

Sote-kiinteistön yhtiöittäminen

TOIMYMPV 20.08.2026
95/02.07.00/2026

Sysmän kunta omistaa osoitteessa Leppäkorventie 33 sijaitsevan terveyskeskuskiinteistön. Kiinteistössä toimii Päijät-Hämeen hyvinvointialueen lisäksi Fimlab.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021, jäljempänä sotevoimaannpanolaki) 22 § perusteella kuntien sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olleet toimitilat siirtyivät hyvinvointialueiden hallintaan 1.1.2023.

Kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen tuli olla voimassa vähintään 31.12.2025 saakka. Hyvinvointialueella oli oikeus pidentää vuokrasopimusta yhdellä vuodella. Päijät-Hämeen hyvinvointialue on käyttänyt tämän option, minkä vuoksi siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Sotevoimaannpanolain esitöiden mukaan siirtymäkauden aikainen vuokraaminen perustuu laissa säädettyyn velvollisuuteen eikä kunnan katsota tänä aikana toimivan kuntalain tarkoittamalla tavalla kilpailutilanteessa markkinoilla. Siirtymäkauden jälkeen kunta voi edelleen vuokrata hyvinvointialueen tarvitsemia tiloja, mutta tällöin kunnan katsotaan lähtökohtaisesti toimivan kilpailutilanteessa markkinoilla ja toimintaa koskee kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus.

Helmikuussa 2026 laadittu yhtiöittämisselvitys

Sysmän kunta teetti helmikuussa 2026 oikeudellisen selvityksen terveyskeskuskiinteistön vuokraustoimintaan liittyvästä yhtiöittämisvelvollisuudesta.

Selvityksen mukaan kunnan vuokraustoiminnalla voi olla markkinavaikutuksia, minkä vuoksi terveyskeskuskiinteistön vuokraamisen arvioitiin lähtökohtaisesti kuuluvan yhtiöittämisvelvollisuuden piiriin. Selvityksessä todettiin kuitenkin myös, että riittävän laajat mutta tuloksettomat yritykset myydä kiinteistö voisivat osoittaa, ettei Sysmän alueella tosiasiaassa ole sote-kiinteistöjen markkinaa.

Selvityksen mukaan yhtiöittämättä jättäminen markkinapuutteen perusteella edellyttää, että mahdollisten ostajien kiinnostus selvitetään riittävän laajasti ja toteutetut toimenpiteet sekä niiden tulokset dokumentoidaan huolellisesti. Markkinatilannetta on lisäksi arvioitava uudelleen, jos olosuhteet myöhemmin muuttuvat.

Markkinatilanteen selvittäminen

Yhtiöittämisselvityksen valmistumisen jälkeen Sysmän kunta on kartoittanut terveyskeskuskiinteistön myyntimahdollisuuksia laajemmin. Kunta on toimittanut ostohalukkuutta koskevan tiedustelun kahdeksalle potentiaaliselle arvioidulle ostajataholle.

Tiedusteluun saatiin seitsemän vastausta. Yksikään vastanneista ei ilmoittanut olevansa kiinnostunut ostamaan kiinteistöä nykyisillä vuokrasopimuksilla ja niiden ehdoilla. Yksi tiedustelun saaneista tahoista ei vastannut.

Ennen laajempaa markkinakartoitusta kunta oli neuvotellut kiinteistön mahdollisesta myynnistä myös Päijät-Hämeen hyvinvointialueen kanssa, mutta hyvinvointialue ei ollut kiinnostunut ostamaan kiinteistöä.

Markkinakartoituksen tulokset tukevat arviota siitä, ettei terveyskeskuskiinteistölle ole sen nykyisessä käyttö- ja vuokrautilanteessa tosiasiallista ostajakysyntää. Kartoituksessa ei ole tullut esille sellaista yksityistä toimijaa, joka olisi valmis hankkimaan kiinteistön ja jatkamaan sen vuokraamista nykyisillä vuokrasopimuksilla.

