

Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 11.05.2026 § 120

Sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelastustoimen toimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen ja kunnat ovat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille ns. voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien vuokraustoimintaa on arvioitava kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Lähtökohtaisesti on katsottu, että vuokratessaan tiloja hyvinvointialueelle kunta toimisi kilpailutilanteessa markkinoilla. Toimiessaan markkinoilla kunnan on yhtiöitettävä kyseinen toiminta. Mikäli kunta harkitsee yhtiöittämättä jättämistä, tulee tälle olla riittävät lainsäädännölliset perusteet.

Merkittävimmät hyvinvointialueen vuokraamat kohteet ovat kirkonkylän soteasema, Lehmon aluepalvelukeskus, kirkonkylän paloasema sekä viisi asumispalveluyksikköä. Lisäksi hyvinvointialue vuokraa pienempiä tiloja lähinnä koulujen yhteydestä kouluterveydenhuollon käyttöön.

Siun sote on irtisanoi kaikki vuokrasopimukset päättymään viimeistään 31.12.2025 mennessä. Vuoden 2025 aikana käytiin neuvotteluja vuokrasopimusten jatkosta ja uusista vuokrasopimuksista päästiin yhteisymmärrykseen keväällä 2026. Kontiolahden kunnan kannalta myönteistä on, että hyvinvointialue vuokraa edelleen lähes kaikki aiemminkin vuokralla olleet tilat.

Markkinat ja lainsäädäntö

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta silloin, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksen (268/2014) mukaan vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.

Kilpailuneutraliteetin valvonnasta on säädetty kilpailulain 30a §:ssä. Kilpailutilannetta ja kilpailuneutraliteettia valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV). Mikäli kunnan näkemyksen vastaisesti katsottaisiin, että kunta ei täytä kilpailuneutraliteettivaatimuksia voi KKV puuttua asiaan. Ensisijainen puuttumiskeino on menettelyn tai toiminnan rakenteen poistaminen neuvotteluteitse.

Kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys ja markkinaselvitys

Kunta on teettänyt syksyllä 2025 sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisselvityksen sekä markkinaselvityksen.

Markkinaselvityksessä arvioitiin Kontiolahden sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen tilannetta kiinteistökohtaisesti. Selvityksessä kartoitettiin Kontiolahden toimitilamarkkinat ja arvioitiin sijoittajien kiinnostusta Kontiolahden sote- ja pelastustoimen kiinteistöihin.

Hyvinvointialueen tarjoamat vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia. Kunnan alueella ei ole tällä hetkellä markkinoilla tarjolla kiinteistöjä paloasemaa, kirkonkylän soteasemaa ja Lehmon aluepalvelukeskusta

vastaavaan käyttötarkoitukseen. Paloaseman, soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen käyttötarkoituksen muutokset muuhun käyttöön markkinaehtoisesti arvioitiin kannattamattomiksi.

Markkinaselvityksen mukaan paloaseman, kirkonkylän soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen vuokrauksella ei ole markkinavaikutusta tai vaikutus on korkeintaan vähäinen. Kunnan palveluasumisen kohteiden vuokrauksella puolestaan voi olla markkinavaikutuksia. Kouluilta vuokratut oppilashuollon tilat eivät kuulu yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin, koska rakennusten pääasiallinen käyttötarkoitus on muu kuin sote. Pääsääntö on, että jos vähintään puolet rakennuksen pinta-alasta on muuta kuin sotea, sitä ei tarvitse yhtiöittää.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa on neuvoteltu Kontiolahden kirkonkylällä sijaitsevan soteaseman myymisestä hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue on saanut Valtioneuvostolta lisälainanottovaltuutta strategisesti merkittävien kohteiden ostamiseen (Valtioneuvoston päätös 12.3.2026). Hyvinvointialue on tehnyt Kontiolahden terveysasemasta ostotarjouksen ja hyvinvointialuehallitus on päättänyt esittää 7.5.2026 kokoontuvalle aluevaltuustolle Kontiolahden terveysaseman ostamista (aluevaltuusto 7.5.2026 § 13).

