

25.5.2022

Kunnat ja kuntayhtymät  
Kuntien ja kuntayhtymien valtuustojen ja hallitusten puheenjohtajat  
Hyvinvointialueet ja yhtymät  
Hyvinvointialueiden valtuustojen ja hallitusten puheenjohtajat

## KUNTIEN JA KUNTAYHTYMIEN SOSIAALI- JA TERVEYS- SEKÄ PELASTUSTOIMEN TOIMITILOIHIN LIITTYVÄT MYYNNIT

Kunnissa sekä kuntayhtymissä on suunnitteilla sosiaali- ja terveydenhuoltoon sekä pelastustoimeen liittyvien toimitilojen myyntiä. Suunnitelmia on perusteltu muun muassa käynnissä olevalla sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistuksella.

Sairaanhoitopiirien kuntayhtymät ja erityishuoltopiirit siirretään hyvinvointialueille suoraan lain nojalla eli niiden omaisuus, vastuut ja velvoitteet siirtyvät yleisseuraantona hyvinvointialueille. Tämä koskee myös niitä sairaanhoitopiirin kuntayhtymiä, jotka erikoissairanhoidon tehtävien lisäksi hoitavat alueen perusterveydenhuollon tehtäviä. HUS-sairaanhoitopiirin omaisuus siirtyy HUS-yhtymälle.

Uudistuksessa kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 alkaen. Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten vuokra-asetuksen (272/2022) mukaisesti.

[Usein kysytyjä kysymyksiä ja vastauksia kuntien tiloihin ja vuokra-asetukseen](https://www.soteuudistus.fi) soteuudistus.fi -sivustolla.

### Toimitilojen myynnissä huomioitava lainsäädäntö

Toimitilojen myyntiä harkitessa kuntien ja kuntayhtymien on syytä ottaa huomioon, mitä voimaannanolain (616/2021) 25 §:ssä säädetään kuntaa sitovien sopimusten ja vastuiden siirtymisestä hyvinvointialueille. Säädöksen mukaan hyvinvointialueelle eivät, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi, siirry:

- 1) sellaiset toimitilaa koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä;
- 2) vahingonkorvausvastuut tai muut sopimuksen päättämisestä seuraavat vastuut sellaisista sopimuksista, jotka kunta tekee tämän lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirtymistä hyvinvointialueelle.

Jos kunta on toiminut ennen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirtoa joko voimassa olevan lainsäädännön tai kuntaa sitovan sopimuksen vastaisesti, kunta vastaa tästä aiheutuvista seuraamuksista.

Sairaanhoidopiirien ja erityishuoltopiirien osalta huomioitavaa on myös voimaanpanolain 39 §:n mukainen, siirtyvän kuntayhtymän viranomaisen toimivaltaan liittyvä, sääntely. HUS-kuntayhtymän tulee lisäksi huomioida voimaanpanolain 49 §:n säännös toimivaltuuksiin liittyen.

Lisäksi toimitilojen myynnissä on otettava huomioon laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (1299/2019). Lain 3 §:n 1 momentin mukaan kunnan ja kuntayhtymän tulee sisällyttää lain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

## Yhtiöittämisvelvollisuus ja varainsiirtovero

EU-oikeuden valtiotukisäännöt, kuntalain luku 15 ja hyvinvointialuelain luku 15 edellyttävät markkinoilla tapahtuvan toiminnan yhtiöittämistä. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tehtävien siirtyminen kunnilta hyvinvointialueiden vastuulle 1.1.2023 tarkoittaa sitä, että kuntien on arvioitava niihin liittyvien tilojen vuokraustointa myös yhtiöittämisvelvollisuuden näkökulmasta.

Kunnan omistamien, sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen vuokraamisesta hyvinvointialueelle 3+1 vuoden mittaisen siirtymäkauden ajaksi säädetään voimaanpanolain 22 §:ssä. Tämän siirtymäkauden aikana tilojen vuokraaminen perustuu suoraan lakiin ja niiden vuokratasomääräytyy valtioneuvoston asetuksessa (272/2022) säädettyvällä tavalla. Kunta ei tällöin toimi kuntalain luvun 15 tarkoittamalla tavalla markkinoilla.

Siirtymäkauden jälkeen tilanne kuitenkin muuttuu. Jos kunta jatkaa tilojen vuokraamista siirtymäkauden jälkeen esim. hyvinvointialueelle, kunnan on arvioitava, toimii ko se tiloja vuokratessaan kilpailutilanteessa markkinoilla. Jos vastaus on myönteinen, vuokraustointa on kuntalain 126 §:n mukaan pääsääntöisesti yhtiötettävä.

Hyvinvointialueen vastuulle siirtyviin kuntaa sitoviin toimitilojen vuokrasopimuksiin sovelletaan voimaanpanolain 25 §:ää. Jos kunta on vuokrannut omistamansa toimitilat kunnan ulkopuoliselle taholle (kuntayhtymälle tai yksityiselle taholle), se voi jatkaa näiden tilojen vuokraamista myös järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen.

Toimitilojen vuokraaminen on lähtökohtaisesti markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, joka on yhtiöittämisvelvollisuuden piirissä sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Vuokrattaessa tilaa sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen palveluja tuottavalle yksityiselle taholle yhtiöittämisvelvollisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti sovellettavaksi vastaitten, kun olosuhteissa tapahtuu järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen muutoksia (vuokrasopimuksia muutetaan tai solmitaan uusia vuokrasopimuksia).

Yhtiöittämisen osalta ei tällä hetkellä ole säädetty vapautusta varainsiirtoverolaista. Eduskunnan vastauksessa (EV 111/2021) sote-uudistusta koskien eduskunta edellytti, että hallitus käynnistää välittömästi varainsiirtoveron vapauttamista koskevan uudistamisen arvioinnin ja tuo tarvittavat muutosesitykset eduskunnan hyväksyttäväksi niin, että muutokset voidaan saattaa voimaan siirtymäkaudella. Muutosesitysten valmistelussa tulee huomioida EU:n valtiontukisäännöt.

Valtiovaraministeriön on tarkoitus käynnistää varainsiirtoveron vapautusta koskeva valmistelu niin pian kuin mahdollista. Varainsiirtoverolain muutos on varsinaisesti tarpeen 3+1 vuotta kestävä siirtymäajan jälkeisenä aikana eli alkaen vuodesta 2026.

## Huomioita kiinteistömyyntien valmisteluun

Mikäli kunnat ja kuntayhtymät valmistelevat toimitiloihin liittyviä myyntejä, tulisi näiden perustua kokonaisuarkintaan ja yhteistyöhön hyvinvointialueiden ja -yhtymien kanssa.

Lakisääteisten velvoitteiden lisäksi ministeriöt painottavat, että toimitilojen myynnissä tulisi ottaa huomioon:

- 1. Taloudelliset vaikutukset kuntien lisäksi myös hyvinvointialueille.** Lähtökohtana tulisi olla, että kiinteistöjen myynti on myös käynnistyvien hyvinvointialueiden talouden kannalta perusteltuja eikä toimitilojen myynti vaikeuta hyvinvointialueiden talouden tilannetta.
- 2. Palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyvät vaikutukset sekä kuntien että hyvinvointialueiden näkökulmasta.** Hyvinvointialueilla ja kunnilla on yhteiset asukkaat. Myyntien valmistelussa tulee konsultoida myös hyvinvointialueita siitä, miten myynti vaikuttaa alustaviin suunnitelmiin alueen palveluverkosta. Huomioitavaa on, että kunnalla ei ole enää juurikaan mahdollisuutta vaikuttaa alueen palveluverkkoon ja lähipalveluihin liittyviin asioihin, mikäli toimitilat on myyty kolmannelle osapuolelle.
- 3. Varautumiseen ja huoltovarmuuteen liittyvät näkökulmat.** Toimitilat ovat hyvinvointialueiden toimintoille välttämätön edellytys ja niiden hallintasuhteiden tulee olla sen mukaiset. Kiinteistöjen myynnissä on voitava varmistua, että ostaja on riittävän luotettava ja tilojen käyttö on mahdollista kohtuullisin ehdoin kaikissa olosuhteissa.



Muutosjohtaja Ville-Veikko Ahonen, VM

Pelastusylijohtaja Kimmo Kohvakka, SM

Osastopäällikkö Kari Hakari, STM

Liitteet

Jakelu

Kunnat ja kuntayhtymät

Kuntien ja kuntayhtymien valtuustojen ja hallitusten puheenjohtajat

Hyvinvointialueet ja yhtymät

Hyvinvointialueiden valtuustojen ja hallitusten puheenjohtajat