

# Hyvinvointialueuudistus ja kuntien kiinteistöt

Seutukaupunkiseminaari 28.4.2022

Suomen Kuntaliitto / Jussi Niemi

# Lisätietoa

## Muutostukiaineisto:

- Kuntaliitto on koonnut verkkosivuille sote-uudistukseen liittyvää muutostukiaineistoa.
- Toimitiloja koskevalle sivulle on koottu perustietoa kiinteistöomaisuuden siirtoa koskevista kysymyksistä ja siihen liittyvistä tehtävistä ja vaihtoehdoista.
- <https://www.kuntaliitto.fi/sosiaali-ja-terveysasiat/sote-uudistus-ja-kuntaliitto/sote-muutostuki/toimitiloihin-liittyvat-jarjestelyt>

in sosiaali- ja terveystoimen ja pelastustoimen  
teen tai hallintaan. Uudistuksella on lisäksi lukusia  
käytön, hallinnan ja omistamisen periaatteisiin.  
rveystoimen sekä pelastustoimen kiinteistöjen  
ihen liittyvien vaihtoehtojen arviointia. Kunnilla on  
in tulisi perustua mahdollisimman oikeaan tietoon ja

isuuden siirtoa koskevista kysymyksistä ja siihen

[omaisuuden muutostukiaineisto](#)

**ät päivämäärät** +

**ikutus sote- ja**

Sote-uudistuksen toimeenpanossa sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen tehtävät siirretään perustettavien hyvinvointialueiden vastuulle 1.1.2023. Muutos koskee lähes 200 000 työntekijää ja tehtäviä siirtyy yli 200 nykyiseltä vastuuorganisaatiolta. Rahoituksen osalta noin 23 mrd € kuntien valtionosuuksia ja verotuloja siirtyy hyvinvointialueiden valtionrahoitukseen. Uudistuksen toimeenpanon yhteydessä tulee myös suunnitella uudistuksen aikaansaamat muutostarpeet kuntiin sekä kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyörakenteet.

Kuntaliitto tarjoaa muutokseen liittyvää tukea jäsen- ja sopimuskuumpaniorganisaatioille sekä hyvinvointialueille.

Tälle sivulle on koottu tietoa Kuntaliiton tarjoamasta muutostuesta.

- Kuntaliitolle kohdennettavat uudistuksen toimeenpanoon liittyvät kysymykset ja palvelupyynnöt pyydetään toimittamaan muutostuen [palvelupyynnötlomakkeella](#).

**Vaikutukset kuntien taloussuunnitteluun**

# Sisällysluettelo

Kohta	Sivut
<b>1. Johdanto ja sote- ja pelastustoimitilojen muutostukihankkeen kuvaus</b>	3-6
<b>2. Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet</b>	7-10
<b>3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin</b>	
3.1. Hyvinvointialueiden päätöksentekomalli ja kuntien vaikuttamismahdollisuuksien muuttuminen palveluiden toteutukseen	11-16
3.2. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin	17-26
3.3. Tilojen toiminalliset vaatimukset sekä tilojen soveltuminen erilaisiin palveluprosesseihin ja -malleihin	27-34
<b>4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta</b>	
4.1. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvä yleinen lainsäädäntökehikko	35-40
4.2. Sote- ja pelastustoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	41-50
4.3. Yksityiskohtainen tarkastelu asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käyttäytymisestä muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	51-57
4.4. Vuokra-asetuksen mukainen vuokra	58-60
4.5. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat	61-65
<b>5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät toimenpidevaihtoehdot</b>	
5.1. Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus	66-69
5.2. Kiinteistösjoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan	70-72
5.3. Toimenpiteet ennen hyvinvointialueuudistusta	73-78
5.4. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäaikana	79-80
5.5. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeen	81-83
<b>6. Yhteenveto keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta</b>	84-86
<b>Liitteet</b>	87-89

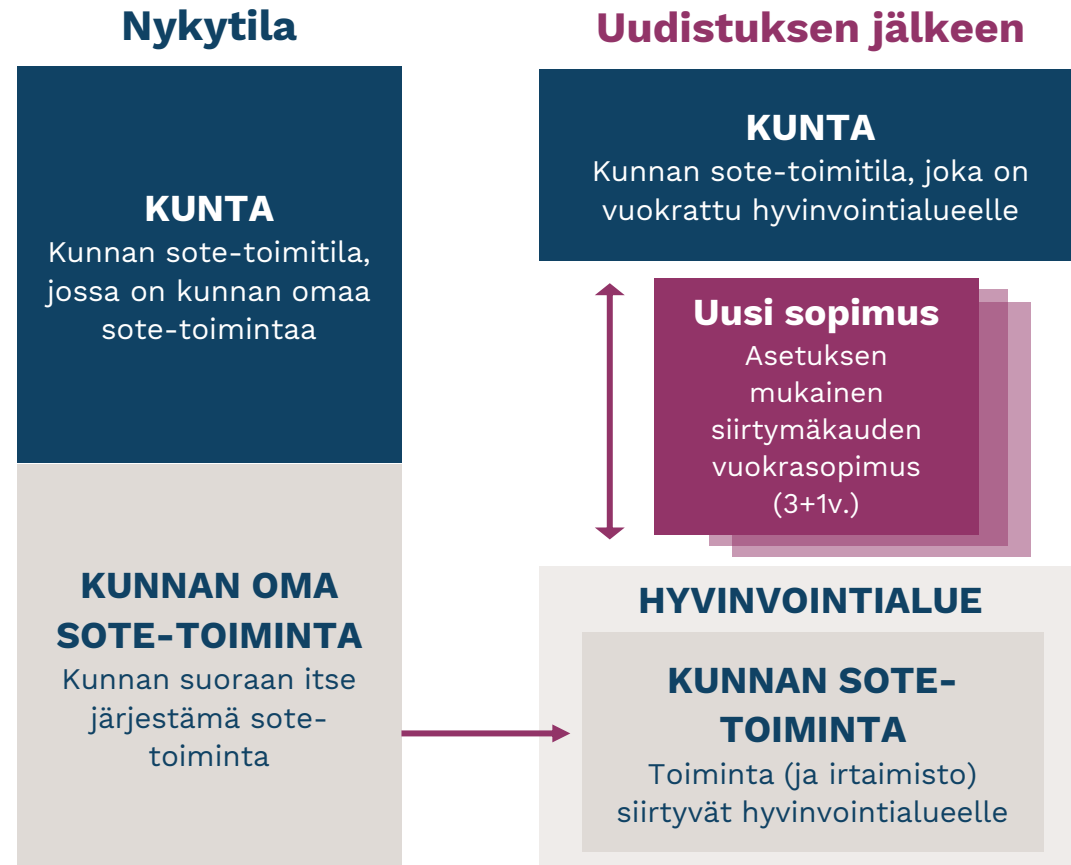
# Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

## Uudet sopimukset sote- ja pelastustoimen toimitiloista

Hyvinvointialueiden oikeus ja velvollisuus vuokrata kuntien sote-toimitilat (3 v + hyvinvointialueilla lisäksi 1 v optio).

Tänä siirtymäkautena kunnilla ei toimitilojen yhtiöittämisvelvollisuutta. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on yhtiötettävä omistamansa hyvinvointialueille vuokrattavat sote-toimitilat (kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämiseen liittyvä varainsiirtoverovapaus valmistellaan erikseen (aikataulu auki). Aikaisemmin toteutettaville kuntien toimitilajärjestelyille ei ole säädetty varainsiirtoverovapautta.

**3 + 1 v siirtymäkauden aikana vuokrataso kuntien ja hyvinvointialueiden välisissä uusissa vuokrasopimuksissa määräytyy valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.**



# Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

## Siirtyvät sopimukset sote- ja pelastustoimen toimitiloista

Kuntien sote-toimitiloista sairaanhoitopiirien, erityishuoltopiirien ja kolmansien tahojen kanssa tekemät vuokrasopimukset siirtyvät lähtökohtaisesti sellaisenaan. **Kuntien ja ns. vapaaehtoisten kuntayhtymien väliset sopimukset ovat myös siirtyviä sopimuksia.** Vastaavasti menetellään myös pelastustoimen tilojen suhteen. Siirtyvät vuokrasopimukset siirtyisivät nykyisillä ehdoilla kuntien ja hyvinvointialueiden väliseksi sopimuksiksi. Tällaiset sopimukset eivät tulisi 3+1 sääntelyä eivätkä vuokra-asetuksen piiriin.

Hyvinvointialueen vastuulle eivät lain nojalla siirry sellaiset toimitilaa koskevat sopimukset (kiinteistöleasing ja elinkaarisopimukset), joissa kunta on sitoutunut lunastamaan toimitilan tai osoittamaan ostajan toimitilalle sopimuskauden päättyessä (kunta ja hyvinvointialue tekevät näistä vuokrasopimuksen em. siirtymäkauden ajaksi) – voidaan kuitenkin sopia toisinkin.



# Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE1A	VE1B	VE1C	VE1D
<b>Tilanne 2022 lopussa</b>				
Omistus	<b>Kunta omistaa suoraan rakennuksen</b>			
Nykyinen käyttötilanne	Oman sote-toiminnan käytössä	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Vapaaehtoisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Sisäinen vuokra omalle sote-toiminnalle	Vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Vuokrasopimus yksityisen kanssa*
<b>Tilanne 2023 alkaen</b>				
Omistus	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	3+1 vuokrasopimus hyvinvointialueen kanssa	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle.	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle.	Nykyinen vuokrasopimus säilyy yksityisen kanssa
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Sote vuokra-asetuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen.	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen.	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen.
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Mahdollinen uusi sopimus hyvinvointialueen kanssa	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti

\*Kunta kilpailuttanut palveluntuotannon omiin tiloihinsa. Mikäli kyseessä on tilanne, jossa toimitilassa toteutettava palvelu on kilpailutettu ilman vuokrasopimusta yksityiselle toimijalle, tehdään toimitilasta 3+1 sopimus hyvinvointialueen kanssa.

6 Huom! Termit Vapaaehtoinen kuntayhtymä ja Lakisääteinen kuntayhtymä on määritelty tämän materiaalin sivulla 6.



# Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet

## Väliaikainen valmistelutoimielimen (Vate) tehtävät 28.2.2022 mennessä

Vate kerää selvitykset hyvinvointialueelle siirtyvistä toimitiloista, omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista. Selvitykset koskevat sekä kuntia että hyvinvointialueille siirtyviä kuntayhtymiä. Hyvinvointialueelle siirtyvien kuntayhtymien osalta selvitys vastaa omaisuuden saantokirjaa. Kunnasta ja vapaaehtoisesta kuntayhtymästä hyvinvointialueelle siirtyvän omaisuuden osalta selvitys yhdessä hyvinvointialueen 31.3.2021 mennessä tekemän päätöksen kanssa vastaa omaisuuden saantokirjaa.

Kuntayhtymän viranomaisten toimivaltaa on tämän jälkeen rajoitettu vaikutukseltaan merkittävien hyvinvointialuetta sitovien päätösten osalta. Selvityksissä voidaan ennakoida esim. omistus- ja sopimussuhteissa ennen omaisuuden siirtoa 1.1.2023 mahdollisesti tapahtuvia muutoksia.

## Aluevaltuustojen päätökset kunnasta hyvinvointialueille siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista

Päätökset on tehtävä maaliskuun 2022 aikana. Päätöksiä jouduttaneen tekemään myöhemminkin sopimuksissa ja omistussuhteissa tämän jälkeen tapahtuvien muutosten perusteella. Erikoissairaanhoidopiirien ja erityishuoltopiirien omaisuus sekä kuntien irtain sote- ja pelastustoimen omaisuus siirtyvät suoraan lain nojalla hyvinvointialueen omistukseen

**Maaomaisuuden siirtymisestä voidaan jäsenkuntien kesken tietyn edellytyksin sopia toisinkin. Päätös yhdessä 28.2.2022 mennessä tehdyn selvityksen kanssa vastaa omaisuuden saantokirjaa.**

2021

- 1.7. voimaanpanolaki tuli voimaan ja hyvinvointialueille oikeushenkilöllisyys
- 31.8. väliaikaiset valmistelutoimielimet asetettu ja toiminnassa

2022

- 23.1. aluevaalit
- 28.2. mennessä selvitykset hyvinvointialueille siirtyvistä toimitiloista ja sopimuksista
- 1.3. aluevaltuustojen toimikausi alkaa
- X.3 aluehallitukset aloittavat ja väliaikaiset valmistelutoimielimet lopettavat toimintansa
- 31.3. mennessä aluevaltuuston päätökset kunnasta siirtyvästä irtaimistosta ja sopimuksista
- 30.6. mennessä 28.2. mennessä annettujen selvitysten täydentäminen
- 31.12. mennessä vuokrasopimukset (3+1) kuntien sote- ja pelastustoimitiloista

2023

- 1.1. palveluiden järjestämisvastuu, omaisuus ja sopimukset siirtyvät hyvinvointialueille

2023-  
2025/(2026)

- Vuokrasopimukset kuntien sote- ja pelastustoimitiloista voimassa

# Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet

## Kunnan antaman selvityksen täydentäminen

Kunnan on täydennettävä tarvittaessa selvitystä 30.6.2022 mennessä. Kunta voinee selvityksessä ennakoida esim. omistus- ja sopimussuhteissa ennen omaisuuden siirtoa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia. Selvityksiä joudutaan todennäköisesti täydentämään myöhemminkin mainitun ajankohdan jälkeen löydettyjen sopimusten ja tapahtuneiden omaisuusjärjestelyiden takia.

## Vuokrasopimukset kuntien sote- ja pelastustoimitiloista

Kuntien ja hyvinvointialueiden väliset vuokrasopimukset (3+1) hyvinvointialueiden hallintaan siirtyvistä kuntien toimitiloista on tehtävä vuoden 2022 loppuun mennessä (käytännössä sopimukset on tehtävä jo aikaisemmin). Nämä vuokrasopimukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun ja hyvinvointialueilla on optio pidentää sopimuksia vuoden 2026 loppuun. Option käytöstä ilmoitettava kunnalle 12 kk ennen sopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Kunnat ja hyvinvointialueet voivat sopia toimitilojen hallinnasta ja vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin. Vuokrataso määräytyy kuitenkin valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.

## Suuri päivä 1.1.2023

Sote tehtävät ja pelastustoimen tehtävät siirtyvät hyvinvointialueille. Kuntien toimitilojen hallintaoikeus, irtaimisto ja sopimukset ym. velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueille. Sellaiset toimitilaa koskevat sopimukset eivät siirry, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päättyttyä.

Kuntien omistamat osakkeet siirtyvät vain, jos on kysymyksessä sellainen osakeyhtiö, jota kunta omistaa sote- palveluiden järjestämistä ja tuottamista varten ja jonka päätoimiala on sote-palveluiden tuottaminen (lukuun ottamatta lakisääteistä työterveyshuoltoa kunnassa tuottavan osakeyhtiön osakkeet).

Kuntayhtymien (sairaanhoitopiirien ja kehitysvammapiirien) omaisuus ja vastuut siirtyvät hyvinvointialueille suoraan lain nojalla. Hyvinvointialueen on haettava lainhuutoa kiinteistösaannolle kesäkuun 2023 loppuun mennessä.



