

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämispäätös / toimitilat

KH 06.10.2025 § 251

368/00.01.00.00/2025

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää olla yhtiöittämättä alla lueteltuja Sote-kiinteistöjä, sillä Keuruulla ei ole kilpailua sote-kiinteistömarkkinoilla.

Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen, että arvio perustuu kaupungin omaan selvitykseen sekä alueen hyvin tuntevan kiinteistövälittäjän lausuntoon. Lausunto on oheismateriaalina.

Kohteet, joita ei yhtiöitetä:

-Terveyskeskus

-Paloasemat

-Navikka

-Seipon Perhekeskus

Päätös ei koske asumiskäytössä olevia hyvinvointialueelle vuokrattuja kohteita. Lehtiniemi, Seiponranta ja Runokulma tullaan yhtiöittämään. Yhtiöittäminen tapahtuu siirtämällä kohteet Keuruun Asunnot Oy:lle apporttina tai myymällä kohteet erillisen päätöksen mukaisesti.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Perustelu

Kuntalaki (126 §) edellyttää, että mikäli kunta toimii kilpailutilanteessa markkinoilla, tulee sen pääsääntöisesti antaa tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi. Säännöksessä rajataan eräitä tehtäviä yhtiöittämisvelvollisuuden ulkopuolelle, sillä perusteella, että niitä ei katsota hoidettavan kilpailutilanteessa markkinoilla.

Keuruun kaltaisessa pienessä kaupungissa (9100 asukasta) ei ole sotekiinteistöjä tarjoavia yksityisiä toimijoita. Kilpailutilanteen ja tarjolla olevien kiinteistöjen selvittämiseksi kunnan tulee tehdä markkinakartoitus alueen kilpailutilanteesta. Kunta onkin tilannut lausunnon alueen hyvin tuntevalta kiinteistövälittäjältä.

Mikäli markkinakartoituksen mukaan kunnassa ei ole kilpailtuja markkinoita sote-kiinteistöjen tarjonnassa, on keskusteltava vaihtoehdosta, ettei sote-kiinteistöjä yhtiöitetä. Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) turvaa taloudellista kilpailua puuttumalla kiellettyihin kilpailunrajoituksiin kuten kartelleihin tai määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön. Tarvittaessa virasto tekee

markkinaoikeudelle esityksen siitä, että tuomioistuin määräisi kilpailusääntöjä rikkoneelle seuraamusmaksun. Se seuraa myös kuntien toimintaa kilpailluilla markkinoilla.

Selostus markkinatilanteesta:

Tarkennuksena mainittakoon, että kyseinen selostus ei kosketa asumiskäytössä olevia kohteita.

Keuruulla ei ole viime vuosina tehty Sote-kiinteistöjen kauppvoja. Toimitilojen kysyntä on yleisesti ollut hiljaista. Keuruun haastava väestökehitys on johtanut siihen, että kiinteistömarkkinat ovat hiipuneet ja uusia tulokkaita sekä niiden tuomaa tarjontaa tai kilpailua ei ole ollut markkinoilla. Todennäköisempänä skenaariona voidaan pitää tapausta, jossa hyvinvointialue pyrkii vähentämään tarvitsemiaan tiloja haastavan talouden johdosta, jolloin nykyistenkin kohteiden vuokraaminen on haastavaa. Lähimpänä kaupunkeina, jossa kilpaillut markkinat toteutuvat Sote-kiinteistöjen osalta, voidaan pitää Jyväskylää ja Tamperetta.

Kaupungin omistuksessa olevat Sote-kohteet on selkeästi suunniteltu kyseistä toimintaa varten. Esimerkiksi terveyskeskuksen suunnittelussa on tietyt kriteerit, jotka pitää täyttää, jotta rakennus voi toimia vuodeosastona. On erittäin epätodennäköistä, että yksityinen omistaja lähtisi omasta toimitilasta tekemään terveyskeskustasoista tilaa. Hyvinvointialue on tarjonnut 12-kuukauden määräaikaista vuokrasopimuksia. Monen sadantuhannen euron tai mahdollisesti miljoonan investointi olisi aivan liian riskialtis omistajalle, kun tiedostetaan sopimuskauden pituus sekä hyvinvointialueen arviointimenettelyyn joutuminen. Kilpailluilla markkinoilla toimivat yritykset odottavat tuottoa sijoitukselleen, joka Keuruun kaltaisessa markkinaympäristössä huomioiden hyvinvointialueen tilanteen ei ole realistinen skenaario.

Kiinteistövälittäjä on omassa lausunnossaan todennut seuraavasti:

Yhteenvedona näkemykseni Kuntaliiton ohjeistukseen pohjautuen on, että asuinyksiköiden osalta yhtiöittämiselle on ja toimitilayksiköiden osalta perustetta yhtiöittämiselle ei ole.

Toimivalta

Keuruun kaupungin hallintosääntö 26 § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Lisäksi kaupunginhallitus ratkaisee asiat, joita ei ole lainsäädännöllä, säännöillä tai valtuuston päätöksillä säädetty tai valtuuston päätöksillä määrätty muun toimielimen ratkaistaviksi.

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Tuomas Collin, tuomas.collin(at)keuruu.fi, p.0403533104

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Tiedoksi

Keuruun Asunnot Oy, Keuruun Toimitilat Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus