

## **Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattavien sosiaali- ja terveystalveluiden sekä pelastuslaitoksen käytössä olevien kiinteistöjen yhtiöittämissä jättäminen**

Khall 01.06.2026 § 106  
151/02.07.00/2026

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet tulivat niihin lain nojalla vuokralle vuoden 2023 alusta lukien. Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä suoraan sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetulla lailla (616/2021), osassa sopimuksia noudatettiin ns. siirtyvien sopimuksen mukaisia ehtoja. Mikäli hyvinvointialue päättää jatkaa toimintaansa kunnan omistamassa tilassa, kiinteistö tulee kuntalain mukaan lähtökohtaisesti yhtiöittää.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. 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. Kunta itse arvioi, onko kunnan alueella toimivaa sote-kiinteistömarkkinaa. Kunta arvioi oman kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita, on korkea.

Sote-uudistuksesta alkaen kunnat kilpailevat hyvinvointialueen vuokrasopimuksista yksityisten kiinteistösijoittajien kanssa, kun sote- ja pelastustoiminta ei kuulu enää kunnan perustehtäviin. Tästä syystä vuokraustoiminta tulee lähtökohtaisesti yhtiöittää kuntalain 126 § mukaisesti silloin, kun vuokratut kohteet ovat pääasiallisesti hyvinvointialueen käyttämiä. Vaihtoehtoisesti kiinteistöt voidaan myydä kuntakonsernin ulkopuolelle. Sotevoimaanpanolain (616/2021) mukainen määräaikaisin 3 vuoden sopimuksin katettu siirtymäaika loppuu vuoden 2025 lopussa, jonka jälkeen toiminta olisi em. yhtiötettävä. Alavieskan ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohteen välillä on ns. A-mallin sopimus, ja sen kesto on pääosin 31.12.2028 asti ja osa sopimuksista on toistaiseksi voimassaolevia 12 kuukauden irtisanomisajalla. A-malli noudattelee pääpiirteissään ennen soteuudistusta olleita vuokrasopimuksia, mutta pääomavuokraa on sopimuksissa alennettu. Alavieskaa yhtiöittämisvelvoite koskisi siis näiden sopimusten päättyessä 31.12.2028.

Kuntien sote- ja pelastustoimen kiinteistöistä on säädetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus vuoden 2030 loppuun. Säädös tuli voimaan 1.1.2024.

Kuntaliitto on ohjeistanut, että kunnan tulee tehdä perusteellinen selvitys ennen päätöstä yhtiöittämättä jättämisestä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) voi puuttua, jos kilpailuneutraliteetti ei toteudu.

Alavieskan kunta on laatinut oheismateriaalina olevan selvityksen, jonka perusteella kaupungin vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat vähäisiä, eikä kiinteistöjä voi käyttää muuhun tarkoitukseen ilman merkittäviä kustannuksia. Tilannetta arvioidaan uudelleen, jos markkinatilanne muuttuu.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Kari Pentti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Alavieska ei toistaiseksi yhtiöitä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattuja tiloja, koska toiminta täyttää kuntalain 127 §:n poikkeamisedellytykset.
Päätös	Kunnanhallitus päätti, että Alavieska ei toistaiseksi yhtiöitä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueelle vuokrattuja tiloja, koska toiminta täyttää kuntalain 127 §:n poikkeamisedellytykset.