

## Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Dnro  
251/00.01.00/2025

Kunnanhallitus 03.11.2025

### Päätös

Kunnanhallitus päätti, että terveysaseman kiinteistöä ei yhtiötetä tässä vaiheessa sillä perusteella, että kiinteistön voimassa oleva vuokrasopimus on siirtynyt hyvinvointialueelle ja perustuu lainsäädäntöön. Täten yhtiöittämisvelvoite aktivoituu vasta, kun vuokrasopimukseen tehdään merkittäviä muutoksia

### Esittelijä

kunnanjohtaja Jarkko Seppälä

### Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että terveysaseman kiinteistöä ei yhtiötetä tässä vaiheessa sillä perusteella, että kiinteistön voimassa oleva vuokrasopimus on siirtynyt hyvinvointialueelle ja perustuu lainsäädäntöön. Täten yhtiöittämisvelvoite aktivoituu vasta, kun vuokrasopimukseen tehdään merkittäviä muutoksia.

### Valmistelija

Jarkko Seppälä  
kunnanjohtaja  
etunimi.sukunimi(a)hartola.fi puh. 044 743 2217

### Asian valmistelu

Hyvinvointialueelle vuokrattavat kohteet on lähtökohtaisesti yhtiötettävä soteuudistuksen voimaanpanolain mukaisen 3+1 vuoden säädetyin siirtymäajan kuluessa, sillä toimitilojen vuokraaminen hyvinvointialueelle on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka tulee kuntalain mukaan yhtiöittää.

Mikäli kyseessä on hyvinvointialueelle siirtyneet vuokrasopimukset, yhtiöittämisvelvollisuus muodostuu uusien sopimuksien yhteydessä. Mikäli siirtyneisiin sopimuksiin tehdään merkittäviä muutoksia, voidaan katsoa, että yhtiöittämisvelvollisuus alkaa muutosten tekemisestä.

Mikäli kunta harkitsisi sote-kiinteistöjen yhtiöittämättä jättämistä markkinoiden vähäisyyden perusteella, tulisi sen erikseen arvioida alueen sote-kiinteistömarkkinaa. Tällaista selvitystä ei ole tehty.

Myöhemmin, yhtiöittämisvelvollisuuden aktivoituessa, on mahdollista arvioida yhtiöittämisen tarvetta markkatilanteen näkökulmasta.

Sote-uudistukseen liittyvä määräaikainen vapautus varainsiirtoverosta on sote-kiinteistöjen osalta voimassa vuoden 2030 loppuun saakka.

Yhtiöittämisselvityksessä tarkennetaan vielä kunnan kannalta järkevimmät tavat yhtiöittämisen toteuttamiseen siinä vaiheessa, kun yhtiöittämisvelvoite aktivoituu. Tällöin yhtiöittämisessä voidaan edetä tarvittaessa nopeallakin aikataululla, kun lähtökohdat ovat tiedossa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Aikaisemmat käsittelyt

Dnro

Kunnanhallitus 13.10.2025

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Päätös                                | Kunnanhallitus päätti merkitä käydyn keskustelun tiedoksi.   |
| Esittelijä                            | kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217<br>etunimi.sukunimi(at)hartola.fi  |
| Päätösehdotus                         | Kunnanhallitus päättää merkitä käydyn keskustelun tiedoksi.  |
| Valmistelija /<br>lisätietojen antaja | kunnanjohtaja Jarkko Seppälä, puh. 044 743 2217<br>etunimi.sukunimi(at)hartola.fi  |
| Asian valmistelu                      | <p>Sosiaali- ja terveystoimien sekä pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyi kunnilta hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta alkaen. Päijät-Hämeen hyvinvointialue osti kunnilta valtaosan pelastustoimen kiinteistöistä, mutta sosiaali- ja terveystoimien toimitilat jäivät kunnille, ja kunnat ovat olleet velvollisia vuokraamaan tiloja hyvinvointialueille voimaantulon (616/2021) 22 §:n mukaisen siirtymäkauden ajan vähintään vuoden 2025 loppuun saakka, ellei hyvinvointialue käytä vuoden jatko-optiotaan.</p> <p>Siirtymäkauden jälkeen kuntien on arvioitava vuokraustoimintaansa kuntalain (410/2015) 126 §:n yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta. Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta.</p> <p>Yhtiöittämisvelvoite koskee Hartolan kunnan omistamaa Terveysasemaa. Lisäksi Kiinteistöosakeyhtiö Vasallin omistuksessa on Päivälehto (Onnela ja Toivola), joka on vuokrattuna yksityiselle sote-alan toimijalle. Terveysasemaa ei ole tarkoituksenmukaista tässä tilanteessa yhtiöittää Vasalliin, vaan uuden kiinteistöyhtiön perustaminen on kunnan kannalta järkevämpi vaihtoehto.</p> <p>Perustettava sote-toimitilojen vuokrausta toteuttava yhtiö olisi Hartolan kunnan 100 % omistama markkinoilla toimiva tytäryhtiö. Yhtiön toimiessa markkinoilla yhtiö kantaa taloudellisen riskin</p> |

toiminnastaan. Kunnan ja yhtiön välisissä toimitissa huomioitavaksi tulee mm. kilpailuneutraliteetti- ja valtiontukilainsäädäntö. Yhtiöön tullaan siirtämään vain sellaiset toimitilat, joissa tullaan toteuttamaan sellaista vuokraustoimintaa, jota voidaan katsoa tehtävän kilpailutilanteessa markkinoilla.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 11.8.2025 hyväksynyt BDO Oy:n tarjouksen sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvistä palveluista.

Selvityksessä on tullut ilmi, että koska terveysaseman vuokrasopimus on tehty Pääjät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän kanssa 16.4.2007, sopimus on siirtynyt sellaisenaan Pääjät-Hämeen hyvinvointialueelle ja sopimukseen on tehty vuonna 2024 vain hyvin pieniä muutoksia, aktivoituisi yhtiöittämisvelvollisuus vasta siinä vaiheessa, kun voimassa olevaa vuokrasopimusta muutetaan.

Tällöin Hartolan terveysaseman kiinteistöä ei olisi välttämätöntä yhtiöittää vielä vuoden 2026 alussa.

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvä vapautus varainsiirtoverosta jatkuu vuoden 2030 loppuun asti, joten mikäli Hartolan kunta ei halua terveysasemaa yhtiöittää välittömästi, on se mahdollista toteuttaa viiden vuoden sisällä veroetu huomioiden.

Kunnanhallituksen on syytä käydä yhtiöittämistarpeesta alustava keskustelu, jonka perusteella valmistellaan askelmerkit yhtiöittämissuunnittelun jatkotyöstöä varten.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely

Kunnanhallitus