

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite

Kunnanhallitus 24.11.2025 § 281
1847/00.01.02/2022

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

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle jää kunnan toiminta, jos toiminnan on katsottava olevan vähäistä.

Ranuan kunta on tilannut markkinaselvityksen Finwise Advisors Oy:ltä. Markkinaselvityksen tarkoituksena oli pääasiassa selvittää, onko kunnassa toimivia sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinoita.

Kuntaliitto on antanut ohjeen kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella.

Yhtiöittämättä jättäminen edellyttää dokumentointia ja tapauskohtaista arviointia mm. siitä, että;

1. onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäättään näihin tiloihin tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina
2. millainen vuokrasopimus on tarkoitus tehdä hyvinvointialueen kanssa
3. onko olemassa hyvinvointialueen palveluverkkopäätöstä, jossa on todettu pitkäaikainen tarve tiloille
4. onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai toimitiloja ylipäättään koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina.

Selvitys markkinavaikutuksista antaa perustan mahdolliselle yhtiöittämättä jättämiselle. Päätöksessä on suositeltavaa viitata kirjallisen arvioon, joka osoittaa, miksi yhtiöittäminen ei ole välttämätöntä.

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle. Hyvinvointialueet vuokraavat kuntien sote- ja pelastuskiinteistöt 31.12.2025 asti lakisääteisillä vuokrasopimuksilla.

Kuntalain mukaan kunta toimii siis lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoille tässä asiakokonaisuudessa. Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote- ja pelastuskiinteistöjen markkinaa. Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistövuokrausmarkkinoita, on korkea. Kunnan on siis

perusteltava kattavasti mahdollinen päätös yhtiöittämättä jättämisestä.

Finwise Advisors Oy:n tekemän markkinaselvityksen yhtenä johtopäätöksenä on, että Ranualla ei ole toimivia markkinoita sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokraukselle.

Selvityksessä todetaan, että Ranualla kunnassa kaavoitettuihin sote-tontteihin ei ole ollut kysyntää. Alueella ei ole tällä hetkellä vuokrattavissa vaihtoehtoista toimitilaa hyvinvointialueen käyttämille palveluille.

Sote-kiinteistöjen sijoittajakysyntä on Lapissa rajallista Rovaniemen ulkopuolella. Ranuan sote- ja pela-kiinteistöt eivät kiinnosta sijoittajia. Lapin hyvinvointialue on tarjonnut kohteille toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa on 11 kuukauden irtisanomisaika. Sijoittajilla ei ole kiinnostusta lyhyisiin sopimuksiin, vaan kysyntä kohdistuu yli 10 vuoden vuokrasopimuksiin kasvukeskusten yhteydessä. Lapin hyvinvointialueen arviointimenettely lisää tilatarpeen ja sopimuspituuksien osalta epävarmuutta ja etenkin vuodeosastoihin kohdistuu merkittävää tyhjäkäyttöriskiä.

Ranuan nykyisiä sote- ja pela-kohteita ei voida muokata kannattavasti muuhun käyttötarkoitukseen. Alueen liiketilojen vuokrataso on hieman yli 10 e/m²/kk, eikä vuokrataso mahdollista isojen muutostöiden tekemistä liiketaloudellisesti kannattavasti.

Konsulttiyhtiön tekemän markkinatarkastelun lopputuloksena on, että Ranuan kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrauksella on korkeintaan vähäinen markkinavaikutus.

Liitteenä Sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvitys.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää valmistelutekstissä esitettyihin perusteluihin ja liitteenä olevan markkinaselvityksen perusteella, että Ranuan kunnan ei ole perusteltua yhtiöittää omistamiaan sote- ja pelastuskiinteistöjään kuntalain 127 §:n 1 momentin 1. kohdan poikkeussäännöksen nojalla, koska toiminta on vähäistä. Markkinaselvityksessä on osoitettu, että Ranuan kunnan sote- ja pelastuskiinteistöjen vuokrauksella on korkeintaan vähäinen markkinavaikutus.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja asiasta antaa:
kunnanjohtaja Tuomas Aikkila
puh. 040 539 4293, etunimi.sukunimi@ranua.fi