

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite ja tilannekatsaus

Kh 26.10.2026
307/00.01.03/2026

Valmistelija

Hallintojohtaja Maria Ahvenniemi

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla, on sen annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (yhtiöittämisvelvollisuus). Lappajärven kunnassa tämä tarkoittaa lähinnä pelastustoimen kiinteistön vuokraustoimintaa, joka tulisi eriyttää kunnan muusta toiminnasta 1.1.2026 alkaen.

Kuntalain 127 §:ssä on poikkeuksena yhtiöittämisvelvollisuuteen todettu:

- 1) toiminnan on katsottava olevan vähäistä;
- 2) lain perusteella kunta voi nimenomaisesti tuottaa palveluja toiselle taholle tai osallistua tällaista toimintaa koskevaan tarjouskilpailuun;
- 3) kunta tuottaa tukipalveluja tytäryhteisölleen;
- 4) kunta tuottaa palveluja hankintalain 15 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle taikka erityisalojen hankintalain 25 §:ssä tarkoitettulle sidosyksikölle, 27 §:ssä tarkoitettulle sidosyritykselle tai 28 §:ssä tarkoitettulle yhteisyritykselle; (29.12.2016/1411)
- 5) kunta vuokraa toimitiloja pääasiassa käytettäväksi kunnan omassa toiminnassa ja kuntakonserniin kuuluville tytäryhteisöille tai käytettäväksi sellaisessa palvelutuotannossa, jonka tuotannon kunta on kilpailuttanut;
- 6) kunta tuottaa palveluja kunnan tai kunnan tytäryhteisön palveluksessa oleville henkilöille palvelussuhteen perusteella; tai
- 7) toiminta liittyy välittömästi valmiuslaissa (1552/2011) tarkoitettun valmiussuunnitelman mukaiseen poikkeusoljoi koskevaan varautumisvelvollisuuteen.

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on lähtökohtaisesti yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se esimerkiksi kuntaliiton näkemyksen mukaan sisälly 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Lähtökohtaisesti kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla ja kunnan on hyvä arvioida toimintaansa suhteessa kilpailtuun markkinaan.

Kilpailuviranomainen valvoo kuntien ja hyvinvointialueiden toimintaa. Kilpailu- ja kuluttajavirastolla on velvollisuus ensisijaisesti neuvotteluteitse pyrkiä poistamaan kunnan ja hyvinvointialueen harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovellettu menettely tai toiminnan rakenne, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla. Kilpailuviranomainen voi puuttua kunnan taloudelliseen toimintaan, joka vääristää markkinoita.

Lappajärven kunnalla on omistuksessaan yksi keskeinen pelastustoimen kiinteistö. Kiinteistön käyttö ja markkinatilanne ovat rajalliset:

- Lappajärven paloaseman kiinteistössä toimii myös kunnan kriisiajan toimintoja osana kunnan varautumistehtäviä. Kunta ei halua yhtiöittää tätä kiinteistöä sen erityisluonteen vuoksi - paloaseman kiinteistöllä on strateginen merkitys kunnan turvallisuudelle ja varautumiselle. Kunnan näkemyksen mukaan myöskään vastaavaa yksityistä tarjontaa ei ole, eikä paloasematyypisillä tiloilla ole avointa kilpailtua vuokramarkkinaa Lappajärvellä tai lähialueella.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue on irtisanonut vuoden 2025 loppuun kaikki Lappajärvellä vuokraamansa tilat paloasemaa lukuun ottamatta. Kunnan ja hyvinvointialueen väliset vuokraneuvottelut ovat kesken, mikä luo epävarmuutta kunnan kiinteistöjen tulevasta käytöstä. Näin ollen kunnan on vaikea etukäteen arvioida uuden kiinteistöyhtiön liiketoimintasuunnitelmaa tai -riskejä. Päätöstä yhtiöittämisestä ei edes voida tehdä kestävästi ennen kuin vuokrasopimusten laajuus ja jatkuvuus varmistuvat.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue on toiminut Lappajärvellä Attendo Oy:ltä vuokratuissa tiloissa. Neuvottelut toiminnan ja vuokrasopimuksen jatkosta kariutuivat Attendo Oy:n ja HVA:n välillä alkuvuodesta 2026. Kunta kartoitti HVA:n pyynnöstä vaihtoehtoisia tiloja terveysaseman, hammashoidon ja eläinlääkäripalveluiden osalta. Kunta kartoitti yhdessä HVA:n kanssa Virastotalon ja Kivitippu-kiinteistöjen soveltuvuutta sote-toimintaan. Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue päätyi vuokraamaan Kivitippu-kiinteistön entisestä hoitolasiivestä tiloja terveysaseman ja hammashoidon tarpeisiin. Vuokraajana toimii kunnan tytäryhtiö Lappajärvi Invest Oy. Myös Seinäjoen kaupungin kanssa on tehty sopimus eläinlääkäripalveluiden siirtymisestä Kivitippu-kiinteistön tiloihin.

Hyvinvointialue on esittänyt, että kunnan sote-kiinteistöjen vuokratuotto (pääomavuokra) rajoitettaisiin enintään 4 %:iin tilojen arvosta. Enintään neljän prosentin tuottoprosentti ei ole kunnalle hyväksyttävä vuokrataso. Neljä prosenttia on liian alhainen taso erityisesti, jos kunta joutuisi yhtiöittämään kiinteistöt. Perustettavan yhtiön on katettava kaikki kulut (esim. rakennusten poistot, maa-alueiden vuokrat, kiinteistövero, investointitarpeet) kyseisellä tuotolla. Lappajärven kaltaisessa pienessä kunnassa 4 % vuokrataso ei riittäisi tekemään yhtiöstä taloudellisesti kannattavaa ilman, että kunta joutuisi käytännössä subventoimaan toimintaa. Alhainen vuokratuotto vaarantaisi yhtiön kyvyn huolehtia rakennusten ylläpidosta ja investoinneista pitkällä tähtäimellä.

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue on ilmoittanut haluavansa tehdä uusista vuokrasopimuksista toistaiseksi voimassa olevia siten, että niissä on vain 12 kuukauden irtisanomisaika. Kunnan näkökulmasta näin lyhyt irtisanomisaika ei tarjoa riittävää ennustettavuutta tai turvaa mahdollisesti perustettavalle kiinteistöyhtiölle. Jos kunta yhtiöittäisi kiinteistöt, yhtiöllä pitäisi olla pitkäjänteiset ja turvatut vuokrasopimukset, jotta se voisi suoriutua velvoitteistaan. Vuokrasopimusten tulisi olla määräaikaista ja riittävän pitkiä tai niissä tulisi olla riittävän pitkät irtisanomisajat, jotta tarvittavat investoinnit voitaisiin turvata. Vain vuoden irtisanomisajalla hyvinvointialue voisi lopettaa vuokrasopimuksen nopeasti, mikä jättäisi yhtiön (ja viime kädessä kunnan) taloudellisesti hankalaan asemaan - erityisesti tilanteessa, jossa tiloille ei ole muita käyttäjiä nopeasti saatavilla.

Lappajärven kunta on mukana FCG Finnish Consulting Group Oy:n toteuttamassa Kestävä kuntatalous III -hankkeessa, jonka puitteissa kunnalle toteutettiin talouden painelaskelma. Painelaskelmassa tarkasteltiin palolaitoksen yhtiöittämisen vaikutusta kunnan talouteen. Paloaseman yhtiöittäminen heikentää kunnan toimintakatetta noin 100.000 eurolla. Paloaseman yhtiöittämisen muutos poistaa kunnalta vuokratuloja 165.533 euroa ja ylläpitomenoja 71.188 euroa. Tasearvosta poistuisi 961.046 euroa, jolloin nettovaikutus toimintakatteeseen on -94.345 euroa. Taloudellisen tarkastelun perusteella kunnan tulisi varmistaa pitkäaikainen ja kannattava vuokrasopimus, jotta yhtiöittämistä voitaisiin taloudellisen kannattavuuden näkökulmasta harkita.

Talouden painelaskema on valmistunut marraskuussa 2025 ja sen tuloksia on esitelty kunnanhallitukselle erillisessä talouden iltakoulussa 17.11.2025.

Lappajärven kunta ei ole teettänyt erillistä kilpailuneutraaliteettiselvitystä, mutta kunnan oman arvion mukaan sote-kiinteistöjen vuokraustoiminta Lappajärvellä on luonteeltaan vähäistä eikä aiheuta merkittäviä markkinavaikutuksia paikallisilla kiinteistömarkkinoilla. Kuntaliiton keväällä 2025 antaman ohjeen mukaan kunta voi jättää sote- ja pelastustoimen kiinteistöt yhtiöittämättä, jos toiminta on satunnaista tai vähäistä eikä vääristä kilpailua. Lappajärvellä kaikki vuokralaiset ovat julkisyhteisöjä (hyvinvointialue) tai kunnan omia palveluita, eikä alueella ole yksityisiä toimijoita tarjoamassa vastaavia tiloja. Kuntalain 127 § mahdollistaa poikkeuksen yhtiöittämisvelvollisuudesta juuri tällaisissa tilanteissa, joissa kunnan toiminta markkinoilla on erittäin rajallista.

Yhteenvetona todettakoon, että Lappajärven kunnan pelastustoimen kiinteistön pitäminen toistaiseksi kunnan suorassa omistuksessa ja hallinnassa on perusteltua ottaen huomioon toiminnan vähäisyys, markkinoiden puuttuminen käytännössä sekä hyvinvointialueen epävarmat vuokrasitoumukset. Kunnan vuokraustoiminta kohdistuu pääosin hyvinvointialueeseen, eikä tilanteessa ole nähtävissä sellaista terveen kilpailun estymistä, johon yhtiöittämisvelvoitteen sääntely on alun perin tarkoitettu puuttumaan. Kunta huolehtii myös, että mahdollinen vuokraustoiminta tapahtuu markkinaperusteisesti ja avoimesti, jolloin kuntalain 128 §:n vaatimukset täyttyvät (hinnoittelu on markkinaehtoinen eikä sisällä kiellettyä tukea ulkopuoliselle toimijalle).

Tilannetta ja tätä päätöstä voidaan arvioida uudelleen, mikäli markkinatilanne muuttuu tai hyvinvointialueen sitoutuminen vuokrasopimuksiin olennaisesti vahvistuu tai heikkenee. Kunta seuraa aktiivisesti hyvinvointialueen ratkaisuja sekä mahdollisia muita toimijoita kiinteistömarkkinoilla. Tarvittaessa on oltava valmis harkitsemaan yhtiöittämistä uudelleen, mikäli lain edellytykset sitä vaativat tai jos yhtiöittämisestä myöhemmin katsottaisiin olevan kunnalle taloudellista tai toiminnallista hyötyä muuttuneissa olosuhteissa.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Juha-Matti Näykki

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää viitaten valmistelutekstissä esitettyihin perusteluihin sekä liitteenä olevasta talouden painelaskelmasta ilmenevään, että:

Lappajärven kunnan ei ole perusteltua yhtiöittää omistamansa paloasemakiinteistöä kuntalain 127 §:n 1 momentin 1-kohdan poikkeussäännöksen nojalla, koska toiminta on vähäistä. Vertailussa on osoitettu, että kysymyksessä on satunnainen toiminta, jolla ei ole merkittäviä markkinavaikutuksia.

Asiaa voidaan tarkastella tulevana vuosina uudelleen, mikäli hyvinvointialue on valmis solmimaan tiloista pitkäaikaisia määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Päätös

Lisätietoja antaa

Hallintojohtaja Maria Ahvenniemi p. 044 369 9667,
maria.ahvenniemi(at)lappajarvi.fi