

Kunnan sosiaali-, terveys- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

Khall 01.09.2025
24/02.07.00/2025

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa lain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään Kuntalain 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta.

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. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkita tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella. Käytännössä yhtiöittämisen ulkopuolelle jäävät mm. oppilashuollolle kouluilta vuokratut tilat ja mahdollisesti ne kiinteistöt, joista vuokrattavien neliöiden osuus jäisi merkittävästi alle 50 %:n, koska rakennukset ovat pääsääntöisesti kunnan omassa käytössä.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen siirtymäkauden vuokrasopimukset ovat voimassa kolme vuotta ja mahdollisen optiovuoden. Varha on ilmoittanut, että se ei käytä optiovuotta pois lukien tietyt yksittäiset kiinteistöt. Pöytyän osalta optiovuosi tullaan käyttämään Kartanokodin osalta. Suurimmalta osin siirtymäaika loppuu siis vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen vuokraustoiminta tulisi olla yhtiömuodossa. Mikäli kyse on kuntien voimassa olleista sopimuksista, jotka ovat suoraan lain nojalla siirtyneet hyvinvointialueille (ns. siirtyvät sopimukset), yhtiöittämisvelvoite konkretisoitui vasta sopimuskauden päättyessä tai muutettaessa sopimusta. Pöytyän kunnan kiinteistöjen osalta tällainen ns. siirtyvä sopimus on Riihikosken paloasemasta.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto valvoo kuntien yhtiöittämisvelvoitteen noudattamista. Sen ensisijaisena keinona on neuvotteluteitse pyrkiä poistamaan kunnan yhtiöittämisvelvoitteen vastainen toiminta. Jos kilpailulain 30 a §:ssä tarkoitettu neuvottelu ei johda tulokseen, Kilpailu- ja kuluttajaviraston tulee kieltää kuntaa käyttämästä menettelyä tai toiminnan rakennetta taikka asettaa toiminnan jatkamisen edellytykseksi sellaiset velvoitteet, jotka varmistavat tasapuoliset toimintaedellytykset markkinoilla.

Tämän hetken tiedon mukaan Varha olisi tekemässä kuntien kanssa toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joiden irtisanomisaika on 12 kk. Keväällä käydyn neuvottelun pohjalta Varha olisi Pöytyällä jatkamassa vuokralla oloa suurimmassa osassa nyt käytössä olevista tiloista. Kokonaan pois saattaisi jäädä Riihikoskella sijaitseva Terveyskeskuksen taloustoimisto. Kyrön ja Yläneen terveysasemista vuokrattaisiin näillä näkymin vain osa. Näiden kiinteistöjen osalta Varhan tarve tarkentuu syksyn aikana. Seuraava vuokraneuvottelu on sovittu pidettäväksi 11.9.2025.

Pidempiä määräaikaista vuokrasopimuksia on mahdollista tehdä aikaisintaan Varhan uuden palveluverkkopäätöksen ja pitkän aikavälin tilasuunnitelman valmistuttua mahdollisesti kevään 2026 aikana.

Pidempien sopimusten puuttuminen vaikeuttaa sekä korjausinvestointien suunnittelua että kiinteistöjen yhtiöittämisen suunnittelua. Mikäli kunnalle on tulevaisuudessa jäämässä tyhjäksi sote- ja pelastustoimen kiinteistöjä, niiden siirtämisessä perustettavalle yhtiölle tulee käyttää erityistä harkintaa. Tyhjäksi jääneet kiinteistöt tai rakennukset voivat olla kunnan toiminnan ja kehittämisen kannalta helpompi säilyttää kunnan taseessa, jotta tyhjät tilat eivät rasita perustettavaa yhtiötä.

Joidenkin kiinteistöjen kohdalla on selvitettävä vielä teknisiä asioita, kuten sähkö-, vesi- ja viemäri- sekä lämpöliittymien tilanne. Jossain kohtaa, kuten esimerkiksi Riihikosken virastotalon kohdalla, kunta tulisi myös vuokraamaan yhtiöltä toimitiloja. Osa kiinteistöistä kohdistuu ARA-rajoituksia, jotka voivat vaikuttaa luovutushinnan määrittämiseen ja edellyttää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hyväksyntää luovutukselle.

Sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittäminen on käynnistynyt FCG:n ja Lecklé Oy:n laatimalla yhtiöittämisselvityksellä. Työn tarkoituksena oli selvittää yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin kuuluvat kiinteistöt, tarkastella yhtiöittämisen vaihtoehtoja sekä eri vaihtoehtoista muodostuvia riskejä ja hyötyjä. Lisäksi työn tarkoituksena oli selvittää perustettavan yhtiön elinkelpoisuutta taloudellisen mallinnuksen avulla. Talouden mallinnuksessa ei ole ollut mahdollisuutta huomioida kiinteistöihin kohdistuvia tulevaisuuden korjausinvestointeja, jotka joidenkin kohteiden osalta tulevat olemaan merkittäviä.

Raportissa on tarkasteltu kiinteistöjen luovuttamisen eri vaihtoehtoja: liiketoimintakauppa, apporti ja näiden yhdistelmänä ns. hybridimallina. Esitetyin reunaehdoin yhtiön liiketoiminta olisi valittavasta mallista riippumatta kannattavaa. Yhtiön kannalta suurimmat riskit kohdistuvat tulevien vuosien vuokratason ja vuokrattavien neliöiden määrään. Myös vanhenevien kiinteistöjen korjausvelka aiheuttaa taloudellista riskiä yhtiön tulevalle toiminnalle.

Yhtiöittämisselvityksessä esille nousseiden asioiden ohella kunnan tulee päättää myös soveltuva ajankohta kiinteistöjen siirrosta kunnalta yhtiölle. Siirron ajankohdalla tulee olemaan vaikutusta mm. peruskunnan talouteen ja tulevan vuoden talousarvion ja -suunnitelman sekä investointiohjelman laadintaan.

Valmistelija

kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto päättää käynnistää kunnan omistamien sote- ja pelastuskiinteistöjen yhtiöittämisen siten, että kiinteistöt siirretään kunnan kokonaan omistaman perustettavan osakeyhtiön omistukseen.

Päätös