

Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n perustaminen

Kunnanhallitus 19.05.2025 § 140

Valmistelija: vs. talous- ja hallintojohtaja

Kuntalain (410/2015) kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla koskevan 126 §:n mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Tällöin puhutaan niin sanotusta yhtiöittämisvelvollisuudesta.

Hyvinvointialueuudistuksen yhteydessä hyvinvointialueen käyttöön siirtyneiden tilojen vuokraamisen katsotaan tapahtuvan kilpailutilanteessa markkinoilla sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:ssä säädetyn vuokrasopimusten voimassaolokauden jälkeen. Tämä tarkoittaa sitä, että Sonkajärven kunnalla on laissa säädetty yhtiöittämisvelvollisuus kunnan omistamien ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevien sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta.

Pääosin Pohjois-Savon hyvinvointialueen käytössä olevia ja siten yhtiölle lähtökohtaisesti siirrettäviä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitiloja ovat tällä hetkellä terveyskeskus, Mosaiikki, Tuulikannel, Sonkajärven paloasema ja Sukevan paloasema. Lisäksi hyvinvointialue vuokraa määräaloja Yhtenäiskoululta ja Sukevan Kyläkeskukselta, jotka ovat pääosin kunnan omassa käytössä. Toimitilojen yhtiöittäminen tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistöjen omistus siirretään kunnalta yhtiölle, joka vastaa toimitilojen ylläpidosta ja vuokraamisesta eteenpäin markkinaehtoisesti.

Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja Sonkajärven kunnan väliset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025. Hyvinvointialue ja kunta käyvät parhaillaan neuvotteluja uusien vuokrasopimusten sisällöstä. Tarkoituksena on, että kunnan neuvottelemat vuokrasopimukset siirtyisivät sellaisenaan perustettavalle yhtiölle. Pohjois-Savon hyvinvointialue on ilmoittanut, että hyvinvointialue hyväksyy vuokrasopimuksen päätöksentekoeleimissään aikaisintaan syyskuussa 2025.

Neuvoteltavien vuokrasopimusten vuokrataso ja muut ehdot vaikuttavat merkittäväällä tavalla niin perustettavan yhtiön tulostuloksiin kuin kunnalta yhtiölle siirrettävien kiinteistöjen hinta-arvioihin. Tästä syystä perustettavan yhtiön taloutta ei tässä vaiheessa voida tarkasti mallintaa. Peruseriaatteena yhtiöittämisissä ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa käytävissä neuvotteluissa kuitenkin luonnollisesti on, että yhtiön tulee pystyä pitämään toimintansa ylijäämäisenä markkinaehtoisesti.

Mikäli Sonkajärven kunta jää odottamaan vuokrasopimuspäätösten lainvoimaisuutta ennen yhtiöittämisspätöksen tekemistä, yhtiön perustamista ei ehditä tehdä ennen vuodenvaihdetta. Yhtiön tulisi olla toimintakuntoinen 1.1.2026. Tästä syystä yhtiön perustaminen ja kiinteistöjen siirtäminen kunnalta yhtiölle tulee käytännössä tehdä kahdessa erässä. Yhtiöittämisspätöksen tekeminen kevään aikana mahdollistaa sen, että yhtiön rekisteröiminen ja muut perustamiseen liittyvät hallinnolliset toimenpiteet voidaan aloittaa ajoissa.

Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n perustamissopimusluonnos ja yhtiöjärjestysluonnos ovat esityslistan oheismateriaalina.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että Sonkajärven kunta perustaa Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n. Kunnanvaltuusto hyväksyy oheismateriaalina olevan sitä koskevan perustamissopimusluonnoksen ja yhtiöjärjestysluonnoksen.

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto tekee periaatepäätöksen siitä, että Pohjois-Savon hyvinvointialueen järjestämien sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen käytössä olevat toimitilat ja niitä koskevat vuokrasopimukset siirretään kunnalta Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:lle kunnanvaltuuston syksyllä 2025 hyväksymällä tavalla.

Asian käsittely: Pykälän käsittelyn ajan pöytäkirjanpitäjänä toimi Simo Mäkinen.

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanvaltuusto 26.05.2025 § 38

Päätösesitys

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää, että Sonkajärven kunta perustaa Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n. Kunnanvaltuusto hyväksyy oheismateriaalina olevan sitä koskevan perustamissopimusluonnoksen ja yhtiöjärjestysluonnoksen.

Kunnanvaltuusto tekee periaatepäätöksen siitä, että Pohjois-Savon hyvinvointialueen järjestämien sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen käytössä olevat toimitilat ja niitä koskevat vuokrasopimukset siirretään kunnalta Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:lle kunnanvaltuuston syksyllä 2025 hyväksymällä tavalla.