# Valmistelun toteuma sote-toimitilojen osalta

## Tilannekuva toimitilojen osalta

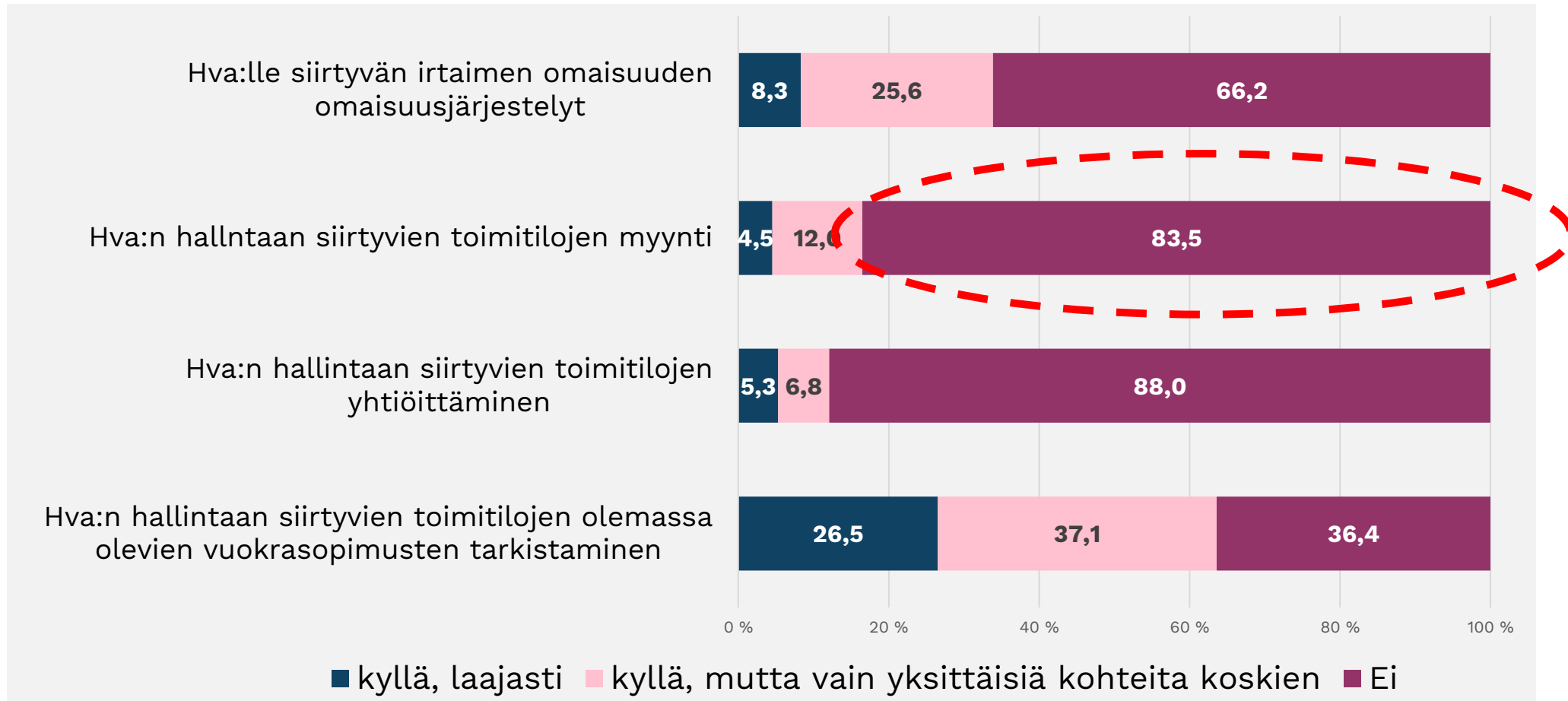
- Kunnat ovat tehneet VPL 26§:n mukaisia selvityksiä siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista, vastuista ja kunnalta vuokrattavista toimitiloista.
- Voimaanpanolain mukaan HVA:n aluevaltuuston olisi tullut tehdä päätös kunnan tekemän selvityksen pohjalta 28§:n mukaisesti 31.3. mennessä
- HVA:t eivät ole kuitenkaan kyenneet käymään läpi saamiaan selvityksiä ja käsitykseni mukaan aluevaltuustot ovat pääosin *merkinneet tiedoksi* vastaanottamansa selvitykset.
- **VM:ltä saadun tiedon mukaan toimitiloihin liittyvä päätöksenteko ja neuvottelu on ”rullaavaa toimintaa” eli sitä käydään jatkuvasti HVA:n ja kuntien välillä.**

# **Siirtymävaiheen omaisuusjärjestelyt kunnissa**

**Onko organisaatiossanne käynnistetty valmistelu, jonka tarkoituksena on arvioida tai toteuttaa ennen 31.12.2022 seuraavia omaisuusjärjestelyitä?**

## Sote-tilannekuvakysely 1/2022:

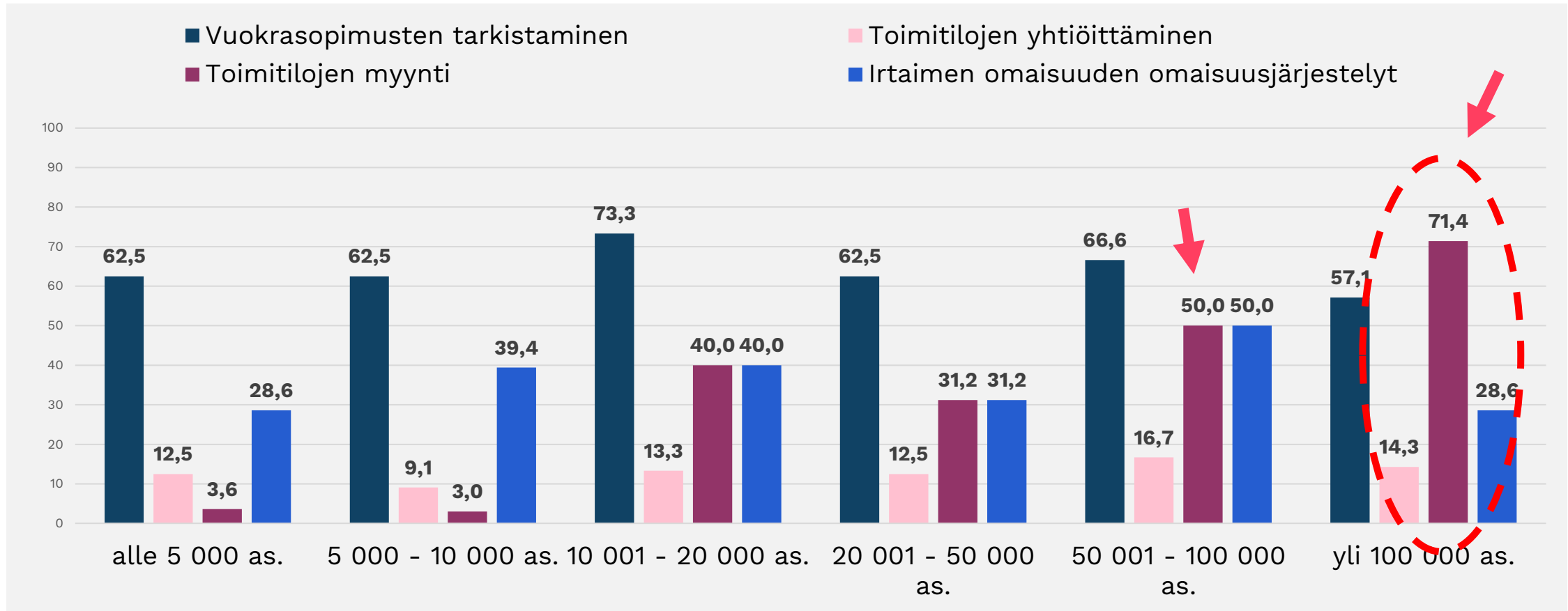
# Onko kunnassa käynnistetty valmistelu, jonka tarkoituksena on arvioida tai toteuttaa erilaisia omaisuusjärjestelyitä ennen 31.12.2022? Kuntien vastausten %-jakaumat (n=132-133).



## Sote-tilannekuvakysely 1/2022:

# Ne kunnat, joissa käynnistetty laajasti tai vain yksittäisiä kohteita koskien valmistelu, jonka tarkoituksena on arvioida tai toteuttaa erilaisia omaisuusjärjestelyitä ennen 31.12.2022.

% vastanneista kunnista kuntakokoluokittain (n=132-133)



# **Sote-palveluiden muutokset ja palveluverkko**

# Sote-uudistuksessa on kyse sekä rakenteellisesta että sisällöllisestä uudistuksesta

## Rakenteellinen kehittäminen

- Palveluiden **järjestämisvastuun siirtyä kunnilta hyvinvointialueille**, jonka myötä kuntien rooli palveluidensa suunnittelussa ja toteutuksessa muuttuu
  - Päätöksenteko palveluiden toteutuksesta siirtyy hyvinvointialueille, jolloin myös **päätöksenteko siinä käytettävistä toimitiloista siirtyy pois kunnilta**
  - Hyvinvointialueen **palveluiden järjestämistä ja palveluverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena**, ei yhden kunnan näkökulmasta
  - Uudistuksessa sekä poistetaan että syntyy uusia rajapintoja palveluiden välillä. **Kuntien tulee tehdä yhteistyötä hyvinvointialueiden kanssa** näiden yhteensovittamiseksi ja eri palveluiden yhteistyön turvaamiseksi

## Sisällöllinen kehittäminen

- Palveluiden järjestämisen ja tuottamisen kehittämisen tavoitteena on
  - Väestön terveys- ja hyvinvointierojen kaventaminen
  - Yhdenvertaisten ja laadukkaiden sosiaali- ja terveyspalveluiden turvaaminen
  - Sosiaali- ja terveyspalveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden parantaminen
  - Perustason palveluiden vahvistaminen
  - Ammattitaitoisen työvoiman saannin turvaaminen
  - Kustannusten kasvun hillitseminen
- Asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi tulee toteuttamisen tapoja muuttaa ja sillä on vaikutuksia siihen, millaisia ja kuinka paljon erilaisia tiloja tullaan tulevaisuudessa tarvitsemaan

Kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyö mm. kaavoituksen osalta.



# **Yhteistyön merkitys korostuu**

# Kuntien ja hyvinvointialueiden kannattaa tehdä tiivistä yhteistyötä valmistautuessa uudistukseen toimeenpanoon

## Uudistuksen vaikutukset kuntien palveluihin ja toimitiloihin

- Yksittäisten kuntien mahdollisuudet vaikuttaa omiin sote-palveluihinsa heikentyvät järjestämisvastuun siirtyessä hyvinvointialueelle
- Järjestämisvastuun siirtyessä päätökset sote-palveluiden toimitilojen käytöstä siirtyy myös kunnilta hyvinvointialueelle
- **Kuntien tulee löytää uutta käyttöä olemassa oleville toimitiloille tai varmistaa niiden sijainnin ja tilaratkaisujen tukevan hyvinvointialueen palveluiden järjestämistä**

## Kuntien vaikuttamismahdollisuudet ja varautuminen

- Kunnat voivat vaikuttaa hyvinvointialueen palveluiden suunnitteluun ja järjestämiseen osallistumalla aktiivisesti hyvinvointialue- valmisteluun
- Yhteistyö hyvinvointialueen muiden kuntien kanssa mahdollistaa alueellisten näkemysten paremman esille tuomisen ja alueellisten ratkaisujen valmistelun
- **Kuntien omistamien toimitilojen kehittäminen yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa lisää niiden houkuttelevuutta järjestäjän näkökulmasta**

# Yhteenveto keskeisistä huomioista

Hyvinvointialueiden investointikyky uusiin sote- ja pelastustoimitiloihin vielä avoimena

Suunnitelmallisen yhteistyön aloitus hyvinvointialueen sekä alueen kuntien välillä

Kuntaedustajat eivät näe kuntia investoreina tuleviin sote- ja pelastustoimitiloihin

Asumispalveluiden kokonaisuus monimutkainen ja vaatii kokonaisratkaisuja

Kunnat harkitsevat sote- ja pelastustoimitilojen myyntiä, mutta pääosin vasta uudistuksen voimaantulon jälkeen

Kuntien oma toimitilakanta kannattaa arvioida ja salkuttaa palveluverkkokokymyynnän näkökulmasta

Kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita ostamaan sote- ja pelastustoimitiloja, mutta valikoiden

Siirtyvien vuokrasopimusten vuokratasot ja ehdot on syytä tarkistaa ja yhdenmukaistaa

**Valtioneuvoston asetus  
kunnan ja hyvinvointialueen välisen  
siirtymäkauden vuokrasopimuksen  
vuokran määräytymisestä vuosina  
2023-2026**

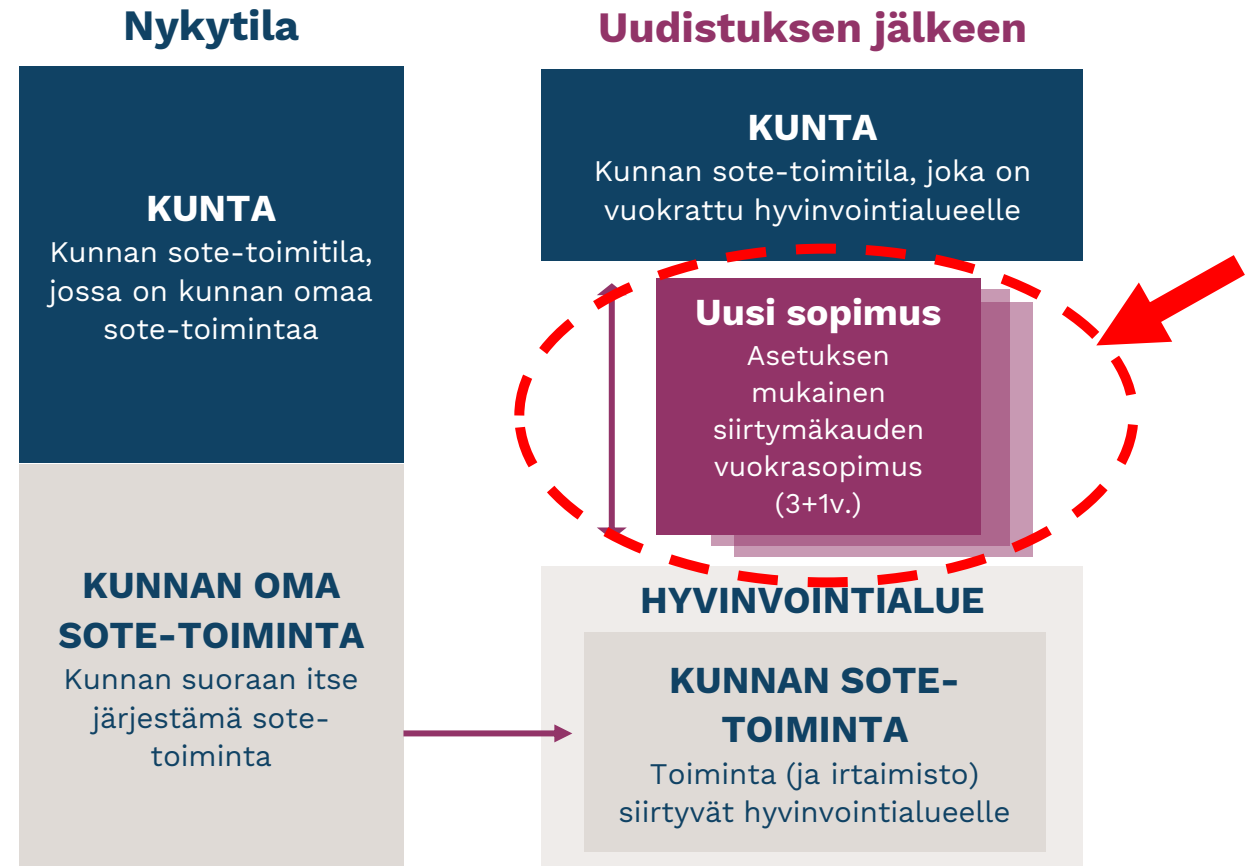
# Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

## Uudet sopimukset sote- ja pelastustoimen toimitiloista

Hyvinvointialueiden oikeus ja velvollisuus vuokrata kuntien sote-toimitilat (3 v + hyvinvointialueilla lisäksi 1 v optio).

Tänä siirtymäkautena kunnilla ei toimitilojen yhtiöittämisvelvollisuutta. Siirtymäkauden jälkeen kuntien on yhtiötettävä omistamansa hyvinvointialueille vuokrattavat sote-toimitilat (kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus). Yhtiöittämiseen liittyvä varainsiirtoverovapaus valmistellaan erikseen (aikataulu auki). Aikaisemmin toteutettaville kuntien toimitilajärjestelyille ei ole säädetty varainsiirtoverovapautta.

**3 + 1 v siirtymäkauden aikana vuokrataso kuntien ja hyvinvointialueiden välisissä uusissa vuokrasopimuksissa määräytyy valtioneuvoston asetuksen mukaisesti.**





# Valmistelun historia

## Vuokra-asetusta on valmisteltu useassa vaiheessa

- Keväällä 2017 oli arvioitavana ensimmäinen versio
- Keväällä 2018 julkaistiin seuraava versio
- Lopulta vuodenvaihteessa 2021-2022 lausunnolla oli kolmas versio.
- Huhtikuussa 2022 Valtioneuvosto antoi asetuksen kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

**Vuosien 2017 ja 2018 valmistelu oli huomattavasti läpinäkyvämpi ja osallistavampi prosessi kuin tämä viimeinen.**



# Huomioita vuokra-asetukseen liittyen

## Pääomavuokran muodostumiseen liittyviä huomioita.

- Pääomavuokra muodostetaan teknisestä arvosta 6% tuottovaatimuksella.
- Tekninen arvo on mahdollista **määrittää kolmella tavalla**. Tässä suhteessa asetusta voidaan pitää joustavana.
- Lainsäätäjä on huomionnut annettua lausuntopalautetta liittyen kuntien olemassa oleviin kiinteistöjen arvotietoihin ja niiden hyödyntämiseen.
- **Pysyvien vastaavien kirjanpidosta saatu hankintameno ja siitä johdettu tekninen arvo tai kunnan käyttämä (alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty) tekninen arvo muodostavat arvonmäärityksen perustan.**
- Mikäli edellä kuvattuja määrittelyjä ei ole, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo asetuksen liitteen mukaisesti.
  - *Asetuksen määrittely jättää epäselväksi, kuinka paljon kuntien tulee nähdä vaivaa ja tehdä selvitystyötä kirjanpitoon pohjautuvien mahdollisesti puuttuvien tai puutteellisten hankintahintojen selvittämiseksi ja milloin on perusteltua tukeutua asetuksen liitteenä oleviin arvotietoihin.*

# Huomioita vuokra-asetukseen liittyen

## Sisäisen vuokran järjestelmän hyödyntäminen

- Asetuksen 6 §:ssä säädetään mahdollisuudesta sopia, että vuokra määräytyy kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti.
- Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voitaisiin soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin.
- Käytännössä sopiminen edellyttäisi, että kunnan sisäisen vuokran järjestelmä olisi **hyväksyttävissä molempien osapuolten näkökulmasta** ottaen huomioon sisäisen vuokran järjestelmän sisältämät palvelut, kustannukset ja vuokrataso.

→ Miten toimitaan, jos sisäinen vuokra sisältää maanvuokran osuuden? Onko sisäisen vuokran järjestelmän hyödynnettävyys käytännössä tehty mahdottomaksi, koska perusesitys ei sisällä maapohjan vuokraa?

**VM:n virkamiehet ovat ilmaisseet joustavista tulkinnoista myös sisäisen vuokran elementtien hyödyntämisen suhteen.**

# Huomioita vuokra-asetukseen liittyen

## Pääomavuokran muodostumiseen liittyviä huomioita.

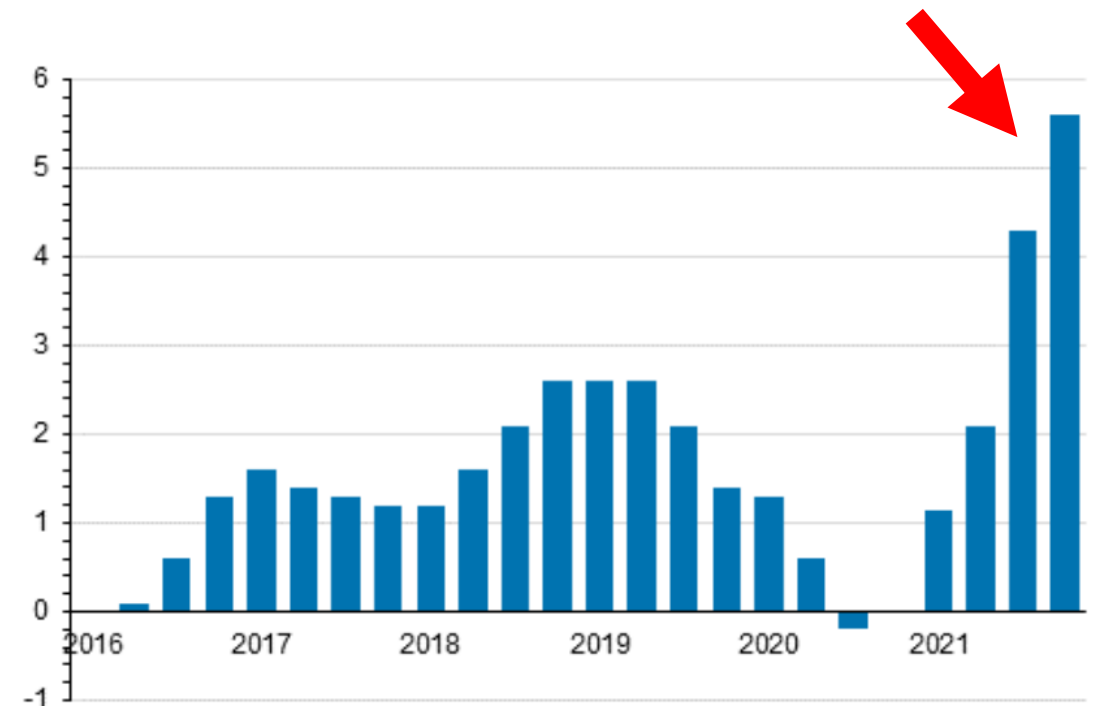
- **Merkittävin ja harmillisin puute on, että pääomavuokran muodostamistapa ei todellisuudessa huomio maanvuokran osuutta pääomarakenteessa.**
- Eli kahdelle tekniseltä kunnoltaan samanlaiselle rakennukselle muodostuu sama vuokratuotto, vaikka toinen sijaitsisi kaupungin keskustassa arvokkaalla maapohjalla ja toinen sijaitsisi etäällä kaupungista edullisella maapohjalla.
- Vuokrakaudella tehtävien investointien huomioiminen herättää pohdintaa.
- Tulkintamme mukaan vuokrakaudella tapahtuvat investoinnit on mahdollista huomioida rakennuksen teknisessä arvossa: *”Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokrakaudella tehtyjen investointien kustannukset.”*
- Vaikka tehdyille investoinnille on tällöin mahdollista saada 6% tuotto, on tilanne silti epäsuhtainen, kun huomioidaan vuokrakauden pituus (3+1 vuotta).

# Huomioita vuokra-asetukseen liittyen

## Ylläpitovuokran muodostumiseen liittyviä huomioita.

- Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Asetus on kuitenkin jossain määrin joustava ja huomioi mahdolliset huomattavat poikkeamat laskennallisen ja toteutuneiden kulujen välillä.
- Keskeisin huomio kiinnittyy viimeaikaiseen kiinteistöjen ylläpitokustannusten rajuun nousuun.
- Muistio: *Perusteena olevat kertoimet vastaavat kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Toimitilojen luokitus vastaisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vuodelta 2018.*

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin 2015=100 vuosimuutokset neljännesvuosittain, %



Lähde: Tilastokeskus

# Huomioita vuokra-asetukseen liittyen

## Ylläpitovuokran muodostumiseen liittyviä huomioita.

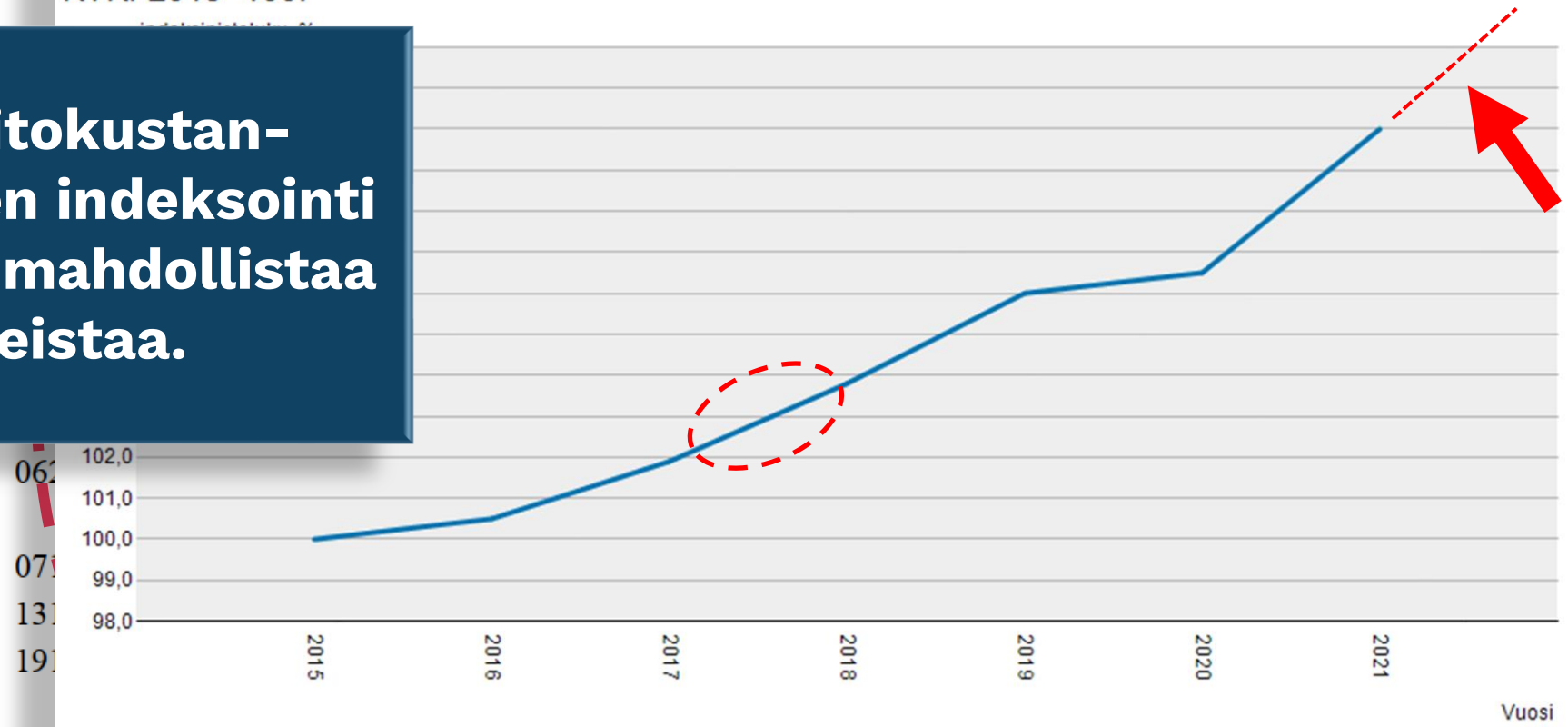
### Ylläpidon yksikköhinnat

#### Rakennustyyppi 2018

- 01 Asuinrakennukset
- 04 Toimistorakennukset
- 12 Varastorakennukset
- 08 Opetusrakennukset
- 05 Liikenteen rakennukset
- 06 Hoitoalan rakennukset
- 06 Hoitoalan rakennukset
- 07 Kokoontumisrakennukset
- 13 Pelastustoimen rakennukset
- 19 Muut rakennukset

**Ylläpitokustannusten indeksointi tulisi mahdollistaa ja ohjeistaa.**

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kulueryittain (2015=100) muuttujina Vuosi. Kokonaisindeksi, KYKI 2015=100.



# Siirtymäkauden vuokran määräytyminen

## Vuokrasuhteen käsittely jatkossa:

Maakuntien tilakeskus ja Suomen Kuntaliitto laativat sopimusmallia kuntien ja hyvinvointialueiden vuokrasuhteeseen.

Työn alla ovat seuraavat kokonaisuudet:

- Sopimus pohja
- Yleiset sopimusehdot
- Soveltamisohje
- Vastuunjakotaulukko

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)										
Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
<b>1 Lämmitysjärjestelmät</b>										
- kaukolämmön liittymismaksut										
- lämmitysjärjestelmät										
- erityislaitteistot										
<b>2 Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>										
- liittymismaksut										
- vesi- ja viemärijärjestelmät										
- puhtaan veden järjestelmät										
- kiintokalusteet										
- irtokalusteet										
<b>3 Ilmastointijärjestelmät</b>										
- ilmastointijärjestelmät										
- jäähdytysjärjestelmät										
- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										Ei sisälly as
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										
<b>4 Kylmätekniset järjestelmät</b>										
- tavanomaiset kylmäsäilytys- ja pakastetilat laitteineen										
- vaativammat tilat ja laitteet										
<b>5 Paine- ja kaasuverkostot</b>										
- liittymismaksut										
- tuottolaitteet										
- säiliöt ja verkostot										
- irtotyökalut tai työpisteet										
- prosessilaitteet										
<b>6 Höyryjärjestelmät</b>										
- höyrykattilat										
- verkostot lauhdejärjestelmineen										
- irtotyökalut ja -laitteet										
- prosessilaitteet										
<b>7 Palontorjuntajärjestelmät</b>										

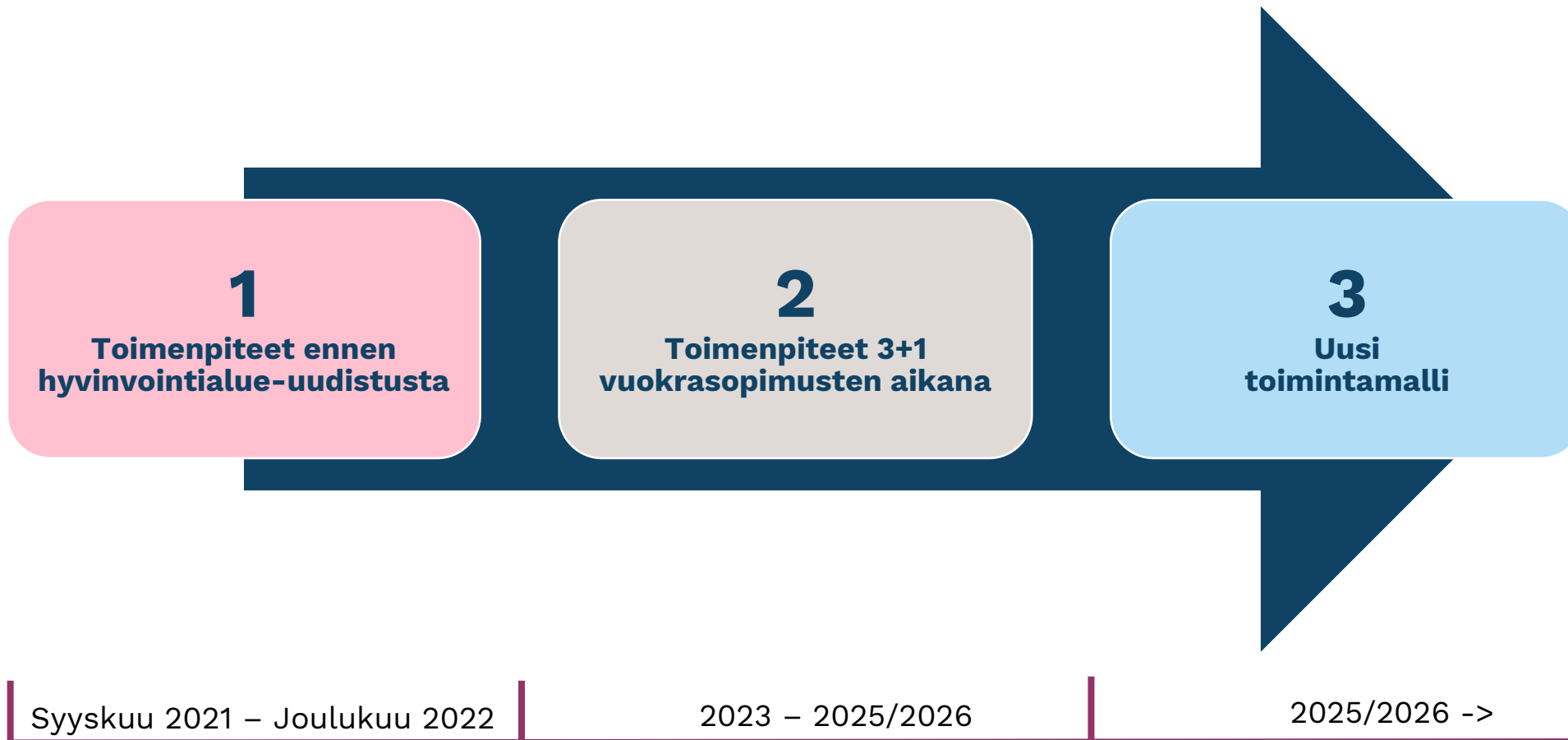




**“Yhteistyön  
merkitys korostuu.”**

Kuntien ja  
hyvinvointialueiden  
tulisi perustaa  
yhteistyön  
rakenteita.

# Toimenpiteiden vaiheistus



## Yhteenveto toimenpiteistä ennen hyvinvointialueuudistusta

### Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta valmisteltavia toimenpiteitä:

- Toimitilojen salkutus palveluverkon kysyntänäköymän ja teknisen kunnan perusteella.
- Toimitiloihin liittyvien omistus- ja vuokrausjärjestelyiden arviointi
- Toimitiloihin sekä omistus- ja vuokrausjärjestelyihin liittyvien toimenpiteiden suunnittelu ja toteutus.
- Toimitilojen yleisten tietojen ja sopimustietojen raportoinnin valmistelu ja toteutus.
- Siirtyvien sopimusten tarkastelu ja vuokrien tarkastus (irtisanomisehto).
- Omien toimitilojen sekä vapaaehtoisten kuntayhtymien tilojen 3+1 vuokrasopimusten laatiminen hyvinvointialueen kanssa.

### Suunnitelmallinen yhteistyö hyvinvointialueen ja kuntien kanssa:

- Yhteistyöryhmän perustaminen Hyvinvointialueen sekä alueen kuntien kesken. Yhteistyöryhmän työn ja roolin suunnittelu ennen uudistusta olevaan ajan sekä uudistuksen jälkeiseen ajan osalta.
- Toimitilojen omaisuustietojen raportoinnin koordinointi sekä 3+1 sopimusten laatiminen.
- Keskustelu ja mahdolliset päätökset siirtyvien vuokrasopimusten vuokratasojen yhtenäistämistä.
- **Hyvinvointialueen investointisuunnitelma ja kuntien toimitilojen vaatimien investointien huomiointi suunnitelmassa.**
- **Palveluverkkosuunnittelu, jossa kuntien toimitilat alusta asti mukana.**
- **Asumispalvelukiinteistöjen käsittelyn yleisten periaatteiden suunnittelu kuntakohtaisesti ratkaisujen löytäminen.**
- Keskustelu tulevista 3+1 sopimusten jälkeisistä vuokrasopimuksista (mahdollinen toisin sopiminen)
- Keskustelu yhteistyömalleista toimitilojen omistukseen liittyen.

# Ennen hyvinvointialueuudistusta tehtävä omistus- ja vuokrausjärjestelyiden systemaattinen arviointi

## Toimitilojen omistusmallien läpikäynti ja toimenpidetarpeiden tunnistaminen

- **Omistukset suoraan omassa taseessa**
  - Näiden toimitilojen osalta pohdittavana mahdollinen yhtiöittäminen ennen hyvinvointialueuudistusta (huomioitavana myöhemmin selviävä yhtiöittämiseen liittyvä verovapaus ja tämän verovapautuksen aikataulu).
- **Omistukset yhtiöiden kautta**
  - Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden omistamista tiloista on hyvä olla sisäiset sopimukset kunnan organisaatiossa (näiden sopimusten siirtymistä hyvinvointialueelle selvitetään)
- **Omistukset vapaaehtoisten kuntayhtymien taseessa**
  - Halutaanko omistukset järjestellä kunnille ennen uudistusta.
  - Kuntayhtymä voi mahdollisesti toimia pohjana kuntien ja mahdollisesti myös hyvinvointialueen yhteiselle sote- ja pelastustoimitilayhtiölle.
- Asumispalveluihin liittyvien omistuksien erityiskysymykset on tärkeä ottaa erityistarkasteluun valmisteluun hyvinvointialueen kanssa.

## Toimitilojen vuokrausmallien läpikäynti ja toimenpidetarpeiden tunnistaminen

- Toimitilojen sopimuskannan osalta on muutostukihankkeen aikana tunnistettu, että siirtyviä sopimuksia merkittävä osuus sopimuskannasta (erityisesti kuntien vapaaehtoisille kuntayhtymille vuokraamat tilat).
- Näissä sopimuksissa ei ole vuokra-asetuksen mukaista säätelyä sopimusten vuokratason tai muiden ehtojen osalta ja ehdot voivat vaihdella merkittävästi kuntien välillä.
- **Olisi erittäin hyödyllistä käydä läpi sopimusehdot ja vuokratasot hyvinvointialuetasolla ja tarvittaessa pyrkiä määrittämään vuokratasot ja muut ehdot yhteneväiseksi esimerkiksi 3+1 sopimusten kanssa (valtakunnallinen referenssitaso)**
- Sama tarkistus kannattaa tehdä myös sairaanhoitopiirien kanssa oleviin sopimuksiin ja näiden toimitilojen osalta sopimusehtojen yhtenäistämisestä voidaan käydä neuvottelu sairaanhoitopiirin/hyvinvointialueen valmisteluorganisaation kanssa
- Sopimuksia muokattaessa huomioitava rajoituslaki. Usein kuitenkin rajoituslaki ei lisää sopimukseen sisältyvää riskiä, mutta mahdolliset riskit tulee kuitenkin aina arvioida sopimuskohtaisesti.
- Toimitilat, joista laaditaan 3+1 vuokrasopimukset, sopimukset laatiminen vuokra-asetuksen mukaiseksi.

# Toimitila- ja sopimustietojen raportoinnin sekä 3+1 sopimusten laatimisen valmistelu ja toteutus

- Toimitila- ja sopimustietojen raportoinnin sekä 3+1 sopimusten valmistelu kannattaa aloittaa välittömästi ja seuraavat asiat tulee huomioida valmistelussa:
  - Raportointi- ja laatimisvastuiden sopiminen kunnan omien toimitilojen, yhtiöiden toimitilojen ja vapaaehtoisten kuntayhtymien toimitilojen osalta.
  - Raportointi- ja sopimusten laatimisprosessin suunnittelu ja aikatauluttaminen 28.2.2021 määräaikaan asti.
  - Toimitilojen, joissa tietoihin tulee muutoksia 28.2 määräajan jälkeen (esim. keskeneräiset investoinnit tai toimitilat, joissa aiotaan tehdä omistus- ja/tai sopimusmuutoksia), tunnistaminen ja niiden raportointiprosessin suunnittelu (tietojen muuttumisen ilmoittaminen hyvinvointialueelle 28.2. määräajan raportoinnin yhteydessä ja tietojen täydentäminen 28.2. määräajan jälkeen) ja tarvittavien lisätietojen selvittäminen.
  - Keskustelu hyvinvointialueen valmisteluorganisaation sekä muiden kuntien kanssa raportoinnin toteutuksen prosessista sekä yksityiskohdista.
- Tarvittavien resurssien hankkiminen prosessin toteuttamiseksi
  - Maakuntien Tilakeskus Oy tarjoaa kunnille valtion rahoittamana tukea toimitila- ja sopimustietojen raportoinnin toteuttamiseksi sekä 3+1 sopimusten laatimiseksi.
  - Resursseja ja järjestelmiä löytyy myös yksityisiltä toimijoilta.
  - Mahdollinen yhteinen sopimus pohjan laatiminen 3+1 sopimuksille on keskustelussa Kuntaliiton ja Maakuntien Tilakeskus Oy:n välillä.

## Yhteenveto toimenpiteistä hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäaikana

### Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta valmisteltavia toimenpiteitä:

- Toimitilojen palveluverkkokysyntänäkymään ja tekniseen kuntoon perustuvan salkutuksen ylläpito.
- Toimenpiteiden suunnittelu ja toteutus salkutuksen lopputuloksen perusteella kohdekohtaisesti:
  - Kaikkien toimitilojen osalta 3+1 vuokrasopimusten ja siirtyvien sopimusten jälkeisten pitkäaikaisten ja siirtokelpoisten vuokrasopimusten valmistelu ja sopiminen hyvinvointialueen kanssa (investointitarpeiden huomiointi vuokrasopimuksissa).
  - Toimitilojen myyntien arviointi ja toteutus
  - Huonon palveluverkkokysynnän toimitilojen osalta:
    - Toimitilojen muiden käyttötarkoitusten arviointi
    - Toimitilojen purkamisen ja kaavakehityksen vaihtoehtojen arviointi
  - Yhteistyömallien suunnittelu ja arviointi hyvinvointialueen ja hyvinvointialueen kuntien kanssa ja mahdollisesti myös yksityisten kanssa.
- Toimitilojen Yhtiöittäminen ennen 2025 loppua (verotarkastelu).

### Suunnitelmallinen yhteistyö hyvinvointialueen ja kuntien kanssa:

- Yhteistyöryhmän työskentelyn jatkaminen Hyvinvointialueen sekä alueen kuntien kesken.
- Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitteluun osallistuminen.
- Hyvinvointialueen investointisuunnitelman laadinta ja kunnan toimitilojen vaatimien investointien huomiointi investointisuunnitelmassa sekä uusissa 3+1 vuokrasopimusten sekä siirtyneiden vuokrasopimusten jälkeisissä vuokrasopimuksissa.
- **3+1 vuokrasopimusten sekä siirtyneiden vuokrasopimusten jälkeisten vuokrasopimuksien periaatteiden valmistelu.**
- Keskustelu hyvinvointialueen ja alueen kuntien yhteistyömalleista toimitilojen omistukseen liittyen ja yhteistyömallien toteuttaminen.
- Keskustelu tarvittavista uudisinvestoinneista ja niiden rahoituksesta (yhteistyöryhmä ja kahdenväliset keskustelut).
  - Investointeja voivat toteuttaa hyvinvointialue, kunnat tai yksityiset.



## Yhteenveto toimenpiteistä hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeen

### Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta:

- Toimitilojen palveluverkkokysyntänäkymään ja tekniseen kuntoon perustuvan salkutuksen ylläpito.
- Toimenpiteiden suunnittelu ja toteutus salkutuksen lopputuloksen perusteella kohdekohtaisesti:
  - Uusien sopimusten laatiminen (investointitarpeiden huomiointi vuokrasopimuksissa).
  - Toimitilojen myyntien arviointi ja toteutus
  - Huonon palveluverkkokysynnän toimitilojen osalta:
    - Toimitilojen muiden käyttötarkoitusten arviointi
    - Toimitilojen purkamisen ja kaavakehityksen vaihtoehtojen arviointi
  - Yhteistyömallien suunnittelu ja arviointi hyvinvointialueen ja hyvinvointialueen kuntien kanssa ja mahdollisesti myös yksityisten kanssa.
- Omat toimitilat yhtiöitetty.

### Suunnitelmallinen yhteistyö hyvinvointialueen ja kuntien kanssa

- Yhteistyöryhmän työskentelyn jatkaminen Hyvinvointialueen sekä alueen kuntien kesken.
- Hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitteluun osallistuminen.
- Hyvinvointialueen investointisuunnitelma ja kunnan toimitilojen vaatimat investoinnit ja investointien huomiointi tulevissa vuokrasopimuksissa.
- Vuokrasopimusten uusimisen periaatteiden valmistelu.
- Keskustelu hyvinvointialueen ja alueen kuntien yhteistyömalleista toimitilojen omistukseen liittyen ja yhteistyömallien toteuttaminen.
- Keskustelu tarvittavista uudisinvestoinneista ja niiden rahoituksesta (yhteistyöryhmä ja kahdenväliset keskustelut).
  - Investointeja voivat toteuttaa hyvinvointialue, kunnat tai yksityiset.



**Kiitos!**

Suomen Kuntaliitto / Jussi Niemi



[www.kuntaliitto.fi](http://www.kuntaliitto.fi)



# Lisätietoa

## Muutostukiaineisto:

- Kuntaliitto on koonnut verkkosivuille sote-uudistukseen liittyvää muutostukiaineistoa.
- Toimitiloja koskevalle sivulle on koottu perustietoa kiinteistöomaisuuden siirtoa koskevista kysymyksistä ja siihen liittyvistä tehtävistä ja vaihtoehdoista.
- <https://www.kuntaliitto.fi/sosiaali-ja-terveysasiat/sote-uudistus-ja-kuntaliitto/sote-muutostuki/toimitiloihin-liittyvat-jarjestelyt>