

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

Kunnanhallitus 16.03.2026
71/02.07.00.00/2026

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyivät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 Sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain, 616/2021, (jatkossa "voimaantulolaki") 22 §:n mukaisesti. Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä mainittu 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. Lain 127 §:ssä on säädetty muista poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen.

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.

Neuvottelut Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen kanssa tilojen vuokraamisesta ovat saatu päätökseen. Uudet vuokrasopimukset on allekirjoitettu vuoden 2026 alussa. Neuvottelut koskivat vuokran tasoa, vuokrattavien tilojen määrää sekä sopimuskauden pituutta. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma ulottuu vuoteen 2038 saakka.

Rääkkylän kunta vuokraa Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle tällä hetkellä viisi kunnan omistuksessa olevaa toimitilaa. Vuokrauksen kohteena olevat toimitilat ovat:

1. Rääkkylän terveyskeskus, jonka hyvinvointialue on vuokrannut 1.12.2025 alkaen toistaiseksi vuoden irtisanomisajalla.
2. Rääkkylän paloasema, jonka hyvinvointialue on vuokrannut 1.12.2025 alkaen toistaiseksi vuoden irtisanomisajalla.
3. Öljyntorjunta kalustovaja, jonka hyvinvointialue on vuokrannut 1.12.2025 alkaen toistaiseksi vuoden irtisanomisajalla.
4. Yläkoulu (16 m²), jonka hyvinvointialue on vuokrannut 1.1.2026 alkaen toistaiseksi vuoden irtisanomisajalla.
5. Työtoiminta, jonka hyvinvointialue on vuokrannut 1.1.2026 alkaen toistaiseksi puolen vuoden irtisanomisajalla.

Yhtiöittämisen lähtökohtia

Valmistelun lähtökohtana on voimassa olevien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen vuokrasopimusten tilanne, ja näkymä vuokrasopimusten kestoon ja saavutettavaan vuokratasoon. Hyvinvointialueen jatkossakin vuokraamia Rääkkylän kunnan terveyskeskusta sekä paloasemaa on tarkasteltu yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta: koskeeko yhtiöittämisvelvollisuus molempia, tai soveltuvatko yhtiöittämisvelvoitteen poikkeukset.

Selvitys yhtiöittämättä jättämisen edellytyksistä:

Kuntien sote-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla kuntalain 126 §:n mukaan. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Kunta arvioi itse kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on korkea.

Rääkkylän kunta on teettänyt selvitystyön Finwise Advisors Oy:n kanssa yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. Selvitys on tehty Kuntaliiton ohjeistuksen mukaisesti. Ohjeistus on laadittu kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Kilpailutilannetta ja kilpailuneutraliteettia valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV). KKV ei ota kantaa yksittäisiin tapauksiin ilman tutkintaa. KKV ei myöskään anna ennakollisia lausuntoja, eikä sillä ole toimivaltaa myöntää poikkeuslupia.

Finwise Advisors Oy on antanut lausunnon, jonka mukaan kuntalain (410/2025) 15. luvussa säädetty kilpailuilla markkinoilla tapahtuvan toiminnan yhtiöittämisvelvollisuus ei koskisi Rääkkylän kunnan sote- ja pela-kiinteistöjä.

Perusteluna tähän on vähäiset markkinavaikutukset, jotka puoltavat yhtiöittä jättämistä. Näitä ovat kiinteistökauppojen määrä, tonttitarjonta ja -kysyntä, vastaavien tilojen heikko tarjonta, vuokrasopimusten pituus, yksityisten toimijoiden aktiivisuus sekä muutostöiden kannattamattomuus. Tarkemmat perustelut löytyvät liitteenä olevasta Finwise Advisors Oy:n raportista.

Valmistelija: ma. kunnanjohtaja Raita Joutsensaari, puhelin 040 105 3010

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei päätöksentekohetkellä Rääkkylän kunnan alueella ole sellaisia toimivia markkinoita sosiaali- ja terveydenhuollon tiloille, tonteille ja rakennuksille, joka edellyttäisi kunnan hallussa olevien sote-kohteiden yhtiöittämistä. Näin ollen Rääkkylän kunta ei toistaiseksi edistä yhtiöittämistä koskevaa asiaa.

Päätös