
Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämättä jättäminen markkinavaikutusten vähäisyyden perusteella

KH 23.02.2026 § 41
31/00.01.00.00.00/2026

Kaupunginvaltuuston 15.12.2025 § 87 vuoden 2026 talousarviossa ja vuosien 2027–2028 taloussuunnitelmassa todetaan että ”Kaupunki valmistelee sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämistä, jonka vuoksi perustetaan uusi kiinteistöosakeyhtiö. Perustettavaan yhtiöön siirretään Henrikinhovin sote-piste ja Tulkkilan sekä Kouvatsan paloasemat. 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 voimaantulon jälkeen annetun lain (616/2021) 22 §:ssä säädetyn vuokrasopimusten voimassaolokauden jälkeen. Tämä tarkoittaa sitä, että Kokemäen kaupungilla on laissa säädetty yhtiöittämisvelvollisuus kunnan omistamien ja Satakunnan hyvinvointialueen käytössä olevien sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen toimitilojen osalta. Perustettava yhtiö aloittaa toimintansa alkuvuonna 2026.”

Talousarviotekstin valmistelun jälkeen joulukuussa 2025 on kuitenkin saatu tarkennettua tulkintaa lainsäädännöstä, erityisesti koskien kuntien ja hyvinvointialueiden välisiä omistamis- ja vuokrausjärjestelyjä. Näiden muutosten vuoksi asiaa on ollut tarpeen arvioida uudelleen niin juridisesta, taloudellisesta kuin hallinnollisestakin näkökulmasta.

Tämän perusteella on tehty jatkovalmistelua, jonka tavoitteena on ollut varmistaa, että yhtiöittämisratkaisut ovat lainmukaisia.

Taustaa

Kunnan aiemmin järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirrettiin hyvinvointialueen hallintaan viimeistään 1.1.2023 alkaen, sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon jälkeen annetun lain, 616/2021, (ns ”voimaantulolaki”) 22 §:n mukaisesti. Hyvinvointialueen ja kunnan tuli tehdä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Em. sääntely mahdollisti toimitilojen vuokraamisen hyvinvointialueelle ilman kuntalain (410/2015) 15. luvussa tarkoitettua yhtiöittämisvelvoitetta.

Lakisääteisen vuokraamisvelvoitteen päättyessä 31.12.2025 kunnan tulee huomioida kuntalain 126 §:ssä säädetty yhtiöittämisvelvoite. Sen 1 momentin mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Kuntalain 126 §:n 2 momentissa säädetään tilanteista, joissa kunnan ei katsota toimivan kilpailutilanteessa

markkinoilla. Lain 127 §:ssä on säädetty poikkeuksista 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuteen.

Kiinteistöjen ja toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se suoraan sisälly kuntalain 126 § 2 momentin mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Jos kuitenkin vuokraustoiminnan markkinavaikutukset ovat enintään vähäiset, voidaan soveltaa kuntalain 127 §:n 1 momentin 1 kohdan vähäisyyspoikkeusta yhtiöittämisvelvoitteeseen.

Kokemäen kaupunki vuokraa Satakunnan hyvinvointialueelle tällä hetkellä kolmea (3) kaupungin omistuksessa olevaa sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilaa Satakunnan hyvinvointialueen omien lakisääteisten sote- ja pela-tehtäviensä hoitamiseen:

1. Henrikinhovin sote-piste, os. Iltarusko 1
2. Kokemäen paloasema, os. Haapionkatu 23
3. Kouvatsan paloasema, os. Yttiläntie 277

Yhtiöittämisen lähtökohtia

Selvitys yhtiöittämättä jättämisen edellytyksistä:

Hyvinvointialueen vuokralle ottamat sote- ja pela-kiinteistöt toimivat lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla kuntalain 126 §:n mukaan. Kaupungin tehtävänä on arvioida, onko kaupungin alueella toimivaa toimitilamarkkinaa, joka edellyttäisi näiden kiinteistöjen vuokrauksen yhtiöittämistä. Kukin kunta arvioi lainsäädännön näkökulmasta itse kuntansa tilanteen huomioiden sen, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinaa, on korkea.