Päätös

Kunnanvaltuusto:

Kunnanvaltuusto yksimielisesti hyväksyi päätösesityksen.

Kunnanhallitus 30.03.2026 § 65

Valmistelija: Talous- ja hallintojohtaja

Sonkajärven kunnanvaltuusto on 26.5.2025 päättänyt, että Sonkajärven kunta perustaa Sonkajärven Hyvinvointikiinteistöt Oy:n ja hyväksynyt sitä koskevan perustamissopimusluonnoksen ja yhtiöjärjestysluonnoksen.

Asiaa on tämän jälkeen tarkasteltu uudelleen.

Taustaa

Sonkajärven kunta on vuokrannut sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistönsä Pohjois-Savon hyvinvointialueelle 1.1.2023 lähtien. Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021) 22 §:n mukaan hyvinvointialueilla oli

31.12.2025 saakka lakiin perustuva velvoite vuokrata nämä kiinteistöt. Tämän jälkeen kiinteistöjen vuokraaminen perustuu sopimukseen.

Sonkajärven kunnanhallitus on 1.12.2025 § 311 hyväksynyt sosiaali- ja pelastustoimen kiinteistöjä koskevat vuokrasopimukset 1.1.2026 lähtien Pohjois-Savon hyvinvointialueen kanssa. Vuokrasopimukset on hyvinvointialueen tahdosta laadittu toistaiseksi voimassa oleviksi 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokrasopimukset kattavat seuraavat tilat:

Kohde	Vuokrattava ala m ²
Terveyskeskus	2833,5
Tuulikannel	2946
Sonkajärven paloasema	702
Sukevan paloasema	133
Sukevan kyläkeskus	283,8
Sonkajärven koulukeskus	33,5
Mosaiikki (Ara-kohde)	1187

Vuokra on hinnoiteltu markkinaperusteisesti ja se jakautuu pääoma- ja ylläpitovuokraan. Tilinpäätöksessä esitetään erillinen markkinaperusteisen toiminnan laskelma.

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 126 §:n mukaisesta yhtiöittämisveloitteesta on kuitenkin säädetty joitain poikkeuksia. Nämä yhtiöittämispoikkeustilanteet on lueteltu kuntalain 127 §:ssä. Säännöksessä luetelluissa tilanteissa yhtiöittämisvelvollisuutta ei ole, vaikka toiminta onkin katsottava luonteeltaan kilpailutilanteessa markkinoilla harjoitettavaksi toiminnaksi. Jotta poikkeukset eivät mahdollistaisi kilpailuneutraliteetin vääristymistä, on kuntalain 128 §:n mukaan kunnan palvelut kuitenkin tällöinkin hinnoiteltava markkinaperusteisesti. Markkinaperusteisella hinnoittelulla tarkoitetaan kuntalain esitöiden mukaan sitä hintatasoa, jonka suuruiseksi vastaava yksityinen toimija hinnoittelisi tarjoamansa palvelut. Hinnan asettamisessa tulee siten lähtökohtaisesti huomioida kilpailullisesta toiminnasta saadut tulot, toimintaan kohdistuvat menot (muuttuvat ja kiinteät kulut, mukaan lukien investointimenot ja rahoituskulut) sekä kohtuullinen tuotto kilpailulliseen toimintaan sitoutuneelle pääomalle.

Kuntalain 127 § 1 momentissa mainitaan yhtenä yhtiöittämistä koskevana poikkeuksena tilanne, jossa toiminnan on katsottava olevan vähäistä. Kuntalain esitöissä (HE 268/2014 vp. ja HE 32/2013 vp.) selvennetään, että vähäisellä toiminnalla tarkoitetaan toimintaa, joka on joko satunnaista tai jolla ei ole markkinavaikutuksia taikka jonka markkinavaikutus jää pieneksi. Vähäisyyden määritelmää ei siten ole kytketty esimerkiksi liikevaihdon prosenttimääriin. Arvioitaessa sitä, voidaanko vuokraustoiminta katsoa vähäiseksi – ja siten yhtiöittämispoikkeuksen piiriin kuuluvaksi – toiminnaksi sillä perusteella, ettei toiminnalla ole markkinavaikutuksia, tulee arvioinnissa ottaa huomioon kuntalain esitöiden mukaan myös niin sanottu potentiaalinen markkinavaikutus. Tällä tarkoitetaan vaikutusta yksityisen toiminnan syntymiseen alalla. Vähäisyydedellytyksen täyttymistä tulee kuntalain esitöiden mukaan tulkita tiukasti.

Asiassa on huomioitava kuntalain lisäksi myös kilpailulaki. Kilpailulain 30a §:n mukaan, jos kunnan, kuntayhtymän, valtion taikka niiden määräysvaltaan kuuluvan yksikön harjoittamassa taloudellisessa toiminnassa sovelletaan sellaista menettelyä tai toiminnan rakennetta, joka tavaroiden tai palveluiden tarjonnassa

- 1) vääristää tai on omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
 - 2) estää tai on omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä tai
 - 3) on ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa,
- KKV voi ryhtyä selvittämään asiaa ja tarpeen vaatiessa kieltää julkisen kilpailunrajoituksen täytäntöönpanon.

Kuntaliitto on laatinut ohjeen kunnille niiden harkitessa sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella. Ohjeen mukaan kuntien omistamat sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Arvioitaessa toiminnan yhtiöittämisvelvollisuutta on olennaista arvioida, onko kunnan alueella toimivaa sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistömarkkinaa. Arvioinnin tekee kunta.

Arvioinnin, jonka perusteella yhtiöittämisvelvollisuutta tarkastellaan, tulee sisältää muun muassa seuraavat seikat:

1. Onko kilpailulain mukaisesti määritetyllä relevantilla markkinalla merkittävässä määrin sote-toimitiloja (eli sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toimitiloja)?
2. Onko relevanteilla markkinoilla tehty sote-toimitiloja, tai ylipäätään toimitilakauppoja?
3. Olisiko tilat mahdollista vuokrata muuhun käyttöön ilman merkittäviä muutuskustannuksia?
4. Onko kaavallisesti tai poikkeusluvalla mahdollista muuttaa rakennuksen käyttötarkoitusta toiseksi?
5. Onko relevanteilla markkinoilla ollut kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäätään näihin tiloihin, tai tähän tarkoitukseen varatuille tonteille lähiaikoina?
6. Onko kunnassa valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää olisi?
7. Mikä on vuokrasopimuksen pituus?
8. Onko olemassa hyvinvointialueen palveluverkkopäätöstä, jossa olisi todettu pitkä aikainen tarve tiloille? Tai vaihtoehtoisesti se, että tarve tiloille on tilapäinen?

Sonkajärven kunnan selvitys nykytilanteesta

Sonkajärven kunta toteaa selvityksestään nykytilanteesta seuraavaa:

1. Kilpailulain mukaisesti määritellyllä relevantilla markkina-alueella ei ole merkittävässä määrin sote-toimitiloja. Sonkajärven kunnan omistamat tilat ja niistä hyvinvointialueelle vuokrattu ala näkyvät alla olevassa taulukossa.

Kohde	Rakennuksen kokonaisala m ²	Vuokrattava ala m ²
Terveyskeskus	3687	2833,5
Tuulikannel	4151	2946
Sonkajärven paloasema	806	702
Sukevan paloasema	273	133

Sukevan kyläkeskus	1602	283,8
Sonkajärven koulukeskus	6637	33,5
Mosaikki (Ara-kohde)	1694	1187

Lisäksi kunnan omistuksessa on yksityiselle toimijalle vuokrattu kiinteistö, jossa toimii päihdekuntoutusyksikkö. Yhdellä yksityisellä toimijalla on lisäksi omassa omistuksessaan kiinteistö, jossa toimii tehostetun palveluasumisen yksikkö.

2. Relevantteilla markkinoilla ei ole tehty sote-toimitiloja eikä muitakaan toimitiloja koskevia kiinteistökauppoja viime vuosina. Kunnan omistamilla sote-kiinteistöillä eikä muillakaan toimitilakiinteistöillä ole ollut markkinakysyntää.
3. Sonkajärven kunnan omistamat sote-toimitilat eivät sovellu muuhun vuokrauskäyttöön ilman merkittäviä muutuskustannuksia omistajalleen. Toimitilat ovat suunniteltu ja rakennettu sote-toimintaan, joten niiden edelleenvuokraus muuhun käyttötarkoitukseen on vaikeaa/mahdotonta taloudellisen kannattamattomuuden takia. Muutosten jälkeinen markkinavuokrataso poikkeaisi huomattavasti vuokratasosta, joka käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvien muutosten kattamiseksi olisi perittävä. Mikään muu toimija kuin hyvinvointialue ei ole osoittanut kiinnostusta sote-toimitilojen vuokraamiseen.
4. Kaavallisesti tai poikkeamisluvalla olisi periaatteessa mahdollista muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta toiseksi. Tällaista kysyntää ei ole ollut.
5. Relevantteilla markkinoilla ei ole ollut viime vuosina minkäänlaista kysyntää sote-kiinteistöille tai ylipäättään näihin tiloihin, taikka tarkoitukseen varatuille tonteille.
6. Kunnassa on kuitenkin valmius kaavoittaa tähän tarkoitukseen osoitettuja tontteja, mikäli kysyntää ilmaantuisi.
7. Vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa ovat voimassa toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla. Vuokrasopimusten jatkuvuus on epävarmaa ja irtisanomisaika on lyhyt. Mikäli potentiaalisia markkinoille tulijoita ilmaantuisi, olisi markkina mahdollistaa vapauttaa 12 kk irtisanomisajalla.
8. Hyvinvointialue ei ole tehnyt minkäänlaista pitkäaikaista palveluverkkopäätöstä, jossa olisi todettu pitkäaikainen tarve tiloille. Vuokrasopimusten jatkuvuus epävarmaa ja irtisanomisaika on lyhyt. Mikäli potentiaalisia markkinoille tulijoita ilmaantuisi, on markkina mahdollistaa vapauttaa 12 kk irtisanomisajalla.

