

Viitasaaren kaupungin ja Keski-Suomen hyvinvointialueen väliset tilojen vuokrasopimukset

Kaupunginhallitus 11.08.2025 § 181
386/10.00.02.02/2025

Tausta

Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto on 11.6.2024 tehnyt päätöksen palveluverkosta, jota on todettu käytettävän myös vuokraneuvotteluiden pohjana. Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (*yhtiöittämisvelvollisuus*). Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea. Oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa asiaa on arvioitu myös siten, että kunnan toimiminen markkinoilla voi johtaa siihen, ettei ulkopuolisia palveluntarjoajia tule markkinoille. Kunnan toiminta markkinoilla voi siis jopa estää yhtiöiden tulemisen markkinoille.

Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää vähäisyyden tunnusmerkit. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin **satunnaista** toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, **jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä**. Satunnaisella toiminnalla tarkoitetaan, että kunta ei voisi suunnitella toimintaansa siten, että se tuottaa jatkuvasti tavaroita ja palveluja markkinoille. Vähäisyyttä tulisi tulkinta tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella. Näin ollen kuntien tulee valmistautua siihen, että ne yhtiöittävät vuokraustoimintansa muusta kunnan toiminnasta omaksi yhtiökseen.

Viitasaaren kaupunki on aloittanut sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelun loppuvuonna 2024 ja valmistelua on jatkettu vuoden 2025 aikana. Kesäkuussa 2025 valtiovarainministeriö on kuitenkin tehnyt päätöksen siitä, että Keski-Suomen hyvinvointialueella aloitetaan arviointimenettely. Arviointimenettelyssä hyvinvointialueelle räätälöidään pidempiaikainen suunnitelma, jolla katetaan hyvinvointialueelle kertyneet alijäämät. Pelkästään vuoden 2024 tilikauden tulos oli 141,7 miljoonaa euroa alijäämäinen. Hyvinvointialue on käynnistämässä uusia palveluverkkoneuvotteluita vuoden 2025 aikana.

Arviointimenettelyn käynnistäminen rajoittaa hyvinvointialueen päätösvaltaa. Hyvinvointialue ei voi tehdä päätöksiä, joilla olisi merkittäviä, pitkäaikaisia vaikutuksia hyvinvointialueen talouteen tai jotka olisivat arviointiryhmän toimenpide-ehdotusten vastaisia. Rajoitusten tarkoituksena on estää alueen taloudellisen tilanteen heikentyminen arviointiryhmän työn aikana ja varmistaa, että arviointiryhmän toimenpide-ehdotuksia noudatetaan koko toimenpideohjelman ajan.

Neuvottelut hyvinvointialueen kanssa

Viitasaaren kaupunki ja Keski-Suomen hyvinvointialue ovat käyneet neuvotteluita hyvinvointialueen vuokraamista tiloista vuosien 2024 ja 2025

aikana. Kesäkuussa 2025 pidettyjen viimeisimpien neuvottelujen pohjalta neuvottelutuloksena on se, että Viitasaaren kaupunki ja Keski-Suomen hyvinvointialue jatkaisivat nykyisiä vuokrasopimuksia, (muutamia erillisiä kiinteistöjä lukuun ottamatta), optiovuodella siten, että vuokrasopimuksia jatkettaisiin vuoden 2026 ajan. Tänä aikana valmisteltaisiin myös jatkoehdotus yhtiöittämisestä. Vuokraneliöitä on täsmennetty vastaamaan todellisia vuokrattuja aloja. Kaupunki arvioi vuokrasopimusohjan, vastuunjaon ja vuokramäärän seuraavaan neuvotteluun, joka pidetään loppukesän 2025 aikana.

Hyvinvointialueen tilapalvelujohtajalta saadun viestin (18.6.2025) mukaisesti hyvinvointialue esittää lähtökohtanaan, että keskisuomalaiset kunnat ja kaupungit tekevät vuokrasopimukset nykyisellä, ensimmäisen palveluverkkopäätöksen mukaisesti, jolloin kunnat ja kaupungit vuokraavat tilat toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Koska palveluverkkoa tullaan vielä toistamiseen uudistamaan, sovitaan kuntakohtaisissa neuvotteluissa optiovuoden käyttöönotosta. Viitasaaren kaupunki ja Keski-Suomen hyvinvointialue ovat neuvottelutuloksena sopineet, että optiovuotta tullaan käyttämään.

Kaupunginhallitus on solminut aiemmat vuokrasopimukset Keski-Suomen hyvinvointialueen kanssa sekä päättänyt niihin tehtävistä muutoksista.

Oheismateriaali:

- Muistio 18.6.2025 Keski-Suomen hyvinvointialueen ja Viitasaaren kaupungin vuokraneuvottelut

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, puh. 050 307 6114, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, puh. 040 152 7225, kiinteistöpäällikkö Oskari Talvitie, puh. 044 459 7379.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Viitasaaren kaupunginhallitus päättää, että se hyväksyy optiovuoden käyttämisen vuoden 2026 osalta Keski-Suomen hyvinvointialueelle tällä hetkellä vuokrattuihin kiinteistöihin yhteisesti sovitun kiinteistölistauksen mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen jäsen Seppo Pietiläinen ja valtuuston puheenjohtaja Hilma Vepsäläinen ilmoittivat esteellisyytensä (osallisuusjäävi) ja olivat poissa kokouksesta klo 16:57 – 17:03 tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli asiaa kokouksessa.

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Keski-Suomen hyvinvointialueen kirjaamo / tilapalvelujohtaja, tiedoksi elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja, kiinteistöpäällikkö