Kokemäen kaupunki on tehnyt selvitystyön PTCServices Oy:n kanssa yhtiöittämättä jättämisen juridisista ja kilpailullisista edellytyksistä. PTCServices Oy on antanut asiasta lausunnon (liite 1). Selvitys koski Henrikinhovin sote-pistettä sekä Kokemäen ja Kouvatsan paloasemia. Hyvinvointialueen jatkossakin vuokraamia toimitiloja on tarkasteltu yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta: koskeeko yhtiöittämisvelvollisuus, tai soveltuvatko yhtiöittämisvelvoitteen poikkeukset.

Lausunnon perusteella voidaan todeta, että vaikka kuntalain 126 §:n mukaan toiminta kilpailutilanteessa markkinoilla tulee yhtiöittää, Kokemäen sote- ja pela-kiinteistöihin osalta soveltuu kuntalain 127 §:n mukainen poikkeusperuste: toiminnan vähäisyys. Suoritetujen selvitysten perusteella Kokemäen alueella ei ole tällä hetkellä sellaisia kilpailtuja markkinoita, että yhtiöittämisvelvoitteen soveltamiskynnys ylittyisi 2026 alusta alkaen.

Vaikka kaupunki ei yhtiöittäisi kiinteistöjä, kaupungin tulee kuitenkin huolehtia markkinaperusteisesta hinnoittelusta, sekä eriyttää kirjanpito.

Kohdekohtainen perustelu:

Henrikinhovin sote-piste

Henrikinhovi tarjoaa ikääntyneiden ympärivuorokautista palveluasumista. Lisäksi Henrikinhovissa toimii Kokemäen sote-piste, jossa toteutetaan mm. neuvola-, laboratorio-, lääkäri- ja terveydenhoitopalvelut.

Hyvinvointialue vuokraa kohdetta määräaikaisella vuokrasopimuksella. Varsinainen sopimuskausi on kestoaltaan viisi vuotta ja se on alkanut toukokuussa 2025. Tämän jälkeen sopimusta on mahdollista jatkaa kahdella 3 vuoden ja 2 vuoden pituisella optiokaudella. Henrikinhovin sote-pisteen vuokraaminen vaikuttaa olevan kuntalain 127 § 1 momentin 1. kohdan mukaista markkinavaikutuksiltaan vähäistä, satunnaista toimintaa. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluita markkinoille (eli toimitilojen vuokrauspalveluita hyvinvointialueelle).

Toimintaa ei voida pitää markkinavaikutuksiltaan kovinkaan laajana, kun huomioidaan hyvinvointialueen päätös palveluverkosta ja vuokrasopimuksen päättymisen mahdollisuus, sekä käsitys alueellisesta markkinatilanteesta ja kohteen soveltuvuudesta muuhun toimintaan.

Niin kauan kuin vuokraus jatkuu, markkinavaikutuksia tulee tarkastella säännöllisesti. Selvitystä laadittaessa tilanne on se, että Henrikinhovin sote-pisteen yhtiöittämättä jättämiselle on olemassa markkinavaikutusten vähäisyysperuste.

Kokemäen paloasema

Hyvinvointialue vuokraa 100 prosenttia Kokemäen paloaseman pinta-alasta. Paloaseman käyttäjänä on Satakunnan pelastuslaitos.

Hyvinvointialueella on kohde vuokralla toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, 12 kuukauden irtisanomisajalla. Kokemäen paloaseman vuokraaminen vaikuttaa olevan kuntalain 127 § 1 momentin 1. kohdan mukaista markkinavaikutuksiltaan vähäistä, satunnaista toimintaa. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille.

Vuokrasopimuksen päättymisen mahdollisuus, sekä käsitys alueellisesta markkinatilanteesta ja kohteen soveltuvuudesta muuhun toimintaan huomioiden, toimintaa ei voida pitää markkinavaikutuksiltaan kovinkaan laajana. Niin kauan kuin vuokraus jatkuu, markkinavaikutuksia tulee tarkastella säännöllisesti. Selvitystä laadittaessa tilanne on se, että Kokemäen paloaseman yhtiöittämättä jättämiselle on olemassa markkinavaikutusten vähäisyysperuste.

