

Kiinteistöjen yhtiöittäminen

KHALL 22.09.2026 § 248
195/00.01.00.03/2025

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus) pl. tilanteet tietyillä ehdoilla, joissa kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla (kuntalaki 127 §). Kuntaliiton mukaan, kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Tulkinnan mukaan kunta siis toimii ko. tilanteessa lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on kuitenkin kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jäävää kunnan toimintaa, 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. Kuntaliitto muistuttaa (2025), että kunnan on hyvä arvioida kuntansa tilannetta markkinoilla toimimisen suhteen.

Kuntaliitto (2025) myös muistuttaa, että kun sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen, sote-uudistuksen tullessa voimaan tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin lailla. Kuntaliitto toteaa, että vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan (s. 21/34) seuraavasti: "Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta velvoitettaisiin vuokraamaan omistamansa toimitilat hyvinvointialueelle. Siirtymäkauden aikana kunta ei siis toimisi kuntalain 15 luvun tarkoittamalla tavalla markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuisi. Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen esimerkiksi hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä. " Siirtymäaika loppuu vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta olisi em. yhtiötettävä, ellei optiota käytetä; jos optio käytetään, olisi vuokratut kiinteistöt mahdollisesti yhtiötettävä vuodesta 2027 alkaen.

Haapajären kaupungin sote-kiinteistöistä on tehty vuokrasopimus hyvinvointialue Pohteen kanssa. Kuitenkin, koska siirtymäkausi on päättynyt, kaupungin on syytä aloittaa sote-kiinteistöjä koskevan yhtiöittämisen valmistelu ja tarkistaa, täyttyykö em. yhtiöittämisvelvoite. Kuntaliitto (2025) on laatinut muistilistan Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämiseen. Lähde ja lisätietoa: Kuntaliitto 2025: Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen, <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/tekniikka/toimitilat/sote-ja-pelastustoimen-kiinteistojen-yhtiointaminen>.

Kaupunginhallitus päättää selvityksen jälkeen erikseen, yhtiötetäänkö sote-kiinteistöt.

Valmistelija/lisätietoja: talous- ja hallintojohtaja Marianne Ahmaoja 044 4456 132

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää: 1. käynnistää selvityksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteesta 2. valtuuttaa kaupunginjohtajan virkaa hoitavan yhdessä teknisen johtajan kanssa tilaamaan selvityksen luotettavalta ja kokeneelta toimijalta hankintarajojen puitteissa 3. tehdä lopullisen päätöksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämisestä saadun selvitykseen perusteella.

Päätös

Hyväksyttiin.