§ 185
Sote-ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen

Kunnanhallitus 14.10.2025 § 190

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 yhtiöitettävä.

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.

Pomarkun kunta on tilannut FCG Finnish Consulting Group Oy:ltä selvityksen, jossa on arvioitu kiinteistöjen kuulumista yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin, tarkasteltu yhtiöittämisen vaihtoehtoja sekä eri vaihtoehdoista 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 päättyminen 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 **Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.**

Täytäntöönpano

Merkitään, että asiasta käydyn keskustelun aika paikalla (etäyhteys) oli Riitta Ekuri.

Kunnanhallitus 24.11.2026 § 185

34/02.07.00/2025

Kunnanhallitus päätti 14.10.2025 /190§ jatkaa Satakunnan hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen yhtiöittämisvaihtoehtojen selvittämistä ja tarvittavaa valmistelua edellyttäen, että hyvinvointialue on halukas solmimaan tiloista jatkossa pitkäaikaisia määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Pomarkun kunnan ja Satakunnan hyvinvointialueen kesken käytiin 9.10.2026 vuokraneuvottelu, jossa tarkasteltiin kunnan omistamien sote-kiinteistöjen vuokrasopimusten tilannetta ja jatkoa. Neuvottelussa hyvinvointialueella ei ollut valmiutta sitoutua nykyisiä sopimuksia pidempiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Pääskyrinteen nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2028 loppuun, ja sopimuksen mahdollista jatkoa arvioidaan uudelleen vuoden kuluttua. Myös sote-pisteen vuokrasopimuksen jatkoa tarkastellaan uudelleen vuoden kuluttua.

Hyvinvointialueen tämänhetkisen kannan perusteella sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen taloudelliset edellytykset eivät ole olennaisesti muuttuneet aiemmin arvioidusta. Kunnanhallituksen aiemmassa päätöksessä asetettu edellytys yhtiöittämisen jatkovalmistelulle ei siten tällä hetkellä täyty.

Pomarkun kunta on tilannut ulkopuolisen asiantuntijalausunnon, jossa on arvioitu kunnan velvollisuutta yhtiöittää hyvinvointialueen käytössä olevien kunnan toimitilojen vuokraustoiminta. Lausunnon mukaan Pomarkun paikalliset olosuhteet, vuokrattavien tilojen erityisluonne ja yksityisen tarjonnan puuttuminen huomioon ottaen kunnan vuokraustoiminnan markkinavaikutuksia voidaan nykyisissä olosuhteissa pitää vähäisinä. Toiminnan ei ole osoitettu syrjäyttävän olemassa olevaa yksityistä tarjontaa tai estävän yksityisten toimijoiden markkinoille tuloa.

Lausunnon johtopäätöksen mukaan vuokraustoiminnan arvioidaan kuuluvan kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetun vähäisen toiminnan poikkeuksen piiriin, eikä kunnalle lausunnon perusteella synny nykyisissä olosuhteissa kuntalain 126 §:n mukaista yhtiöittämisvelvollisuutta.

Yhtiöittämisvelvollisuuden edellytyksiä tulee arvioida uudelleen, mikäli vuokraustoiminnan olosuhteissa tai markkinatilanteessa tapahtuu olennaisia muutoksia. Seuraava vuokraneuvottelu on tarkoitus käydä syksyllä 2027, minkä jälkeen myös yhtiöittämisvelvollisuuden edellytyksiä arvioidaan tarvittaessa uudelleen.

Valmistelija Mikko Airaksinen

Esittelijä **kunnanjohtaja Mikko Airaksinen**

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

-merkitä tiedoksi Satakunnan hyvinvointialueen kanssa 9.10.2026 käydyn vuokraneuvottelun tuloksen sekä tilojen yhtiöittämisvelvollisuutta koskevan asiantuntijalausunnon;

-todeta, ettei sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen jatkovalmistelulle ole tässä vaiheessa riittäviä taloudellisia edellytyksiä, koska hyvinvointialueella ei ole valmiutta sitoutua nykyisiä sopimuksia pidempiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin.

-esittää kunnanvaltuustolle, että Pomarkun kunta ei toistaiseksi yhtiöitä hyvinvointialueelle vuokrattuja kiinteistöjä ja tiloja, koska käytettävissä olevan asiantuntijalausunnon perusteella vuokraustoiminnan arvioidaan kuuluvan kuntalain 127 §:n mukaiseen vähäisen toiminnan poikkeukseen eikä yhtiöittämisvelvollisuutta siten nykyisissä olosuhteissa synny.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano

Valtuusto