

Heinäveden kunnan omistamien sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 01.12.2025 § 280
287/10.03.02.01/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen, Kermanrannantie 7, 79700 Heinävesi,
puh. 040 355 6320, email: mikko.luostarinen@heinavesi.fi

Asian taustaa

Perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirrettiin hyvinvointialueen hallintaan sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain, 616/2021, (ns. "voimaantulolaki") 22 §:n mukaisesti. Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Edellä mainittu sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämisvelvoitetta ja markkinavaikutusten arviointia.

Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee huomioida toiminnassaan kuntalain 126 §:ssä säädetty vuokraustoimintaa koskeva yhtiöittämisvelvoite ja kilpailuneutraaliuden toteutuminen. Kuntalain 126 § 1 momentin mukaan kunnan hoitaessa lain 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. Lain 127 §:ssä on säädetty lisäksi poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen. Kiinteistöjen ja toimitilojen vuokraaminen on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa, eikä se suoraan sisälly kuntalain 126 §:n 2 momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Jos toiminnan kuitenkin katsotaan olevan vaikutuksiltaan vähäistä, huomioiden vuokraustoiminnan laajuus (esimerkiksi vuokrattavan tilan osuus rakennuksesta on vähäinen) ja markkinavaikutuksia ei esiinny tai ne ovat enintään vähäiset, voidaan soveltaa kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan vähäisyyspoikkeusta yhtiöittämisvelvoitteeseen.

Yhtiöittämisvelvoitteen arviointi sote-rakennuksista

Kunnan tehtävänä on itse arvioida, onko kunnan alueella toimivaa toimitilamarkkinaa, joka edellyttäisi sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä kuntalain vaatimusten mukaisesti. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat arvioinnin perusteella vähäisiä. Kuntaliitto on julkaissut arvioinnin toteuttamiseksi erillisen ohjeen kuntien toteuttaman arvioinnin tueksi. Kunnan tulee arviota tehdessään huomioida lainsäädännön näkökulmasta oman kuntansa tilanne ja käyttää arvioinnissa ulkopuolista asiantuntijaa. Arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota siihen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on yleisesti korkea.

Kuntaliiton ohjeen mukaan kunnan tulee arviointia toteuttaessaan selvittää vähintään seuraavat seikat, käyttäen arviointiin ulkopuolista asiantuntijaa:

- Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkina-alueella merkittävässä määrin sote-toimitiloja (selvityksessä kuvataan kunnan omistukset ja arvioidaan yksityinen sote-kiinteistöjen omistus)
- Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäättään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina (kuvataan ne kaupat, joita tehty)
- Soveltuvatko kunnan omistamat sote-toimitilat muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä kustannuksia omistajalleen
- Onko kaavallisesti tai poikkeamisluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi
- Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäättään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina
- Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi

Sote-rakennusten yhtiöittämisselvitys Heinäveden kunnassa

Heinäveden kunta on tilannut selvityksen yhtiöittämisen vaikutuksista kunnan toimintaan sekä yhtiöittämisen toteutustavoista ja mahdollisesti perustettavan yhtiön toimintaedellytyksistä. Selvityksen on toteuttanut FCG Finnish Consulting Group. Selvityksessä on arvioitu käytössä olevan tiedon perusteella sote-kiinteistöjen ja kunnan omistamien muiden toimitilojen yhtiöittämistä, yhtiön perustamisen ja kiinteistöjen siirtämisen vaikutuksia sekä yhtiön toimintaedellytyksiä markkinoilla. FCG:n selvityksen lisäksi on toteutettu kuntaliiton ohjeen mukainen erillinen asiantuntijan kartoitus, huomioiden kuntalain 127 § 1 mom. 1 kohdan markkinavaikutusten vähäisyys. Sote-kiinteistöjen markkinakartoituksen kunnalle on toteuttanut Finwise Advisors Oy.