Kauvatsan paloasema

Hyvinvointialue vuokraa 100 prosenttia Kauvatsan paloaseman pinta-alasta. Paloaseman käyttäjänä on Satakunnan pelastuslaitos. Kauvatsan paloasemalla toimii pelastuslaitoksen kanssa sopimussuhteessa oleva palokunta, eli sopimuspalokunta. Sopimuspalokuntalaiset eivät päivystä lähtökohtaisesti paloasemalla. Kiinteistön käytön voidaan katsoa olevan sivutoimista.

Pelastuslaitos on osa hyvinvointialuetta. Palveluverkkosuunnitelma 2030 mukaan: "Pelastustoimen palvelutasopäätös vuosille 2024–2025 on hyväksytty aluevaltuustossa 16.10.2023. Nykyinen paloasemaverkko säilytetään, koska sillä pystytään vastamaan voimassa olevan pelastustoimen toimintavalmiuden suunnitteluohjeen vaatimuksiin ja riittävään pelastustoimen palveluun koko Satakunnan alueella." "Osa kiinteistöistä on kuntien omistamia ja osan omistavat sopimuspalokuntayhdistykset itse." "Uuden Pelastustoimen

palvelutasopäätöksen (vuosille 2026–2029) mukaan: ”Pelastuslaitoksella on käytössään 53 paloasemaa sekä muita toimintaa tukevia kiinteistöjä. Pelastuslaitos ei omista kiinteistöjä vaan vuokraa ne pelastustoimen käyttöön. Paloasemien laajennus- ja korjaustarpeista pelastuslaitos neuvottelee kiinteistönomistajien ja hyvinvointialueen kanssa.” Tarkempaa ja pidempää näkymää palveluverkkosuunnitelmaan ei tällä hetkellä ole.

Arviomme mukaan Kouvatsan paloaseman vuokraaminen vaikuttaa olevan kuntalain 127 § 1 momentin 1. kohdan mukaista markkinavaikutuksiltaan vähäistä, satunnaista toimintaa. Vuokrasopimuksen päättymisen mahdollisuus, sekä muodostunut käsitys alueellisesta markkinatilanteesta ja kohteen soveltuvuudesta muuhun toimintaan huomioiden, toimintaa ei voida pitää markkinavaikutuksiltaan kovinkaan laajana. Niin kauan kuin vuokraus jatkuu, markkinavaikutuksia tulee tarkastella säännöllisesti. Selvitystä laadittaessa tilanne on se, että Kouvatsan paloaseman yhtiöittämättä jättämiselle on olemassa markkinavaikutusten vähäisyysperuste.

Riski virheellisestä menettelystä

KKV:n mahdollinen puuttuminen tilanteeseen tapahtuisi ensisijaisesti neuvotteluteitse. Valvonta on jälkikäteistä, eikä taannehtivia sanktioita ole. Riski seuraamuksista on arvioitu vähäiseksi, kun toiminta dokumentoidaan asianmukaisesti ja hinnoittelu sekä kirjanpito hoidetaan lain edellyttämällä tavalla.

Yritysvaikutukset

Yhtiöittämisen toteuttamatta jättäminen ei muuta paikallista kilpailutilannetta, sillä hyvinvointialueen vuokraamat kiinteistöt muodostavat vain vähäisen osan alueen toimitilamarkkinoista. Ratkaisu säilyttää kiinteistöhallinnan ja päätöksenteon kaupungin omissa käsissä ilman merkittäviä vaikutuksia paikalliseen yritystoimintaan.

Lisätietoja antaa	Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen, puh. 040 488 6100, tekninen johtaja Markus Virtanen puh. 040 488 6190 ja talousjohtaja Johanna Kemell, puh. 040 488 6110.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Teemu Nieminen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1. jättää Satakunnan hyvinvointialueelle vuokrattujen sote- ja pela-kiinteistöjen yhtiöittämisen tekemättä markkinavaikutusten vähäisyyden vuoksi; 2. tarkastella markkinoiden kehittymistä säännöllisesti. Ensi kerran markkinoiden olemassaolon tarkastelu tehdään vuonna 2029 alkavalla valtuustokaudella tai aiemmin jos hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelma muuttuu tai jos vuokrasopimuksen ehtoihin tehdään merkittäviä muutoksia; 3. ryhtyä pitämään sote- ja pela-kiinteistöjen vuokraamisesta erillistä, muusta kaupungin toiminnasta eriytettyä kirjanpitoa, kilpailulain (948/2011) 30 d § 5. kohdassa edellyttämällä tavalla.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.