

Sote-käytössä olevien rakennusten mahdollinen yhtiöittäminen ja vuokrasopimustilanne

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 23
200/02.07.00/2025

Valmistelija

Kiinteistö- ja rakennuttamispäällikkö Maria Annala 26.2.2026

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa kuntalain 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*).

Arvioitaessa lain tarkoittamaa yhtiöittämisvelvollisuutta suhteessa Kauhavan kaupungin omistamiin sote-kiinteistöihin on tarkasteltava sote-kiinteistöjen vuokrausmarkkinoita Kauhavalla. Lisäksi on arvioitava muodostavatko sote-toimitilat muista toimitiloista erilliset markkinat ja mikä näiden markkinoiden maantieteellinen laajuus on.

Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen tuottaminen on luvanvaraista toimintaa. Sosiaali- ja terveydenhuollon valvonnasta annetussa laissa on säädetty sosiaali- ja terveystalvelujen tuottajien yleisistä edellytyksistä. Laissa on säädetty palvelujen tuottamisessa käytetyistä toimitiloista, toiminta- ympäristöstä, välineistä ja tietojärjestelmistä. Lain mukaan Lupa- ja valvontavirasto ylläpitää valtakunnallista sosiaali- ja terveydenhuollon palveluntuottajien ja palveluyksikköjen rekisteriä valvontaa ja tilastointia sekä muiden viranomaisten lakisääteisiä tehtäviä varten. Sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen tarkoitetuilla toimitiloilla tai kiinteistöillä on erityisluonne. Sote-toimitilojen tulee täyttää rekisteröintivaatimukset.

Olennaiset maantieteelliset markkinat muodostuvat sellaisesta alueesta, jolla yritykset kilpailevat keskenään ja jolla kilpailuolosuhteet ovat objektiivisesti samat kaikille myyjille. Markkinoiden omasta logiikasta seuraa, että osa markkinoista on ja säilyy alueellisesti rajallisina: tiettyä hyödykettä ei yksinkertaisesti kannata ostaa tai myydä kovin laajalla säteellä.

Kauhavan kaupungin omistuksessa on viisi hyvinvointialueelle vuokrattuna olevaa toimitilaa, joita käytetään muun muassa perusterveydenhuollon vastaanotto-, vuodeosasto- ja tukipalvelujen sekä kehitysvammaisten työ- ja päivätoimintapalvelujen tuottamiseen (Iltakello, Kaitoranta, Sointula, Korttesjärven ja Ylihärman terveysasemat (sis. Tupasvilla ja Artturintupa)).

Kunnallisten toimijoiden osalta markkinat ovat paikallisia tai korkeintaan seudullisia. Kauhavan kaupungin vuokratessa sote-toimitiloja niissä tuotettavia palveluja käyttävät asiakkaat ovat pääasiassa kauhavalaisia. Kauhavan kaupungin alueen ulkopuolella olevat sote-toimitilat tarjoavat palveluja pääasiassa muille kuin Kauhavan kaupungin asukkaille. Maantieteelliset markkinat ovat paikalliset ja ne rajoittuvat Kauhavan kaupungin alueelle.

Kauhavan sote-kiinteistöllä on käytännössä yksi toimija: Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue, joka tuottaa lakisääteisiä palveluita. Kysyntää ei olennaisten markkinoiden käsitteen mielessä ole.

Kauhavan kaupungin omistamien sote-toimitilojen vuokraustoiminnan ja sitä koskevan yhtiöittämisvelvoitteen arvioinnissa on kysymys

kilpailuneutraliteetista, joka tarkoittaa tasapuolista kilpailuasetelmaa yksityisen ja julkisen liiketoiminnan välillä. Kunnan on toimittava samoilla pelisäännöillä kuin sen yksityiset kilpailijat toimivat.

Kuntalain esitöiden (HE 268/2014 vp) mukaan vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei ole markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä. Kunnan toiminnan vähäisyyden arviointi on sidottu toiminnasta aiheutuviin markkinavaikutuksiin tai toiminnan satunnaisuuteen. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Kauhavan kaupungin sote-toimitilojen vuokraustoiminta ei ole satunnaista.

Vertailukelpoiset ja olennaiset kiinteistömarkkinat Kauhavan kaupungin sote-toimitilojen vuokraustoiminnalle ovat vastaavien palvelujen tuottamiseen tarkoitettujen tilojen vuokraustoiminta. Maantieteellisesti markkinat rajautuvat Kauhavan kaupungin alueelle. Markkinoilla ei ole kuitenkaan yksityisten toimijoiden kanssa kilpailua suuremmista yritysasiakkaista, eikä Kauhavan kaupunki osallistu julkisiin tarjouskilpailuihin.

Kaupungin toimintaan ei liity kilpailua mahdollisesti vääristäviä menettelyjä, kuten kaupallisen ja muun toiminnan välisestä ristiin subventiosta saatuja etuja, jotka voisivat toistuessaan olla omiaan aiheuttamaan kilpailulle haitallisia vaikutuksia.

Kauhavan kaupungin sote-toimitilojen vuokraustoiminta on kuntalain 127 §:n 1 mom. 1 k:n tarkoittamalla tavalla vähäistä. Kuntalain 130 §:n mukaista menettelyä noudattamalla Kauhavan kaupunki voi varmistua siitä, että tiloista perittävä vuokra on markkinaperusteinen.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallitus on 11.11.2024 päättänyt siirtyneiden vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Vuokrasopimukset ovat päättyneet 31.12.2025. Hyvinvointialue on esittänyt vuokrasopimusmallia, joka johtaa siihen, ettei vastaanottava osakeyhtiö ole elinkelpoinen eli yhtiö ei voi saamallaan kassavirralla selvittää sille kuuluvista veloista ja velvoitteista, eikä se myöskään tuottaisi omistajalle voittoa vaan tappiota.

Kauhavan kaupungin ja hyvinvointialueen väliset sote-kiinteistöihin liittyvät vuokraneuvottelut ovat kesken, joten sote-kiinteistöjen tulevia vuokratuottoja ei vielä tiedetä. Vuoden 2026 alusta on jatkettu tilojen vuokrausta toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin kahden viikon irtisanomisajalla.

Tästä lähtökohdasta yhtiön perustaminen ei ole järkevää, sillä perustettavan yhtiön toimintaedellytyksiä ei kyetä riittävällä varmuudella arvioimaan. Kaupungin on näin ollen tarkoituksenmukaista edelleen jatkaa vuokrasopimusneuvotteluita, ennen kuin mahdollisessa yhtiöittämisprosessissa edetään.

Kauhavan kaupunki ei ole vielä teettänyt erillistä kilpailuneutraliteettiselvitystä, mutta edellä esitetyn kaupungin oman arvion mukaan kaupunki ei toimi kilpailluilla markkinoilla vuokratessaan sote-kiinteistöjä hyvinvointialueelle. Kaupunki varautuu tekemään kilpailuneutraliteettiselvityksen, jos se nähdään tarpeelliseksi.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Vesa Rantala

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää, että Kauhavan kaupunki ei tässä vaiheessa yhtiöitä sote-kiinteistöjä, koska olennaista kilpailtua markkinaa ei Kauhavan kaupungin alueella ole.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan ehdotuksen. Pöytäkirjaan merkittiin, että vt. tekninen johtaja Maria Annala oli tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.00-18.17 paikalla kokouksessa. Annala poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.
Lisätietoja	Kiinteistö- ja rakennuttamispäällikkö Maria Annala, puh. 050 330 5326, etunimi.sukunimi@kauhava.fi