Yhtiöittämisen arvioinnin näkökulmasta keskeistä on ensisijaisesti tunnistaa ne kunnan omistamat sote-, ja pela -kiinteistöt, joissa vuokraustoiminta on sen laajuuden perusteella yhtiöittämisvelvoitteen piirissä, tämän jälkeen arvioidaan toiminnan markkinavaikutukset ja mikäli ne ovat vähäistä suuremmat, kunta päättää yhtiöittämisen toteuttamisesta ja toteuttamistavasta. FCG:n toteuttaman selvityksen perusteella, Heinäveden kunnalla on kaksi rakennusta, jotka ylittävät vuokraustoiminnan laajuuden perusteella vähäisyyden kriteerit. Selvityksen perusteella Hoivakoti Pihlajakoti sekä Heinäveden palvelukeskus, ovat siinä määrin hyvinvointialueen käytössä, että vuokraustoiminnan laajuus on vähäistä suurempi. Muissa kiinteistöissä hyvinvointialueen tai pelastustoimen käytössä olevat tilat jäävät vuokralla olevan pinta-alan vähäisyyden perusteella yhtiöittämisen arvioinnin ja velvoitteen ulkopuolelle.

Finwise Advisors Oy:n toteuttamassa selvityksessä on arvioitu Heinäveden kunnan alueella olevia relevantteja sote-kiinteistöjen markkinoita, kunnan omistamien sote-kiinteistöjen vuokraamisen markkinavaikutuksia, sote-toimitilojen rakentamisen tai kysynnän tilannetta Heinävedellä, alueen kaavallista valmiutta uusille toimitiloille sekä kunnan omistamien tilojen käyttötarkoituksenmuutoksen mahdollisuuksia.

Toteutetun markkinakartoituksen sekä selvityksen perusteella Heinäveden kunnassa ei ole olemassa varsinaista kilpailtua sote-kiinteistöjen markkinaa, eikä kysyntää tai kauppaa sote-toimitiloille ole havaittavissa. Finwise selvityksen ja lausunnon mukaan alueen toimitilamarkkina on

kaikkiaan hiljainen, eikä alueella ole kysyntää toimitiloilla, vaikka kunnan sote-toimitilojen käyttötarkoituksia lähdetäisiin muuttamaan. Sote-toimitilat yleisesti sopivat huonosti suoraan muuhun käyttötarkoitukseen ja tilojen muuttaminen ilman toimivaa markkinaa ei ole omistajan näkökulmasta kannattavaa. Vuokraustoiminta hyvinvointialueelle on tarjottujen vuokrasopimusten perusteella (12 kk irtisanomisaika) luonteeltaan sellaista, että ne eivät mahdollista kiinteistösijoitustoimintaa. Finwise Advisors Oy selvityksen mukaan kunnan sote-kiinteistöjen vuokrauksella ei ole markkinavaikutuksia, eikä yhtiöittämisvelvoitteen soveltamiskynnys markkinavaikutusten näkökulmasta ylity.

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee saadun selvityksen Heinäveden kunnan omistamien sote-kiinteistöjen yhtiöittämistä koskien tietoonsa.

Kunnanhallitus päättää esittää edelleen valtuustolle, että

1) Heinäveden kunta jättää hyvinvointialueelle vuokrattujen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen toteuttamatta markkinavaikutusten puuttumisen ja vähäisyyden vuoksi 1.1.2026 lukien. Perusteena on asiasta laaditut laajat ja kattavat selvitykset sekä tunnistettu markkinatilanne sote-kiinteistöjen osalta Heinäveden kunnan alueella.

2) Kunta tarkastelee markkinoiden kehittymistä säännöllisesti. Seuraava markkinoiden olemassaolon tarkastelu tehdään vuonna 2029 alkavalla valtuustokaudella tai tarvittaessa aiemmin, jos hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma muuttuu olennaisesti tai vuokrasopimusten ehtoihin tehdään merkittäviä muutoksia.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tekninen johtaja Mikko Luostarinen oli kokouksessa kuultavana tämän asian osalta.