

14.10.2025

Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 14.10.2025

34/02.07.00/2025

Sote-uudistuksessa kuntien omistuksessa olleet kiinteistöt jäivät kuntien omistukseen ja sote-palveluiden järjestämisvastuulliset hyvinvointialueet tulivat niihin vuokralle vuoden 2023 alusta lukien.

Sote-tilojen vuokra-aika ja vuokrataso määriteltiin uudistuksen yhteydessä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetulla lailla (616/2021), jonka 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

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

Pomarkun kunnan ja Satakunnan hyvinvointialueen kesken käytiin syksyllä 2024 vuokraneuvottelut, joiden perusteella kunnanhallitus hyväksyi 17.12.2024 / 227 § seuraavan neuvottelutuloksen:

Hyvinvointialue jatkaa vuokralaisena käyttämissään tiloissa tarkennetuin vuokraehdoin 1.1.2025 seuraavasti:

Pomarkun paloasema ja öljyntorjuntavarasto: 5 vuoden määräaikainen sopimus, sopimus jatkuu määräaikaisuuden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena 6 kk:n irtisanomisajalla

Vanhainkoti Pääskyrinne: 4 vuoden määräaikainen sopimus + 1 vuoden optio, supistettu vuokralaajuus 1 425 m², sopimus jatkuu määräaikaisuuden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena 6 kk:n irtisanomisajalla

Törmäläkoti: Ei sopimustarkennuksia vuodelle 2025, supistettu vuokralaajuus 1.1.2026 vuonna 2025 sovittavien ehtojen mukaisesti

Pomarkun terveysasema (sote-piste): 2 vuoden määräaikainen sopimus, supistettu vuokralaajuus 235 m² 1.3.2025 alkaen, sopimus jatkuu määräaikaisuuden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksena 6 kk:n irtisanomisajalla.

14.10.2025

Pomarkun kunta on tilannut FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä selvityksen, jossa on arvioitu kiinteistöjen kuulumista yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin, tarkasteltu yhtiöittämisen vaihtoehtoja sekä eri vaihtoehtoista muodostuvia riskejä ja hyötyjä. Lisäksi työssä on selvitetty yhtiön elinkelpoisuutta taloudellisen mallinnuksen avulla.

Selvityksen perusteella sote- kiinteistöistä muodostettavasta yhtiöstä ei saada taloudellisesti kannattavaa, mikäli hyvinvointialue ei sitoudu edellä mainittuja pidempiin vuokrasopimuksiin. Taloudellisesta näkökulmasta ainakin kohteet, joiden vuokraustoiminnan ennakoidaan päättyvän lähivuosina, olisi tarkoituksenmukaista ainakin tässä vaiheessa jättää yhtiöittämisen ulkopuolelle.

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. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille.

Selvityksessä on todettu, että vuokrasopimusten mahdollinen päättymisen sekä kunnalta saatujen tietojen perusteella selvityksen aikana muodostunut käsitys alueellisesta markkinatilanteesta ja kohteiden soveltuvuudesta muuhun toimintaan huomioiden toimintaa ei voida pitää markkinavaikutuksiltaan kovinkaan laajana. Alueella voitaisiin katsoa olevan markkinapuute. Markkinapuutteen toteaminen edellyttää markkinoiden tilanteen kehityksen analysointia ja seuraamista. Markkinaehtoisuutta tulee tarkastella säännöllisesti uudestaan esimerkiksi vuoden kuluttua, kun kohteiden vuokraustoiminnan jatkuvuudesta on olemassa tarkempaa tietoa.

FCG Finnish Consulting Group Oy:n asiantuntija esittelee selvityksen tuloksia ja johtopäätöksiä kokouksessa etäyhteyden kautta.

Valmistelija Mikko Airaksinen

Esittelijä kunnanjohtaja Mikko Airaksinen

Päätösehdotus **Kunnanhallitus päättää**
- merkitä kokouksessa saadun selvityksen tiedoksi.
-jatkaa yhtiöittämisvaihtoehtojen selvitystä ja tarvittavia valmisteluita edellyttäen, että hyvinvointialue on halukas solmimaan tiloista jatkossa pitkäaikaisia määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Päätös

Täytäntöönpano

kunnanjohtaja, Mikko Airaksinen