Oikeudellinen arviointi

Kuntalain 126 § mukaan kunnan hoitaessa kuntalain 7 §ä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on pääsääntöisesti annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi.

Kuntalain 127 §ä säädetään yhtiöittämisvelvollisuutta koskevista poikkeuksista. Kunta voi muun muassa hoitaa toiminnan omana toimintanaan, jos toiminta on vähäistä. Vähäisyyttä arvioitaessa ratkaisevaa ei ole pelkästään toiminnan rahamääräinen laajuus, vaan erityisesti toiminnan vaikutus markkinoihin ja kilpailun syntymiseen.

Helmikuussa 2026 laaditun selvityksen perusteella terveyskeskuskiinteistön pitkäaikaista vuokraamista ei voida pitää yksinomaan toiminnan vähäisyyden perusteella automaattisesti yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle jäävänä toimintana. Yhtiöittämättä jättämistä on tämän vuoksi arvioitava ennen kaikkea tosiasiallisen markkinatilanteen perusteella.

Toteutetussa markkinakartoituksessa saadut seitsemän kielteistä vastausta, yhden tahon vastaamatta jääminen sekä hyvinvointialueen aikaisempi kielteinen suhtautuminen kiinteistön ostamiseen osoittavat, ettei kiinteistölle ole kartoitushetkellä löytynyt ostajaa nykyisillä vuokrasopimuksilla. Käytettävissä olevan selvityksen perusteella yksityisen markkinan syntymistä tai yksityisen toimijan markkinoille tuloa ei voida nykytilanteessa pitää realistisena.

Näissä olosuhteissa kunnan omistuksen ja vuokraustoiminnan ei arvioida tosiasiallisesti syrjäyttävän yksityistä tarjontaa tai estävän olemassa olevan kilpailun kehittymistä. Kiinteistön siirtäminen erilliseen yhtiöön aiheuttaisi kunnalle perustamis-, hallinto-, rahoitus- ja muita järjestelykustannuksia ilman, että yhtiöittäminen tämänhetkisen markkinakartoituksen perusteella edistäisi yksityisten sote-kiinteistömarkkinoiden muodostumista.

Saatujen selvitysten perusteella terveyskeskuskiinteistöä ei ole tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista yhtiöittää. Ratkaisu perustuu kiinteistön nykyiseen käyttöön, voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja dokumentoituun markkinatilanteeseen.

Markkinakartoitus kuvaa kuitenkin vain sen toteuttamisajankohdan tilannetta. Yhtiöittämisvelvollisuus on arvioitava uudelleen, jos kiinteistön vuokralaiset tai vuokraehdot muuttuvat, kiinteistölle ilmaantuu ostaja tai muu yksityinen toimija, vuokraustoiminta laajenee taikka alueen sote-kiinteistömarkkinoissa tapahtuu muu olennainen muutos. Mahdollisessa siirtymäkauden jälkeisessä vuokrauksessa on lisäksi huolehdittava kuntalain 128 § mukaisesta markkinaperusteisesta hinnoittelusta.

Valmistelija

Nimi: Timo Lauri
Tehtävänimike: tekninen johtaja
Puh: 044 713 4522
Email: etunimi.sukunimi@sysma.fi

Päätösehdotus

Toimintaympäristövaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sysmän kunnan omistamaa terveyskeskuskiinteistöä ei tässä vaiheessa yhtiöitetä.

Ratkaisu perustuu helmikuussa 2026 laadittuun yhtiöittämisselvitykseen, kunnan toteuttamaan markkinakartoitukseen sekä siihen, ettei kiinteistölle ole löytynyt ostajaa nykyisillä vuokrasopimuksilla ja niiden ehdoilla.

Lisäksi toimintaympäristövaliokunta esittää kunnanhallitukselle, että kiinteistön markkinatilannetta ja yhtiöittämisvelvollisuuden edellytyksiä seurataan. Asia saatetaan uudelleen päätettäväksi, jos kiinteistön omistus-, käyttö- tai vuokrausolosuhteissa taikka alueen markkinatilanteessa tapahtuu olennainen muutos.

Päätös