Sote-, pelastus- ja palveluasumiskiinteistöjen vuokraustoiminnan yhtiöittämisvelvollisuuden arviointi

KH 14.09.2026 § 261

Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Sote- ja pelastustoimen toimitilat jäivät kuitenkin kuntien omistukseen ja kunnat olivat velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille ns. voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.

Siirtymäkauden jälkeen kuntien vuokraustoimintaa arvioidaan kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Lähtökohtaisesti on katsottu, että vuokratessaan tiloja hyvinvointialueelle kunta toimisi kilpailutilanteessa markkinoilla. Toimiessaan markkinoilla kunnan on yhtiöitettävä kyseinen toiminta. Mikäli kunta harkitsee yhtiöittämättä jättämistä, tulee tälle olla lainsäädännölliset perusteet.

Äänekosken merkittävimmät hyvinvointialueelle vuokratut kohteet ovat terveyskeskus ja pääpaloasema. Hyvinvointialueen vuokraamat kohteet on esitetty liitteessä. Kaupungin ja hyvinvointialueen välillä käytiin kevään ja kesän 2026 aikana neuvottelut vuokrasopimusten jatkamisesta, ja neuvotteluissa saavutettiin yhteisymmärrys sopimusten keskeisistä ehdoista.

Hyvinvointialue on tarjonnut eri kohteisiin eripituisia vuokrasopimuksia. Piilolan palvelukeskuksen ja Piilolan päiväkeskuksen osalta on esitetty neljän vuoden määräaikaisia vuokrasopimuksia ja terveyskeskuksen osalta kymmenen vuoden määräaikaista vuokrasopimusta. Muiden vuokrattavien tilojen osalta on esitetty toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joissa irtisanomisaika on 12 kuukautta. Lopulliset vuokrasopimukset on tarkoitus allekirjoittaa syksyn 2026 aikana.

Pääpaloaseman vuokraus perustuu hyvinvointialueelle sellaisenaan siirtyneeseen pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.

Markkinat ja lainsäädäntö

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta silloin, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksen (268/2014) mukaan vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia, tai ne olisivat vähäisiä.

Kilpailuneutraliteetin valvonnasta on säädetty kilpailulain 30a §:ssä. Kilpailutilannetta ja kilpailuneutraliteettia valvoo Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV). Mikäli kunnan näkemyksen vastaisesti katsottaisiin, että kunta ei täytä kilpailuneutraliteettivaatimuksia voi KKV puuttua asiaan. Ensisijainen puuttumiskeino on menettelyn tai toiminnan rakenteen poistaminen neuvotteluteitse.

Kiinteistöjen markkinaselvitys

Kaupunki on teettänyt Finwise Advisors Oy:llä sote- ja pela-kiinteistöjen markkinaselvityksen (Liite 1). Markkinaselvityksessä arvioitiin Äänekosken sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen tilannetta kiinteistökohtaisesti. Selvityksessä kartoitettiin Äänekosken toimitilamarkkinat ja arvioitiin sijoittajien kiinnostusta Äänekosken sote- ja pelastustoimen kiinteistöihin.

Hyvinvointialueen tarjoamat vuokrasopimukset ovat lyhytaikaisia. Kaupungin alueella ei ole tällä hetkellä markkinoilla tarjolla hyvinvointialueen sote- ja pelastustoimen erityiskäyttöön soveltuvia vaihtoehtoisia tiloja. Yleisemmälle tilalle, kuten toiminta- ja päiväkeskustilalle hyvinvointialue kartoittaa vaihtoehtoisia ratkaisuja. Asumiseen soveltuvien kohteiden markkina on Äänekoskella aktiivisempi.

Sote-tilojen vuokraus tai muuttaminen vaihtoehtoiseen käyttöön on haastavaa eikä niiden käyttötarkoituksen muuttaminen ole kannattavaa. Paloasemat voisivat olla teknisesti hyödynnettävissä teollisuuskäytössä, mutta markkinakysyntä on rajallista ja käyttö edellyttäisi muutostöitä.

