

D/79/00.01.00.00/2026

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite

Mikäli hyvinvointialue päättää jatkaa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistö tulee kuntalain mukaan lähtökohtaisesti yhtiöittää. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessamarkkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Yhtiöittämisvelvollisuus koskee kiinteistöjä, jotka ovat pääsääntöisesti (yli 50 %:sti) vuokrattu hyvinvointialueelle (tai muulle markkinatoimijalle yhteensä).

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnantoiminta, 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.

Tekninen johtaja on tilannut FCG Oy:ltä yhtiöittämisselvityksen keväällä 2025, joka on valmistunut joulukuussa 2025.

Uuraisten kunta on käynyt neuvotteluja hyvinvointialueen kanssa 20.3.2025, 19.5.2025, 11.8.2025 sekä 21.10.2025. Syyskuulle sovittu neuvottelu siirrettiin uuden palveluverkkoselvityksen vuoksi.

Käydyissä neuvotteluissa hyvinvointialue on esittänyt, että kunnan kanssa voidaan solmia yhden (1) vuoden jatkosopimus nykyisellä mallilla tai vaihtoehtoisesti vuokrasopimus tehtäisiin yhtiön kanssa.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentoituja ja tapauskohtaisia arvioita

- Onko alueella toimivaa toimitilamarkkinaa tai vaihtoehtoista tilatarjontaa?
- Ovatko vuokrasopimukset pienimuotoisia, lyhytaikaisia tai kohdistuvatko ne tiloihin, joilla ei ole todellista markkina-arvoa?
- Onko hyvinvointialueen näkökulmasta kyseessä ainoa mahdollinen palvelutila?

Käytyjen keskustelujen perusteella kunnalle on muodostunut kuva, että hyvinvointialue on jatkossakin halukas vuokraamaan pääosan käyttämistään tiloista Uuraisilla. Pois vuokrattavista tiloista jäisivät Uuraisten kunnanvirastolla sijaitsevat toimistohuoneet (2kpl). Paloasemakiinteistön vuokramäärää tarkistettiin vastaamaan todellisia kustannuksia. Vuokrasopimukset allekirjoitettiin joulukuussa 2025.

Markkinavaikutusten selvittäminen:

- Uuraisilla relevanttien markkinoiden mukaan markkinoilla ei ole toimijoita, jotta kunta pystyisi arvioimaan se, onko kunnan toiminnalla markkinavaikutuksia.
- Relevantit maantieteelliset markkinat määrittyvät alueiksi, joilta asiakkailta on realistinen mahdollisuus hankkia kyseisiä hyödykkeitä. Maantieteellisten markkinoiden laajuuteen vaikuttavat tekijät, kuten tavarankuljetuskustannukset ja kilpailuedellytykset erialueilla.

Näiden markkinaselvitysten perusteella kunnan toiminnalla on vähäisiä vaikutuksia markkinoihin.

Keski-Suomen hyvinvointialue ei ole tällä hetkellä valmis solmimaan Uuraisten kunnan kanssa kuin 12 kk irtisanomisajalla olevia vuokrasopimuksia. Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienissä kunnissa lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Tarkasteltuja kunnan sotekiinteistöjä ei ole mahdollista muuttaa ja vuokrata muuhun käyttötarkoitukseen markkinaehtoisesti ja/tai kannattavasti.

Selvityksen lopputuloksena on, että kunnan sotekiinteistöjen vuokrauksella ei ole vaikutusta markkinaan.

Pykälän liitteenä on Yhtiöittämisselvitys 2025 FCG Oy (luottamuksellinen), sekä ohje kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Valmistelija/lisätietoja: Tekninen johtaja

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle seuraavaa viitaten valmistelutekstissä esitettyihin perusteluihin:

Uuraisten kunnan ei ole perusteltua yhtiöittää omistamiaan sote-kiinteistöjä (ympäri vuorokautinen palveluasumisen yksikkö Kuukankoti, terveysasema ja paloasema) kuntalain 127§:n 1 momentin 1-kohdan poikkeussäännöksen nojalla, koska toiminta on vähäistä. Kysymyksessä on satunnainen toiminta, jolla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia.

Asiaa voidaan tarkastella tulevina vuosina uudelleen, mikäli hyvinvointialue on valmis solmimaan pitkäaikaisia määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Toimenpiteet: Tiedoksi KH, KV