

Linjaukset sote- ja pela - kiinteistöjen yhtiöittämisestä

KH 25.08.2025

538/00.01.00.02.00/2024

Valmistelija talousjohtaja Hannele Pöykkölä, hannele.poykkola@savonlinna.fi, p. 050 575 8803

Selostus Savonlinnan kaupungilla on Etelä-Savon Hyvinvointialueelle (jatkossa Eloisa) vuokrattuja toimitiloja, jotka ovat mahdollisesti Kuntalain 126 §:n yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*).

Kunta ei hoida tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla ainakaan, jos:

1. kunta tuottaa lain perusteella omana toimintanaan palveluja kunnan asukkaille ja muille, joille kunnan on lain perusteella järjestettävä palveluja;
2. tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa lakiin perustuvan yhteistoimintavelvoitteen perusteella ja palveluja tuotetaan omana toimintana alueen asukkaille ja muille, joille on lain perusteella järjestettävä palveluja;
3. tehtävää hoidetaan 49 §:ssä tarkoitetulla tavalla yhteistoiminnassa ja kyseessä on hankintalain 15 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön tai 16 §:ssä tarkoitetun toisen hankintayksikön tai erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitetun sidosyksikön, 26 §:ssä tarkoitetun toisen viranomaishankintayksikön tai 27 §:ssä tarkoitetun sidosyrityksen toiminnasta taikka jos yhteistoimintaan ei muutoin sovelleta kilpailuttamisvelvollisuutta;
4. kunta järjestää laissa tarkoitettua opetuksen tai koulutuksen järjestämislupaa, toimilupaa tai oppilaitoksen ylläpitämislupaa edellyttävää koulutusta, edellä mainitussa luvassa määrättyjä muita tehtäviä tai tuottaa palveluja tällaiseen opetukseen kiinteästi liittyvinä oppilas- ja opiskelijatöinä;
5. toiminta perustuu lakiin perustuvaan monopoliasemaan tai muodostaa luonnollisen monopolin tai tuottaa välittömästi näihin liittyviä palveluja; tai
6. kunta ostaa, myy tai vuokraa kiinteistöjä ja toiminta liittyy kunnan alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa tarkoitettujen tehtävien hoitoon.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa asiaa on arvioitu myös siten, että kunnan toimiminen markkinoilla voi johtaa siihen, ettei ulkopuolisia palveluntarjoajia tule markkinoille. Kunnan toiminta markkinoilla voi siis jopa estää yhtiöiden tulemisen markkinoille.

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**. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkinta tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella. Näin ollen kuntien tulee valmistautua siihen, että ne yhtiöittävät vuokraustoimintansa muusta kunnan toiminnasta omaksi yhtiökseen.

SOTE-voimaanpanolain säännökset

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021), "Sote-voimaanpanolaki", mukaan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen käytössä olevat toimitilat ovat hyvinvointialueen käytössä vuokrasopimuksen perusteella siirtymäkauden ajan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella (optiovuosi). Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsisi.

Siirtymäkauden jälkeen kunnalla olisi mahdollisuus vuokrata omistamiaan tiloja edelleen hyvinvointialueelle. Tässä tilanteessa kunnan todennäköisesti katsottaisiin toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla. Tällöin toiminta olisi kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.

Siirtymäaika loppuu vuoden 2025 lopussa. Jos optio käytetään, siirtyy edellä mainittu takaja vuodella eteenpäin.

Muut vaihtoehdot

Yhtiöittäminen kunnan omaan yhtiöön ei ole ainut vaihtoehto. Kunta voi myös myydä omistamansa kiinteistöt esimerkiksi hyvinvointialueelle tai jollakin muulle toimijalle. Myyntiä muulle toimijalle voidaan pitää myös merkinä siitä, että kyseisellä alueella on markkinaa kiinteistölle, joissa harjoitetaan sote- ja pela -toimintaa. Tarkastelu tulee tehdä kiinteistökohtaisesti.

Savonlinnan kaupungin sote- ja pela -kiinteistöt

Yhtiöittämisveloitteen tarkastelun kohteena on tällä hetkellä 18 kohdetta. Näiden osalta Eloisa on irtisanonut vuokrasopimukset päättymään vuoden 2025 loppuun. Kaupunginhallituksen tulisi linjata mitkä kohteista halutaan pitää omassa hallinnassa. Jos kohde toimii markkinoilla, on se yhtiötettävä. Jos kohteella ei ole markkinaa tai kohteen merkitys on vähäinen, se voidaan jättää yhtiöittämättä. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Osa kohteista voivat olla sellaisia, että niiden siirtäminen / myyminen hyvinvointialueelle voisi olla molempien osapuolien etu. Osa kohteista ovat sellaisia, joiden myyntiä konsernin ulkopuolelle kannattaa harkita. Kaikkiin tarkastelun piirissä oleviin kohteisiin tarvitaan kaupunginhallituksen linjaus.

Linjaus yhtiöittämisestä

Yhtiöittämisvelvoite perustuu kilpailuneutraliteettivaatimukseen. Kunnan toimiessa markkinoilla, sen tulee toimia samoin pelisäännöin kuin markkinoilla toimivan yksityisen toimijan.

Jatkovalmistelua varten tarvitaan kaupunginhallituksen linjaus siitä, mihin yhtiöön sote- ja pela -kiinteistöt yhtiöitetään. Ne voidaan yhtiöittää johonkin jo olemassa olevaan konserniyhtiöön tai sitten voidaan näitä varten perustaa uusi yhtiö. Yhtiöittämisessä tulee kuitenkin huomioida se, ettei yhtiöön voine siirtää kohteita, jotka vaarantavat yhtiön edellytykset toimia. Yhtiön tulee pystyä toimimaan markkinoilla kuten muut markkinoilla toimivat yhtiöt. Tästä syystä kunnan omalle tytäryhtiölleen antaman takauksen ja lainen ehtojen sekä vuokratason tulee täyttää EU:n valtiontukisäännökset. Tämä tarkoittaa myös, että vuokratason, annettavien lainojen ja takausten ehtojen tulee olla markkinaehtoisia. Osakeyhtiö harjoittaa toimialansa mukaista toimintaa ja siihen sovelletaan osakeyhtiölakia.

Toimivalta	Hallintosääntö 3 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Hämäläinen Markus
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus linjaa kohteittain jatkovalmistelun. Kaupunginhallitus päättää miten yhtiöittäminen tehdään niiden kohteiden osalta, jotka yhtiöitetään omaan konserniin.
Päätös	
Tiedoksi	Toimitilapalvelut / tekninen johtaja Kari Siponen ja vt. kiinteistöjohtaja Ritva Kutvonen
Toimenpiteet	Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmisteluryhmä / talousjohtaja Hannele Pöykkölä