Kiinteistösijoittajilla ei ole kiinnostusta sijoittaa pienten kaupunkien sote- ja pela-kiinteistöihin lyhyillä vuokrasopimuksilla.

Markkinaselvityksen mukaan terveyskeskusten ja paloasemien vuokrauksella ei ole markkinavaikutusta. Toimintakeskuksen, päiväkeskuksen ja palvelukeskuksen vuokraustoiminnalla ei myöskään ole markkinavaikutuksia tai vaikutus on korkeintaan vähäinen lyhyillä vuokrasopimuksilla.

Markkinaselvityksen mukaan kaupungin palveluasumisen kohteiden vuokrauksella voi olla markkinavaikutuksia. Tavallisten asuntojen vuokraukselle on toimivat markkinat, jolloin suoraan tavalliseen asumiskäyttöön soveltuvien palveluasuntojen vuokraustoiminnalla voi olla vaikutuksia markkinaan.

Yhtiöittämättä jättäminen

Markkinaselvityksen perusteella kaupungilla on perusteet jättää sote- ja pela-kiinteistöt yhtiöittämättä. Tehtyjen selvitysten perusteella kaupungin palveluasuntojen vuokrauksella voisi kuitenkin olla markkinavaikutuksia. Kaupungin käsityksen mukaan palveluasumisen tilat eivät kuitenkaan ole rinnastettavissa tavanomaiseen asuntovuokraukseen. Kohteet ovat suunniteltu palveluasumiseen ja niissä on erilaisia yhteisiä tiloja. Kohteiden muuttaminen asuinkäyttöön vaatisi muutostöitä.

Hyvinvointialueen taloudelliseen tilanteeseen, palveluverkkoon ja vuokrasopimusten kestoon liittyvät epävarmuudet rajoittavat sijoittajakysyntää. Sijoittajakeskusteluissa kohteiden on arvioitu olevan houkuttelevampia vähintään 15 vuoden vuokrasopimuksilla.

Kokonaisuudessaan markkinavaikutusten voidaan siten katsoa olevan korkeintaan vähäisiä kaikkien hyvinvointialueen vuokraamien kohteiden osalta. Markkinatilanne ja lainsäädäntöön liittyvät tulkinnat voivat muuttua, joten kaupungin on seurattava markkinatilannetta säännöllisesti ja arvioitava tilannetta tarvittaessa uudelleen.

Valmistelija Talousjohtaja Tapani Hämäläinen puh. 0400 115256

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että valtuusto:

1) toteaa käytettävissä olevan markkinaselvityksen ja kohdekohtaisen arvioinnin perusteella, että liitteessä 2 yksilöityjen kohteiden vuokraustoiminnan markkinavaikutuksia voidaan pitää kuntalain 127 §:ssä tarkoitettuina vähäisinä;

2) päättää edellä mainituin perustein, ettei liitteessä 2 yksilöityjä kohteita yhtiöitetä tässä vaiheessa. Arvio perustuu päätöksentekohetkellä käytettävissä olleeseen selvitysaineistoon. Mikäli olosuhteet muuttuvat olennaisesti, yhtiöittämistarve arvioidaan uudelleen.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -

KVALT 21.09.2026 § 67
239/10.03.02.05/2022

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Valtuusto:

1) toteaa käytettävissä olevan markkinaselvityksen ja kohdekohtaisen arvioinnin perusteella, että liitteessä 2 yksilöityjen kohteiden vuokraustoiminnan markkinavaikutuksia voidaan pitää kuntalain 127 §:ssä tarkoitettuina vähäisinä;

2) päättää edellä mainituin perustein, ettei liitteessä 2 yksilöityjä kohteita yhtiöitetä tässä vaiheessa. Arvio perustuu päätöksentekohetkellä käytettävissä olleeseen selvitysaineistoon. Mikäli olosuhteet muuttuvat olennaisesti, yhtiöittämistarve arvioidaan uudelleen.

Päätös Hyväksyttiin.

- - - - -