - 2) estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä tai
 - 3) on ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa,
- KKV voi ryhtyä selvittämään asiaa ja tarpeen vaatiessa kieltää julkisen kilpailunrajoituksen täytäntöönpanon.

Sotekiinteistöjen käsittelyn syksyn aikataulu. Taloustyöryhmä käsitteli sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvää selvitystä kokouksessaan 20.8.2025 Riitta Ekuri FCG:ltä esitteli selvitystä kokouksessa.

Kiinteistöjen käsittely Varhan kanssa jatkui 28.8.2025, jolloin käsiteltiin kiinteistöjen vuokrasopimuksia. Tämän hetken tieto Varhalta on, että se ei

pysty tekemään kiinteistöistä pitkiä vuokrasopimuksia, vaan niitä jatkettaisiin lyhemmillä sopimuksilla siihen saakka, kunnes Varha on ratkaissut oman palveluverkkonsa rakenteen. Tämän hetken tiedon mukaan Varha ratkaisee palveluverkkonsa rakenteen ensi vuoden helmikuussa. Seuraava neuvottelu Varhan kanssa vuokrasopimuksista on 21.10.

Tällä hetkellä ei ole tietoa mitkä Loimaan kaupungin kiinteistöjen vuokrasopimukset jatkuvat tulevassa Varhan palvelurakenteessa. Varha pystyy sitoutumaan pelkästään kestoltaan lyhytkestoisiin vuokrasopimuksiin, joten yhtiön perustaminen sille pohjalle sisältää merkittäviä riskejä perustettavan yhtiön näkökulmasta.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Rantala Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus toteaa sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelutilanteen tiedokseen.
Päätös	