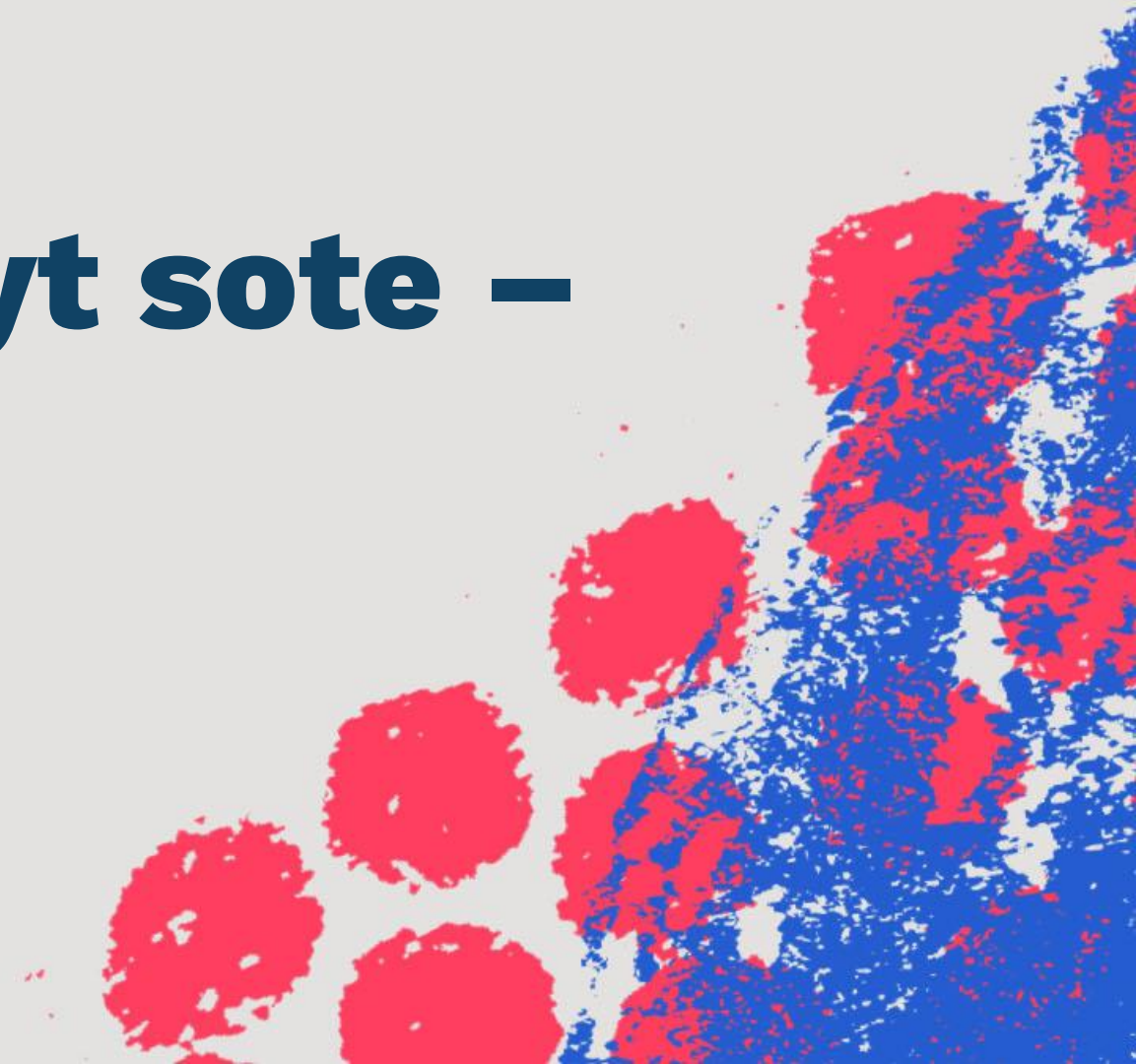


Omaisuus- ja toimitilajärjestelyt sote – uudistuksessa

Kuntamarkkinat 2021

Arto Sulonen, johtava lakimies



Omaisuusjärjestelyt

Sairaanhoidopiirit, erityishuoltopiirit

Varat ja velat sekä sitoumukset siirtyvät

- **Ei korvausta**
- Ky-osuudet kirjataan kunnassa peruspääomaa vastaan
- Ky:n alijäämät katettava ennen siirtoa, ylijäämät voidaan palauttaa jäsenkunnille



Kunnat ja muut kuntayhtymät

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen:

- **irtain omaisuus (ei osakkeet),**
- **sopimukset ja**
- **lomapalkkavelka siirtyvät**
- sellaisen osake-yhtiön osakkeet, jotka kunta omistaa sote-palvelujen järjestämisestä tai tuottamista varten kuitenkin siirtyvät*
- **Ei korvausta**
 - Irtain omaisuus ja lomapalkkavelka kirjataan peruspääomaa vastaan
 - Oikeus kompensatioon lakennallisen veronkorotustarpeen (0,5 prosenttiyksikköä perusteella)
- **Toimitilat vuokrataan 3 + 1 vuodeksi**



**HYVINVOINTI
ALUE
1.1.2023**

Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

- **Ns. voimaanpanolaki (616/2021)**
- **Ns. rajoituslaki (458/2016) muutoksineen**
- **Kuntalaki (419/2015), erityisesti velvollisuus yhtiöittää markkinoilla tapahtuva toiminta ja valtioneuvoston määräykset**

Voimaanpanolaki (1)

- **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 yhtiöitettävä omistamansa hyvinvointialueille vuokrattavat sote-toimitilat (kuntalain mukainen yhtiöittämisvelvollisuus)**
- **Yhtiöittämiseen liittyvä varainsiirtoverovapaus valmistellaan todennäköisesti erikseen (aikataulu auki)**
