

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen

Kunnanhallitus 15.12.2025
2898/00.01.01.00/2025

Valmistelija

Kunnanjohtaja Vivi Marttila ja hallintojohtaja Mirja Klasila

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuoltoja ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetulla lailla (616/2021).

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 yhtiöittämisveloitteen 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 huomioden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.

Simon 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 kauppvoja ole tapahtunut. Sijoittajat suosivat pitkien vuokrasopimusten kohteita kasvukeskuksissa, mistä johtuen Simon kuntaa kohtaan ei ole ollut kiinnostusta ollenkaan. Sen sijaan esim. Attendo on lopettanut toimintansa kunnan vuorkakiinteistössä vuoden 2025 aikana. 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.

Hyvinvointialueen Simon kunnalta vuokraamien sote-kiinteistöjen talous ja vuokrasopimukset eivät ole riittävän kannattavia kiinteistösijoittajalle, sillä Laphan vuokrasopimusehdot eivät mahdollista edes indeksikorotusta. On erittäin epätodennäköistä, että Simon kunnan omistamille sote-kiinteistöille löytyisi sijoittajakysyntää tai mahdollinen sote-kiinteistöyhtiön talous olisi Laphan vuorkaehdoilla yhtiönä kannattavaa.

Lisätietomateriaali

Kuntaliiton ohje sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämisestä

Esittelijä

Kunnanjohtaja Vivi Marttila

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Simon kunnan ei ole perusteltua yhtiöittää omistamiaan sote-kiinteistöjä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1, 2 ja 7-

kohtien poikkeussäännösten nojalla. Simon kunta ei tällä perusteella yhtiöitä omistamiaan sotekiinteistöjä.

Kunnanhallitus toteaa, että kysymyksessä on vähäinen toiminta, jolla ei ole markkinavaikutuksia, eikä Simossa ole toimivia markkinoita sotekiinteistöille.

Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että asiaa voidaan tarkastella tulevana 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