

Sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen

KH 05.11.2025 § 226

VALMISTELIJA:

elinympäristöjohtaja Petri Leskinen, p. 050 387 1973

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirrettiin hyvinvointialueen (Pohde) hallintaan 1.1.2023 sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021, voimaantulolaki) 22 §:n mukaisesti.

Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Em. sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämistä.

Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee huomioida 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. Kuntalain 127 §:ssä on säädetty poikkeuksista 126 §:n mukaiseen yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on lähtökohtaisesti yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se suoraan sisälly kuntalain 126 §:n 2 momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Jos kuitenkin vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat enintään vähäiset, voidaan soveltaa kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan vähäisyyspoikkeusta, jolloin yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole.

Pohde on esittänyt kunnalle 19.9.2025, että se tulee vuokraamaan 1.1.2026 alkaen kunnalta kymmenen eri vuokratilaa (jatkovuokraehtoja 31.12.2025 päättyneessä oleviin vuokrasopimuksiin). Vuokratiloihin sisältyy muiden tilojen ohella paloasema, jonka vuonna 2022 tehty vuokrasopimus jatkuu ilman muutoksia toisin kuin muiden vuokrattavien kohteiden.

Selvitys yhtiöittämättä jättämisen edellytyksistä

Hyvinvointialueen vuokralle ottamat sote- ja pela-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla kuntalain 126 §:n mukaan.

Kunnan tehtävänä on arvioida, onko kunnan alueella toimivaa kiinteistömarkkinaa, joka edellyttää näiden kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä kuntalain perusteella.

Utajärven kunta on tehnyt PTCServices Oy:n kanssa selvityksen yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. PTCServices Oy on antanut asiasta lausunnon.

Suoritettujen selvitysten perusteella Utajärven kunnan alueella ei ole tällä hetkellä sellaisia kilpailtuja markkinoita, jotka edellyttäisivät sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämistä kuntalain nojalla vuoden 2026 alusta alkaen. Yhtiöittämiseen ei ole kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella velvollisuutta, koska vuokraustoiminta on vähäistä, eikä sillä ole kuin enintään vähäiset markkinavaikutukset.

Vaikka kunta ei yhtiöittäisi sote- ja pela-kiinteistöjä, kunnan tulee kuitenkin huolehtia markkinaperusteisesta hinnoittelusta sekä eriyttää kirjanpito.

KUNNANJOHTAJA:

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se päättää jättää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokrattujen ja myös 1.1.2026 alkaen vuokrattavien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisen tekemättä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella. Kunnanhallitus päättää tarkastella markkinoiden kehittymistä säännöllisesti. Markkinoilla tapahtuvia muutoksia arvioidaan tilanteissa, joissa hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma muuttuu tai jos vuokrasopimuksen ehtoihin tehdään muutoksia.

Kunnanhallitus päättää edelleen, että kunta ryhtyy pitämään sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraamisesta Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle erillistä, muusta kunnan toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa kilpailulain (948/2011) mukaisesti.

PÄÄTÖS:

Hyväksyttiin.

Valt 13.11.2025
815/02.07.00/2025

KUNNANHALLITUS:

Valtuusto päättää jättää Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle tällä hetkellä

vuokrattujen ja myös 1.1.2026 alkaen vuokrattavien sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisen tekemättä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella.

PÄÄTÖS: