

2.6.2022

Toimitiloihin ja asumiseen liittyvät kysymykset sote-toimeenpanossa -webinaari, Kuntaliitto

Näin Maakuntien tilakeskus tukee uuden vuokra-asetuksen mukaista vuokrien määrittystä

Tänään 2.6.2022 on 149 työpäivää vuodenvaihteeseen ja sote- ja pela- järjestäytymisvastuun siirtymiseen



Esko Korhonen
erityisasiantuntija
Maakuntien tilakeskus

Tässä esityksessä muutama sana siitä,

- miten Maakuntien tilakeskus tukee sote- ja pela-uudistusta
- millaisia työkaluja Maakuntien tilakeskus tarjoaa kunnille sote- ja pela-uudistuksen
 - tilatietojen hallintaan
 - vuokranlaskentaan
 - vuokrasopimuksien muodostamiseen
- miksi Maakuntien tilakeskus toimii oivana sillanrakentajana kuntien ja hyvinvointialueiden toimitila- ja kiinteistöasioissa

Maakuntien tilakeskus tukee sote-ja pela-uudistusta laajasti

- 01/2017 > Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö
- 10/2021 > hyvinvointialueiden lakisääteinen osaamiskeskus
- Henkilöstön lukumäärä noin 30

Asiakkaitamme vuonna 2022

- sairaanhoitopiirit
- erityishuoltopiirit
- pelastuslaitokset
- kunnat
- valtio (omistaja)
- hyvinvointialueiden valmistelutoimielimet ja hyvinvointialueet



Asiakkaitamme vuonna 2023

- hyvinvointialueet (omistaja)
- valtio (omistaja)
- kunnat





Vuonna 2022 keskitymme tukemaan sote-uudistusta

Keskitymme

- sote- ja pela-uudistuksen toimenpanon valmistelun tukemiseen
- kuntien tilatiedon laadulliseen ja määrälliseen kehittämiseen
- osaamiskeskuksen järjestäytymiseen
- Modulo-tilatietopalvelun käyttöönottoihin hyvinvointialueilla

Visiomme vuoteen 2024

Autamme **kuntia ja hyvinvointialueita** rakennemuutoksen tuoman kustannuspaineen keskellä löytämään oikeat kiinteistö- ja tilaratkaisut.

Arvolupauksemme

Autamme asiakkaitamme tunnistamaan eri tarpeisiin sopivat keinot tilakannan ja -käytön hallintaan.

Olemme myös aloittaneet

- palvelukehityksen asiakkaidemme kanssa
- lakisääteisen investointiselvityksen suunnittelun
- keskustelut yhtiön roolista ja kehittämisestä omistajien kanssa
- yhtiön omistuksen siirron tukemisen valtiolta hyvinvointialueille

Kunnille käytössä maksutta ja helposti useita työkaluja



- Tuemme kuntien tilajohtamista **maksutta kunnan valitsemalla tavalla ja aikataululla**.
- Autamme kuntia toimimaan kustannustehokkaasti tarpeitaan vastaavissa tiloissa.

Kuntien ja Maakuntien tilakeskuksen yhteisenä tavoitteena on **turvata tulevaisuuden hyvinvointia** terveiden, turvallisten ja tarkoituksenmukaisten tilojen avulla.

- Samalla Maakuntien tilakeskus rakentaa **kokonaiskuvaa** kuntien ja kuntakonsernien käytössä olevista tiloista. Luotettavan tilannekuvan avulla saadaan ensimmäistä kertaa **valtakunnallisesti vertailukelpoista tietoa** tilojen lukumääristä, pinta-aloista, käyttötarkoituksista, kunnosta, kustannuksista, investoinneista sekä ympäristövaikutuksista.

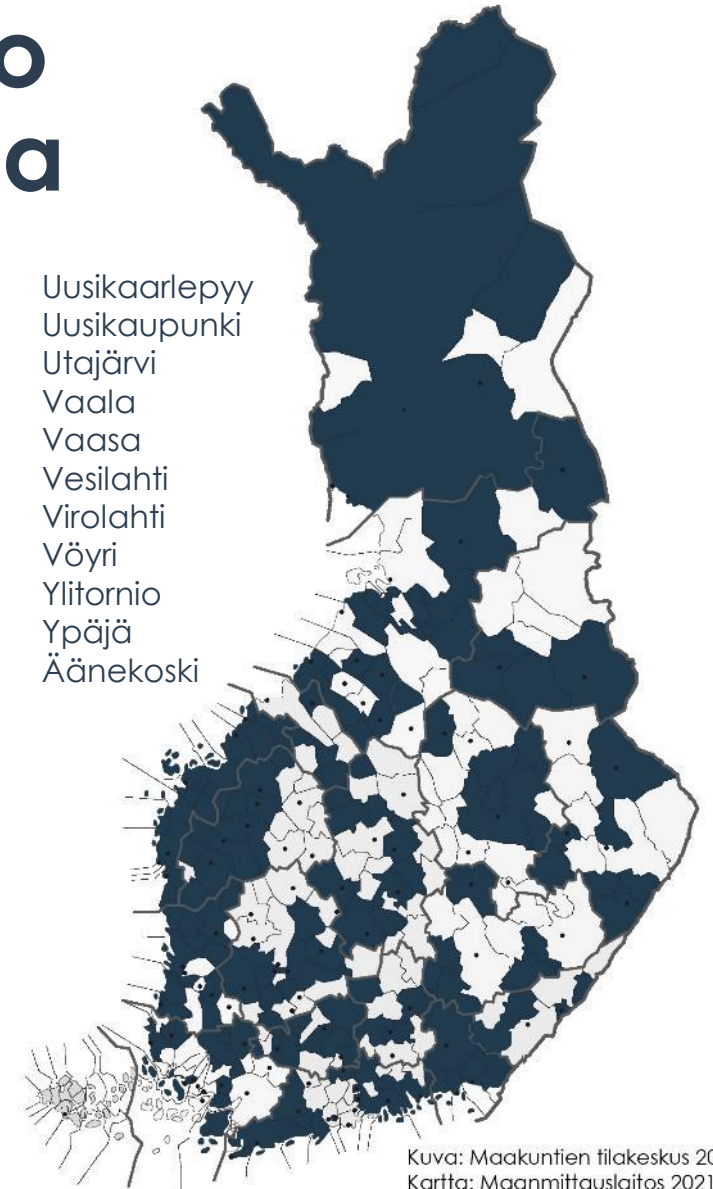


Maakuntien tilakeskus



Kuntien tilatietopalvelut käytössä jo yli puolilla Manner-Suomen kunnilla

Alavieska	Inkoo	Keminmaa	Kyyjärvi	Muhos	Pori	Siikainen	Uusikaarlepyy
Askola	Isojoki	Kemiönsaari	Kärsämäki	Muonio	Porvoo	Siikajoki	Uusikaupunki
Aura	Isokyrö	Kempele	Lahti	Mustasaari	Posio	Siilinjärvi	Utajärvi
Enontekiö	Janakkala	Keuruu	Laihia	Mäntsälä	Pudasjärvi	Simo	Vaala
Eurajoki	Jyväskylä	Kinnula	Laitila	Mäntyharju	Puumala	Sipoo	Vaasa
Evijärvi	Jämsä	Kiuruvesi	Lapinlahti	Naantali	Pyhtää	Siuntio	Vesilahti
Forssa	Järvenpää	Kirkkonummi	Lapua	Nakkila	Pöytyä	Sodankylä	Virolahti
Haapajärvi	Kajaani	Kitee	Laukaa	Nokia	Raasepori	Sotkamo	Vöyri
Haapavesi	Kalajoki	Kittilä	Lemi	Närpiö	Raisio	Sulkava	Ylitornio
Hamina	Kangasala	Kokemäki	Lempäälä	Oripää	Ranua	Säkylä	Ypjäjä
Halsua	Kankaanpää	Kolari	Lieska	Orivesi	Rauma	Taipalsaari	Äänekoski
Hausjärvi	Kannonkoski	Kontiolahti	Liminka	Oulainen	Rautavaara	Taivalkoski	
Heinola	Kannus	Korsnäs	Lohja	Outokumpu	Rautjärvi	Tammela	
Heinävesi	Kaskinen	Kotka	Loimaa	Padasjoki	Reisjärvi	Tampere	
Hirvensalmi	Karstula	Kouvola	Loviisa	Paimio	Rovaniemi	Tervola	
Hollola	Karvia	Kristiinankaupunki	Lumijoki	Paltamo	Ruovesi	Teuva	
Hyvinkää	Kauhajoki	Kruunupyy	Luoto	Pedersöre	Rääkkylä	Tohmajärvi	
Hämeenkyrö	Kauhava	Kuhmo	Luumäki	Perho	Sastamala	Tornio	
Hämeenlinna	Kauniainen	Kuopio	Maalahti	Pertunmaa	Sauvo	Tuusniemi	
Ilmajoki	Kaustinen	Kurikka	Marttila	Pieksämäki	Savukoski	Ujala	
Imatra	Kemi	Kustavi	Merikarvia	Pietarsaari	Seinäjoki	Utsjoki	
Inari	Kemijärvi	Kuusamo	Miehikkälä	Pomarkku	Sievi		



Kuva: Maakuntien tilakeskus 2022
Kartta: Maanmittauslaitos 2021

Maakuntien tilakeskuksen työkaluja kunnille sote- ja pela-uudistuksessa





Skenarios-palvelu ja johtamisen koontiraportit

- Kunnat voivat yhteistyössä Maakuntien tilakeskuksen kanssa koota, ylläpitää ja päivittää tilatietojaan **Skenarios-palveluun**.
 - Kokoa yhtein kunnan tilatiedot rakennustasolla ja tilojen kustannus- ja investointitiedot sekä mahdolliset vuokrasopimukset.
 - On tarkoitettu kunnan arjen tilahallintaan, mutta tukee myös päätöksentekoa esimerkiksi investoinneissa, vuokran laskennassa ja PTS-suunnitelmia tehtäessä.
 - tarkempia tietoja sote-vuokrien laskennasta seuraavilta dioilta
- Skenarios-palvelun lisäksi Maakuntien tilakeskus tarjoaa kunnille **johtamisen koontiraportteja**, joilta kunnat voivat tarkastella kootusti omia tietojaan sekä valtakunnallisia vertailutietoja.

Kunnan sote-vuokranlaskenta helposti Skenarios-palvelussa



**Sote-kohteiden siirto
Skenarios-palveluun**



Tietojen tarkastus



**Vuokrien laskenta ja
vuokrasopimusten
muodostaminen**



Sähköinen allekirjoitus

1. Maakuntien tilakeskus siirtää kaikkien kuntien ja hyvinvointialueiden määrittelemät sote- ja pela-kohteiden tiedot Skenarios-palveluun. Kaikille sopimuskunnille tiedotetaan siirron valmistumisesta hyvinvointialueittain sähköpostitse.
2. Kunnan on hyvä tarkastaa vuokranlaskentaan vaikuttavat tiedot, kuten arvonmääritykset, rakennusvuodet, investoinnit, pinta-alat jne. Tietoja voi täydentää, tarkentaa ja korjata Skenarios-palvelussa.
3. Kunta valitsee vuokran laskentatavat ja järjestelmä laskee vuokrat. Sopimus muodostuu palvelussa automaattisesti laskennan seurauksena. Mukaan voi liittää tarvittavat liitteet, kuten sopimusehdot ja vastuunjakotaulukot.
4. Sopimuksen muodostamisen jälkeen se voidaan lähettää sähköiseen allekirjoitukseen. Sopimuksista muodostuu pdf-tiedostot.



Sote-asetuksen mukainen vuokran laskenta ?

Tiedot	Käytäjän määrittämä vuokra ?	Laskennallisiin kertoimiin pohjautuva vuokra ?
^ Lähtötiedot ?		
Nimi	Myllypuron terveysasema	Myllypuron terveysasema
Rakennusvuosi	2012	2012
Rakennusluokitus 2018, taso 3	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	Terveys- ja hyvinvointikeskukset
Huoneistoala	5000	5000
v Kertoimet ja vakiot ?		
^ Välitulokset (2022) ?		
Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€/htm²)	3014.35	3014.35
Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€)	15071750.00 ?	15071750.00
Rakennuksen kunto (%)	82.50 ?	82.50
Rakennuksen tekninen arvo (€)	12434193.75 ?	12434193.75
^ Vuokra ?		
Pääomavuokra (€/kk)	62170.97	62170.97
Tuottovaatimus (€/kk)	62170.97	62170.97

Muokkaa

Lähetä sopimus

Rakennuksen tiedot



Lähetä sopimus

Jauhokuja 4 / Myllypuron terveysasema

Korjaukset Tekniset tiedot Tekninen kunto Vuokra-

Tiedot

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€/htm²)

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€)

Rakennuksen kunto (%)

Rakennuksen tekninen arvo (€)

Vuokra ?

Pääomavuokra (€/kk)

Tuottovaatimus (€/kk)

Ylläpitovuokra (€/kk)

Ylläpito (€/kk)

Hallinto (€/htm²/kk)

Kunnossapito (% JHA:sta/v)

Muut (€/kk)

Vuokra yhteensä (€/kk)

Vuokra yhteensä (€/htm²/kk)

Viimeksi päivitetty

Muokkaa

Sopimus

Valitse sopimus Valitse ominaisuudet Sopimuksen tiedot Liitteet Viimeistelee

Valitse sopimukseen sisällytettävät ominaisuudet ja tilat

Rakennukset

	Rakennus tunniste	Rakennuksen nimi	Katu	Kaupunki
☐	1667046	Myllypuron terveysasema	Jauhokuja 4	Helsinki

Yksiköiden lukumäärä

Vuokralaskelmista ei löytynyt yksiköitä

☐ Valitse kaikki ☐ Valitse nykyinen entiteetti

Takaisin

Seuraava

Bruttopinta-ala (m²): 6199 Rakennusvuosi: 2012

Laskennallisiin kertoiimiin pohjautuva vuokra ?

3014.35

15071750.00

82.50

12434193.75

62170.97

62170.97

31879.90

23850.00

1750.00

6279.90

94050.87

94050.87

18.81

18.81

2022-06-01 06:45

Sopimus

✓

✓

✗

✗

✗

Valitse sopimus

Valitse ominaisuudet

Sopimuksen tiedot

Liitteet

Viimeistelet

Vuokranantaja

Nimi

Yrityksen tunnus

Osoite

Puhelinnumero

Etunimi, sukunimi

12345

Betonimiehenkuja 3

+358123456789

Yhteyshenkilö

Sähköposti

Etunimi, sukunimi

email@gmail.com

Vuokralainen

Nimi

Yrityksen tunnus

Osoite

Puhelinnumero

Etunimi, sukunimi

12345

Betonimiehenkuja 3

+358123456789

Yhteyshenkilö

Sähköposti

Pankkitili

Etunimi, sukunimi

email@gmail.com

FI123456789

Sopimuskausi

Vuokratyyppi

Voimassa (lähtien)

Vuokra (€/kuukausi) *

Ensimmäinen mahdollinen erääntymispäivä

Määräaikainen

pp.kk.vvvv

pp.kk.vvvv

pp.kk.vvvv

Irtisanomisaika (päivää)

10

Takaisin

Seuraava

Bruttopinta-ala (m²): 6199

Rakennusvuosi: 2012

Laskennallisiin kertoiimiin pohjautuva vuokra

3014.35

15071750.00

82.50

12434193.75

62170.97

62170.97

31879.90

23850.00

1750.00

6279.90

94050.87

18.81

Kaikki kustannukset ovat ALV (0 %)

Jauhokuja 4 / Myllypuron terveysasema

Korjaukset

Tekniset tiedot

Tekninen kunto

Vuokra-

Tiedot

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€/htm²)

Rakennuksen jälleenhankinta-arvo (€)

Rakennuksen kunto (%)

Rakennuksen tekninen arvo (€)

Vuokra ?

Pääomavuokra (€/kk)

Tuottovaatimus (€/kk)

Ylläpito

Ylläpito (€/kk)

Hallinto (€/htm²/kk)

Kunnossapito (% JHA:sta/v)

Muut (€/kk)

Vuokra yhteensä (€/kk)

Vuokra yhteensä (€/htm²/kk)

Viimeksi päivitetty

Sopimus

Valitse sopimus

Valitse ominaisuudet

Sopimuksen tiedot

Liitteet

Viimeistelet

Liitteet

Liitteet sopimukseen, kuten taakanjakosopimus. Kiinteistön vuokrasopimus ja erittely liitetään automaattisesti sopimukseen

Tiedostojen enimmäiskoko on 15 Mt. Tämä sisältää myös Skenarios-palvelun luomat sopimukset.

Lisää liite

Takaisin

Seuraava

Bruttopinta-ala (m²): 6199

Rakennusvuosi: 2012

Laskennallisiin kertoiimiin pohjautuva vuokra ?

3014.35

15071750.00

82.50

12434193.75

62170.97

62170.97

31879.90

23850.00

1750.00

6279.90

94050.87

94050.87

18.81

18.81

Muokkaa

Kaikki kustannukset ovat ALV (0 %)

Muokkaa

×



Viimeistele

Lähetä

18.81



Tilajohtamisen työkaluja käyttöön kuntakohtaisesti tehokkaasti ja maksutta

- Käyttönotot edellyttävät palvelusopimusta kunnan ja Maakuntien tilakeskuksen kesken
 - Sopimusta edeltää alkukartoitus, jossa käydään läpi kunnan tilahallinto, käytössä olevat järjestelmät ja resurssit, aikataulut, toiveet ja odotukset.
- Kun sopimus on allekirjoitettu, kunta saa käyttöönsä
 - **Skenarios-palvelun** kaikkine toiminnallisuuksineen
 - **johtamisen koontiraportit** kaikkine toiminnallisuuksineen
 - tarvittavan määrän **koulutusta** helppokäyttöisten järjestelmien ja raportoinnin hyödyntämiseksi
 - pääsyn Maakuntien tilakeskuksen kunnille suunnattuihin **tilaisuuksiin, infoihin ja työpajoihin** (esim. Skenarios- ja sote-vuokrasopimusmalliklinikoille)
 - Maakuntien tilakeskuksen **asiakas- ja asiantuntijapalvelut** sekä tarvittaessa asiantuntijavierailut kuntaan
 - **vertaisverkoston** ja muiden kuntien **kehitysideat**
 - **palveluiden kehitystyön** ja kuntakohtaisen tilajohtamisen **kehitysohjelman** kunnan tarpeisiin

Tervetuloa mukaan kehittämään kuntanne tilajohtamista!

Osallistuminen on helppoa, maksutonta ja vapaaehtoista.

1. Kunta, ota meihin yhteyttä.

- Voit soittaa tai lähettää sähköpostia. Henkilökohtaiset yhteystietomme on listattu sivulla www.maakuntientilakeskus.fi/yhteystiedot/.

2. Sovitaan alkuhaastattelusta, joka ei velvoita palvelun käyttöönottoon.

- Voit varata sopivan haastatteluajan sivulta <https://bit.ly/alkuhaastattelu>.

3. Solmitaan sopimus, jonka jälkeen kunta voi siirtää rakennus-, kiinteistö- ja taloustietonsa Maakuntien tilakeskukselle valitsemassaan muodossa

- esim. Excelissä tai järjestelmäintegraatioiden avulla (esim. Hahtela)
- tarkennamme tarvittaessa tietoja yhdessä

4. Osallistu omien resurssiesi mukaan infoihin ja muuhun kehitystyöhön.

- Seuraava kehitysinfo Teams-alustalla on ke 17.8.2022 klo 12.00–13.30

5. Hyödynnä tietoja, raportointia ja palveluita Oma tila -portaalin avulla.



Toimimme sillanrakentajana kuntien ja hyvinvointialueiden toimitila- ja kiinteistöasioissa

Olemme tehneet pian jo vuoden verran yhteistyötä hyvinvointialueiden kanssa

- **07/2021** hyvinvointialueet ja niiden väliaikaiset valmistelutoimielimet aloittivat toimintansa ja yhteistyön Maakuntien tilakeskuksen kanssa
- **09/2021** Maakuntien tilakeskus kokosi tilavalmistelijoiden verkoston
- **10/2021** ensimmäiset hyvinvointialueet käyttöönnottivat Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalvelun

Vuoteen 2023 mennessä hyvinvointialueet kokoavat käytössään olevien tilojen tiedot Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun

- **omistukseen siirtyvien** tilojen tiedot sairaanhoito- ja erityishuoltopiireiltä sekä kuntayhtymiltä
- **vuokrattavien** tilojen tiedot kuntien omistamista sote- ja pelatiloista sekä kuntien nykyisin vuokraamista sote-tiloista
- **noin 9 000 erillistä rakennusta**
- **noin 11 miljoonaa bruttoneliömetriä**



Toimitilajärjestelyt sote- ja pela-uudistuksessa

Sairaanhoito- ja
erityishuoltopiirien
omistamat tilat

noin
820
rakennusta,
3,9 miljoonaa brm²

Omistus siirtyy
hyvinvointialueille

Kuntien omistamat
sote-tilat

noin
4 500
rakennusta,
yli 4 miljoonaa brm²

Lisäksi yli 500
pelastuslaitosten
rakennusta

Hyvinvointialueen
on vuokrattava tilat
(3+1)

Kuntien hallinnassa vuokra-
tai muilla sopimuksilla olevat
sote-tilat

noin
2 900
rakennusta,
alle 2 miljoonaa brm²

Lisäksi alle 200
pelastuslaitosten
rakennusta

Sopimukset siirtyvät
hyvinvointialueille



Tavoitteena terveet, turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilat kaikille suomalaisille

- Sote- ja pela-uudistuksen valmisteluvaiheessa hyvinvointialueet kokoavat omistamistaan tiloista **perus-, käyttötarkoitus-, kunto-, korjaus- ja investointitiedot** sekä vuokratilojen **vuokravastuutiedot** alueellaan sijaitsevista tiloista Maakuntien tilakeskuksen Modulo-tilatietopalveluun.
- Yhteen paikkaan kootut **ajantasaiset** ja **yhteismitalliset** tilatiedot tukevat hyvinvointialueiden valmistelutoimielimien ja aluevaltuutettujen päätöksentekoa sekä mahdollistavat **valtakunnallisen tilannekuvan** tilatarpeista, käytettävissä olevista tiloista ja niistä aiheutuvista kustannuksista.
- **Paikallisesti täsmällinen** ja **alueellisesti vertailukelpoinen** data mahdollistaa entistä täsmällisemmät analyysit, tavoitteellisemman tilajohtamisen sekä uudenlaisten tilahallinnointi- ja -käyttötapojen innovoinnin.
- Tilojen hallinta vaatii tehokkaita toimitilahallinnon ratkaisuja.



Tänään 2.6.2022 on
149 työpäivää
vuodenvaihteeseen

**Yhdessä saamme
paljon aikaan!**

Tulevaisuudessa edessä olevia kysymyksiä

- kuntien muuttuva rooli
- kuntien omistamien sote- ja pela-rakennusten tulevaisuus
- hyvinvointialueiden operatiivisen toiminnan käynnistyminen
- kuntien ja hyvinvointialueiden talouden kantokyky ja investointikyvykyys
- megatrendien huomioonottokyky
 - kaupungistuminen
 - ikääntyminen
 - digitalisaatio
 - vihreä siirtymä
 - vastuullisuusasiat
- palveluverkkojen kehittäminen
- digitaaliset palvelut

**Kunnat ja hyvinvointialueet,
tervetuloa mukaan
kehittämään tilajohtamista!**

Kiitos!



Esko Korhonen
erityisasiantuntija
Maakuntien tilakeskus
p. 029 471 2036
esko.korhonen@maakuntientilakeskus.fi

Seuraathan meitä myös somessa.