

## Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen

Kunnanhallitus 10.02.2026 § 43

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. 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.

Kunnanhallitus 14.04.2026  
19/00.04.02/2026

Mikäli hyvinvointialue päättää jatkaa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistöt tulisi 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. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.

Siikalatvan kunnassa ei ole toimivia markkinoita sote-kiinteistöille. Kunnan omistamien tilojen lisäksi alueella ei ole vaihtoehtoisia terveyskeskustoimintaan tai kehitysvammaisten asumispalveluihin soveltuvia sote-kiinteistöjä, eikä yhteiskunnallisiin kiinteistöihin kohdistuneita kauppoja ole tapahtunut. Sijoittajat suosivat pitkien vuokrasopimusten kohteita kasvukeskuksissa, minkä takia Siikalatvan kuntaa kohtaan ei ole ollut kiinnostusta. Hyvinvointialueet eivät ole halukkaita solmimaan pitkiä vuokrasopimuksia kannattavilla vuokratasoilla, mikä vähentää sijoittajien kiinnostusta entisestään. Sijoittajien tuottovaatimukset ovat lisäksi selvästi korkeampia kuin hyvinvointialueen tarjoama vuokrataso. Kunnan sote-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole vaikutusta markkinaan, eikä kiinteistöjen muuttaminen muuhun käyttöön ole taloudellisesti kannattavaa eikä edes mahdollista.

On erittäin epätodennäköistä, että Siikalatvan kunnan omistamille sotekiinteistöille löytyisi sijoittajakysyntää tai mahdollinen sote-kiinteistöyhtiön talous olisi hyvinvointialueen vuokraehdoilla yhtiönä kannattavaa. Kunta seuraa aktiivisesti hyvinvointialueen ratkaisuja sekä mahdollisia muita toimijoita kiinteistömarkkinoilla. Tarvittaessa on oltava valmis harkitsemaan yhtiöittämistä uudelleen, mikäli lain edellytykset sitä vaativat tai jos yhtiöittämisestä myöhemmin katsottaisiin olevan kunnalle taloudellista tai toiminnallista hyötyä muuttuneissa olosuhteissa.

Lisätietomateriaalina on kuntaliiton ohje sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämisestä sekä Siikalatvan toimitilojen markkinaselvitys.

## **Esittelijä**

Kunnanjohtaja Pekka Iivari

## **Päätösehdotus**

Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle seuraavaa:

1. Siikalatvan kunnan ei ole perusteltua yhtiöittää omistamiaan sotekiinteistöjä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1, 2 ja 7-kohtien poikkeussäännösten nojalla. Siikalatvan kunta ei tällä perusteella yhtiöitä omistamiaan sotekiinteistöjä.
2. Kunnanvaltuusto toteaa, että kysymyksessä on vähäinen toiminta, jolla ei ole markkinavaikutuksia, eikä Siikalatvalla ole toimivia markkinoita sotekiinteistöille.
3. Lisäksi kunnanvaltuusto toteaa, että asiaa voidaan tarkastella

tulevina vuosina uudelleen, mikäli hyvinvointialue on valmis solmimaan tiloista pitkäaikaisia määräaikaisia ja kannattavia vuokrasopimuksia tai markkinatilanne kunnassa muuttuu. Perusteena on, ettei kunnassa ole kiinteistövuokrausmarkkinoita. Tiloja ei ole tarjolla avoimilla markkinoilla eivätkä tilat kilpaile yksityisten vuokranantajien kanssa.

## **Päätös**