Edellä mainituilla perusteilla Sonkajärven kunta katsoo, että sen ei tarvitse yhtiöittää sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä ja niiden vuokraustoimintaa, koska kuntalain 127 § 1 momentin mukainen poikkeus yhtiöittämisvelvollisuudesta toiminnan vähäisyyden perusteella täyttyy. Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia. Vuokrat on hinnoiteltu kuntalain 128 §:n mukaisesti markkinaperusteisesti. Tilinpäätöksessä esitetään erillinen markkinaperusteisen toiminnan laskelma. Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen ja niiden vuokraustoiminnan yhtiöittämättä jättäminen:

1. Ei vääristä tai ole omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
2. Ei estä tai ole omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä
3. Ei ole ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa.

Päätösesitys

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä ja niiden vuokraustoimintaa ei yhtiöitetä, koska kuntalain 127 § 1 momentin mukainen poikkeus yhtiöittämisvelvollisuudesta toiminnan vähäisyyden perusteella täyttyy. Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia. Vuokrat on hinnoiteltu kuntalain 128 §:n mukaisesti markkinaperusteisesti. Tilinpäätöksessä esitetään erillinen markkinaperusteisen toiminnan laskelma. Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen ja niiden vuokraustoiminnan yhtiöittämättä jättäminen:

1. Ei vääristä tai ole omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
2. Ei estä tai ole omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä
3. Ei ole ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa.

Selvitys nykytilanteesta ja yksityiskohtaiset perustelut ovat esittelytekstissä.

Tilanteen muuttuessa asia arvioidaan uudelleen.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei yritysvaikutuksia

Päätös

Kunnanhallitus:

Kunnanhallitus yksimielisesti päätti esittää valtuustolle, että Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä ja niiden vuokraustoimintaa ei yhtiöitetä, koska kuntalain 127 § 1 momentin mukainen poikkeus yhtiöittämisvelvollisuudesta toiminnan vähäisyyden perusteella täyttyy. Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia. Vuokrat on hinnoiteltu kuntalain 128 §:n mukaisesti markkinaperusteisesti. Tilinpäätöksessä esitetään erillinen markkinaperusteisen toiminnan laskelma. Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen ja niiden vuokraustoiminnan yhtiöittämättä jättäminen:

1. Ei vääristä tai ole omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
2. Ei estä tai ole omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä
3. Ei ole ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa.

Selvitys nykytilanteesta ja yksityiskohtaiset perustelut ovat esittelytekstissä.

Tilanteen muuttuessa asia arvioidaan uudelleen.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei yritysvaikutuksia.

Päätösesitys

Kunnanhallitus:

Kunnanvaltuusto päättää, että Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjä ja niiden vuokraustoimintaa ei yhtiöitetä, koska kuntalain 127 § 1 momentin mukainen poikkeus yhtiöittämisvelvollisuudesta toiminnan vähäisyyden perusteella täyttyy. Sonkajärven kunnan sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen toimitilojen vuokraustoiminnalla ei ole markkinavaikutuksia. Vuokrat on hinnoiteltu kuntalain 128 §:n mukaisesti markkinaperusteisesti. Tilinpäätöksessä esitetään erillinen markkinaperusteisen toiminnan laskelma. Sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen ja niiden vuokraustoiminnan yhtiöittämättä jättäminen:

1. Ei vääristä tai ole omiaan vääristämään terveen ja toimivan kilpailun edellytyksiä markkinoilla,
2. Ei estä tai ole omiaan estämään terveen ja toimivan taloudellisen kilpailun syntymistä tai kehittymistä
3. Ei ole ristiriidassa nykyisin kuntalain 128 §:ssä säädetyn markkinaperusteisen hinnoittelun vaatimuksen kanssa.

Selvitys nykytilanteesta ja yksityiskohtaiset perustelut ovat esittelytekstissä.

Tilanteen muuttuessa asia arvioidaan uudelleen.

Yritysvaikutusten arviointi: Ei yritysvaikutuksia.

Päätös

Kunnanvaltuusto: