

Sosiaali- ja terveydenhuollon- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

KHALL 14.04.2025 § 84

Kuntalain 7 §:ssä säädetään kunnan tehtävistä:

”Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädettyt tehtävät. Laissa säädetään myös siitä, kun tehtäviä on järjestettävä yhteistoiminnassa muiden kuntien kanssa (lakisääteinen yhteistoiminta).

Kunta voi sopimuksen nojalla ottaa hoitaakseen muitakin kuin itsehallintoonsa kuuluvia julkisia tehtäviä.”

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; (29.12.2016/1411)linkki toiseen palveluun
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.

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 voisi 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.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) (jäljempänä myös "sotevoimaannpanolaki") hallituksen esityksen (HE 241/2020) 4.1.10 kohdan mukaan "Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyisivät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus olisi voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella olisi oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voisi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, jotka se toiminnassaan tarvitsisi."

Vuokrasopimuksia koskevan 22 §:n perusteluissa todetaan (s. 21/34): "Siirtymäkauden ajaksi hyvinvointialueen ja kunnan välillä solmittava vuokrasopimus perustuisi lain säännökseen, jolla kunta veloitettaisiin 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. Jos optio käytetään, siirtyy edellä mainittu takaraja vuodella eteenpäin.

Edellä selostetun perusteella on tehty päätelmä, että Säkylän tulee yhtiöittää tilat, joissa Satakunnan HVA on vuokralla. Samalla on myös varmistunut hyvinvointialueen tulkinta, että he eivät ole käyttäneet terveyskeskuksen tilojen vuokrasopimukseen lain tarkoittamaa ns. optiovuotta eli yhtiöittäminen tulee toteuttaa vuoden 2025 loppuun mennessä.

Asiaa ovat valmistelleet kunnanjohtajan ja liiketoimintajohtajan lisäksi kunnan taloussihteeri. Yhtiöittämistä koskevaa esiselvitystä valmistelemaan on valittu BDO Oy.

Lähtökohtaisesti on suunniteltu, että kyseisistä sote- ja pela-kiinteistöistä perustettaisiin oma kiinteistöyhtiönsä, eikä niitä siis liitetä Koy Säkylän taloihin, joka kunnan 100 % omistamana yhtiönä hallinnoi, ylläpitää ja tarvittaessa myös rakentaa kunnan omistamia vuokra-asuntoja.

Lisätietoja

Kunnanjohtaja Teijo Mäenpää, puh. 044 5171 012
Liiketoimintajohtaja Matti Koivisto, puh. 044 0125 863

Esittelijä	Kunnanjohtaja Teijo Mäenpää
Päätösehdotus	Kunnanhallitus merkitsee asian tiedoksi.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

=====

KHALL 05.05.2025 § 98
421/02.07.00/2025

BDO Oy:n valmisteleva sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys on valmistunut.

Lauri Paavilainen, Assistant Manager, BDO Oy osallistuu asiantuntijana kokoukseen Teams-yhteydellä ja selostaa selvityksen sisältöä.

Selvitys on esityslistan liitteenä.

Lisätietoja	Kunnanjohtaja Teijo Mäenpää, puh. 044 5171 012 Liiketoimintajohtaja Matti Koivisto, puh. 044 0125 863
-------------	--

Esittelijä	Kunnanjohtaja Teijo Mäenpää
------------	-----------------------------

Päätösehdotus	Kunnanhallitus keskustelee asiasta ja merkitsee selvityksen tiedoksi. Kunnanhallitus toteaa, että asian valmistelu jatkuu.
---------------	---

BDO Oy:n Assistant Manager Lauri Paavilainen osallistui kokoukseen asiantuntijana Teams-yhteydellä ja poistui selostettuaan asiaa.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	-----------------------------

=====