

Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen markkinaselvitys

Kunnanhallitus 10.02.2026 § 43
19/00.04.02/2026

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.

Lain mukaan kunnan tulee sote-siirtymäkauden päätteeksi yhtiöittää sellaiset sote- ja pelastuskiinteistöt, joita se vuokraa hyvinvointialueelle tai muulle sote-palveluntuottajalle. Tarkoituksena on estää kuntien mahdollinen kilpailuetu yksityisiin toimijoihin nähden.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita, esimerkiksi:

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoista tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko palveluntuotannon näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Kunnan tulee pystyä tarvittaessa perustelemaan päätös luotettavalla selvityksellä. Selvityksen tulee olla laadittu riittävän ammattitaitoisesti ja kattavasti, jotta sillä voisi katsoa olevan näyttöarvoa, mikäli KKV ottaisi asian tutkittavakseen. Päätöksenteossa tulisi myös ottaa huomioon se, että markkinatilanteet muuttuvat ja tilannetta on syytä arvioida uudelleen säännöllisin väliajoin, koska markkinatilanne voi muuttua. Lisäksi päätöksenteossa tulisi ottaa huomioon myös se, että mikäli toimintaa ei tässä vaiheessa päätetä yhtiöittää perustellusta syystä, vuokratason tulisi joka tapauksessa täyttää kilpailuneutraliteettisääntelyn vaatimukset (KKV voi puuttua tilanteeseen myös syystä, että hinnoittelu uhkaa vääristää tai vääristää kilpailua). Päätös ja vastuu arvioinnista säilyy siis kunnalla. Selvitys markkinavaikutuksista ja kilpailuneutraliteetista muodostaa perustan mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle.

Annetun tarjouksen perusteella Finwise Advisors Oy toteutti Siikalatvan sotepe-kiinteistöjen markkinaselvityksen aikavälillä 30.9.2025 – 14.1.2026. Tehtävänä oli laatia objektiivinen selvitys, jonka perusteella kunta voi arvioida, edellyttävätkö kiinteistöt yhtiöittämistä markkinavaikutusten näkökulmasta.

Selvityksen avulla kunta saa kokonaiskuvan alueellisesta markkinatilanteesta ja voi sen perusteella arvioida, edellyttävätkö kiinteistöt yhtiöittämistä vai ei. Selvityksessä:

- Kartoitetaan alueellisten toimitilamarkkinoiden toimivuutta ja kilpailutilannetta
- Arvioidaan ulkopuolisten sijoittajien ja toimijoiden kiinnostusta vastaaviin kohteisiin
- Haetaan näkemyksiä palvelutarjonnan ja tilakäytön kehittymisestä

Työssä tarkastellaan toimitiloja, joiden käyttötarkoitus vastaa kunnan hyvinvointialueelle vuokraamia tiloja:

- Liiketilat
- Palvelutalot
- Pelastustoiminnan toimitila

Selvityksen keskeiset havainnot voidaan kiteyttää seuraavasti:

- Siikalatvalla ei ole toimivia sote- ja pela-kiinteistöjen markkinoita
- Selvityksen näkemyksen mukaan Siikalatvan kunnan sote- ja pela-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole markkinavaikutuksia.
- Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneita lyhyistä vuokrasopimuksista pienissä kunnissa.
- Siikalatvan sote- ja pela-kiinteistöt ovat pääosin kunnan omistamia. Alueella ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa sote-toimintaan soveltuvaa vaihtoehtoista toimitilaa.
- Kunta ei voi toteuttaa sote-pela-tilojensa käyttötarkoituksen muutoksia markkinoiden ehdoilla kannattavasti.
- Siikalatvalla ei ole haastattelujen perusteella aktiivista vuokrausmarkkinaa sote- ja pelakiinteistöille. Kiinteistösijoittajat eivät ole kiinnostuneista alueesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Pekka Iivari

Päätösehdotus

Kunnanhallitus:

1. merkitsee selvityksen tiedoksi, ja
2. toteaa, että päätös sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisestä tai yhtiöittämättä jättämisestä tehdään erikseen kevään 2026 kuluessa.

Päätös

1. Päätösehdotuksen mukaisesti.
2. Päätösehdotuksen mukaisesti.