Kunnanjohtaja esittää Kontiolahden kunnanhallitukselle, että se esittää kunnanvaltuustolle, että kyseinen soteasema myytäisiin hyvinvointialueelle heti, kun kaupan molempien osapuolten päättävien toimielinten päätökset saavuttavat asiassa lainvoiman, kuitenkin viimeistään 31.8.2026.

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen pelastustoimen palvelutasopäätöksen 2026-2029 liitteenä olevassa pelastustoimen kehittämissuunnitelmassa vuosille 2026-2029 (aluevaltuusto 9.12.2025 § 68) on esitetty Kontiolahdelle uuden pelastusaseman rakentaminen (aloitus v. 2027) ja Kontiolahden ja Lehmon toimintojen yhdistäminen samalle uudelle pelastusasemalle.

Kirkonkylän paloaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen yhteydessä on myös kunnan omia toimintoja.

Laaditun markkinaselvityksen, soteaseman myynnin sekä mahdollisen uuden pelastusaseman rakentamisen perusteella voidaan todeta, että kirkonkylän terveysasema, Lehmon aluepalvelukeskus ja paloasema voidaan jättää yhtiöittämättä.

Yhtiöitettävät kohteet

Tehtyjen selvitysten perusteella kunnan palveluasuntojen vuokrauksella voi olla markkinavaikutuksia. Tämän johdosta palveluasuntojen yhtiöittämisen valmistelua on syytä jatkaa. Käytännössä yhtiöittäminen voidaan tehdä joko uuteen perustettavaan yhtiöön tai mikäli kunnassa on sopiva yhtiö, joka voi vastaanottaa palveluasunnot, voidaan sitä käyttää yhtiöittämiseen. Kunnan vuokrataloyhtiö Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokratalot on arvioitu sopivaksi vastaanottajaksi palveluasunnoille.

Palveluasuntoja on rahoitettu valtion tuella (aiemmin ARA), joten niiden luovutukseen tarvitaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyntä. Päätös yhtiöittämisestä ja käytännön siirtotavasta tehdään myöhemmin.

Oheismateriaalina:

1) Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys, 30.9.2025

Lisätietoja: kunnanjohtaja Jari Tuononen, p. 050 435 8700

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää:

1. esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto toteaa, että kunnan sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen vuokraustoiminta Kontiolahden paloaseman, Kontiolahden soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen osalta on kuntalain tarkoittamaa vähäistä toimintaa. Tässä tilanteessa Kontiolahden kunta jättää Kontiolahden paloaseman, kirkonkylän soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen yhtiöittämättä markkinavaikutusten vähäisyyden vuoksi.

2. esittää kunnanvaltuustolle, että palveluasuntojen yhtiöittämisen valmistelua jatketaan siten, että tavoitteena on niiden siirtäminen Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokrataloille valmistelun aikana tarkentuvalla menetelmällä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanvaltuusto 18.05.2026 § 20

179/02.07.00/2026

Oheismateriaalina:

1) Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys, 30.9.2025

Päätösehdotus:

Kunnanvaltuusto päättää:

1. todeta, että kunnan sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen vuokraustoiminta Kontiolahden paloaseman, Kontiolahden soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen osalta on kuntalain tarkoittamaa vähäistä toimintaa. Tässä tilanteessa Kontiolahden kunta jättää Kontiolahden paloaseman, kirkonkylän soteaseman ja Lehmon aluepalvelukeskuksen yhtiöittämättä markkinavaikutusten vähäisyyden vuoksi.

2. että palveluasuntojen yhtiöittämisen valmistelua jatketaan siten, että tavoitteena on niiden siirtäminen Kiinteistö Oy Kontiolahden Vuokrataloille valmistelun aikana tarkentuvalla menetelmällä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.