

SOTE-Kiinteistöjen yhtiöittämistarpeen selvitys

Tekninen lautakunta 24.02.2026
32/10.03.02.01/2026

Valmistelija

tekninen johtaja Jari Vuori 040 3008250

Sotekiinteistöjen vuokraus ja hallinta liittyvät kunnan lakisääteisten ja yleishyödyllisten palveluiden tukemiseen. Toimintaa ei harjoiteta kilpailla markkinoilla, eikä siihen liity merkittävää markkinaehtoista riskinottoa. Nykyinen toimintamalli ei vaaranna kilpailuneutraliteettia. Kiinteistöjä ei vuokrata avoimilla markkinoilla kilpaillen yksityisten toimijoiden kanssa, vaan ne palvelevat ensisijaisesti julkista palvelutuotantoa.

Taloudelliset ja hallinnolliset näkökohdat

Yhtiöittäminen lisäisi hallinnollista ja taloudellista kokonaisrasitetta (mm. erillishallinto, kirjanpito, verotus), yhtiöittäminen ei lisää selkeää toiminnallista tai taloudellista hyötyä kunnalle. Koska toiminta ei ole luonteeltaan markkinaehtoista eikä kilpailevaa, erillisen konsulttivetoisen markkinakartoituksen laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista eikä välttämätöntä päätöksenteon tueksi.

Oikeudellinen arvio

Kuntalaki ja yhtiöittämisvelvollisuus

Kuntalain (410/2015) 126 §:n mukaan kunnan harjoittama toiminta on yhtiötettävä silloin, kun sitä harjoitetaan kilpailutilanteessa markkinoilla. Sotekiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen hyvinvointialueen tai muun julkisen toimijan käyttöön ei täytä kilpailutilanteessa markkinoilla toimimisen tunnusmerkkejä.

Toiminta on luonteeltaan tukitoimintaa lakisääteisille julkisille palveluille, eikä sitä ole tarkoitettu avoimille markkinoille tai kilpailemaan yksityisten toimijoiden kanssa.

Kilpailuneutraliteetti

Kilpailulain (948/2011) 4 a luvun säännökset kilpailuneutraliteetista edellyttävät, ettei julkinen toimija vääristä kilpailua markkinoilla. Tässä tapauksessa: kiinteistöjä ei tarjota yleisesti markkinoille, vuokralaisena on julkinen toimija, vuokraus perustuu pitkäaikaisiin, palvelurakenteeseen sidottuihin järjestelyihin. Näin ollen toiminnalla ei ole todettavissa kilpailua vääristävää vaikutusta.

Valtiontukisääntely

EU:n valtiontukisääntely ei sovellu tilanteeseen, jossa kiinteistöjä käytetään julkisten sosiaali- ja terveystalouden tuottamiseen, eikä toiminta kohdistu taloudelliseen toimijaan markkinoilla. Vuokraustoiminta ei siten muodosta kiellettyä valtiontukea.

Oikeuskäytäntö ja viranomaislinjaukset

Kuntien käytännössä sekä valvovien viranomaisten linjauksissa on vakiintuneesti katsottu, ettei sotekiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen julkiselle palveluntuottajalle sellaisenaan synnytä yhtiöittämisvelvollisuutta. Yhtiöittämistarve arvioidaan tapauskohtaisesti, ja tässä kokonaisarviossa edellytykset yhtiöittämiselle eivät täyty.

Edellä esitetyin perustein kunnan arvion mukaan sotekiinteistöjen omistaminen ja vuokraaminen nykyisessä muodossaan on kuntalain, kilpailuneutraliteettisääntelyn sekä EU-oikeuden mukaista.

Vaikutusten arviointi:

- Taloudelliset vaikutukset: Ei välittömiä lisäkustannuksia. Vältetään yhtiöittämiseen liittyvät perustamis- ja ylläpitokulut.
- Organisatoriset vaikutukset: Nykyinen toimintamalli säilyy selkeänä ja hallittavana.
- Riskit: Mahdolliset muutokset lainsäädännössä tai palvelurakenteessa voivat edellyttää uutta arviota.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jari Vuori

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää, että kunnanhallitus ja edelleen kunnanvaltuusto päättävät:

1. Todeta, että kunnalla ei ole tarvetta yhtiöittää omistamiaan sotekiinteistöjä tässä vaiheessa.
2. Todeta, että sotekiinteistöjen omistus ja hallinta voidaan jatkossakin järjestää kunnan omana toimintana ilman erillistä markkinakartoitusta.
3. Todeta, että yhtiöittämistarvetta arvioidaan uudelleen, mikäli toimintaympäristö, lainsäädäntö tai kiinteistöjen käyttötarkoitus olennaisesti muuttuu.

Asian käsittely

Päätös