- **Aikaisemmin toteutettaville kuntien toimitilajärjestelyille ei ole säädetty varainsiirtoverovapautta**

Voimaanpanolaki (2)

- **3 + 1 v siirtymäkauden aikana vuokrataso kuntien ja hyvinvointialueiden välisissä uusissa vuokrasopimuksissa määräytyy valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (asetuksen sisällöstä ei vielä tarkempaa tietoa)**
- **Kuntien sote-toimitiloista sairaanhoitopiirien, kehitysvammapiirien ja kolmansien tahojen kanssa tekemät vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan**
- **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**
- **Korvaus uudistuksen omaisuusjärjestelyistä kunnille aiheutuvista välittömistä kustannuksista, jos ne vastaavat vähintään 0,5 prosenttiyksikön laskennallista veronkorotustarvetta**
 - **Korvaus ei kattaisi kuntien osuuksia hyvinvointialueille korvauksetta siirtyvien kuntayhtymien peruspääomasta eikä irtaimen omaisuuden siirtymistä, koska ko. erät voitaisiin kuitata alentamalla kuntien peruspääomaa**

Huomioitavaa

- **Sairaanhoitopiirit ja erityishuoltopiirit siirrettäisiin hyvinvointialueille suoraan lain nojalla ja kaikki niille kuuluneet sitoumukset, varat ja velat siirtyisivät yleisseuraantona hyvinvointialueille 1.1.2023 lukien.**
- **Tämä koskee myös sellaisia sairaanhoitopiirejä, joille on siirretty perusterveydenhuollon ja/tai sosiaalihuollon järjestämismvastuu.**
- **Kuntien ja sairaanhoitopiirien väliset olemassa olevat vuokrasopimukset siirtyisivät nykyisillä ehdoilla kuntien ja hyvinvointialueiden välisiksi sopimuksiksi. Tällaiset sopimukset eivät tulisi 3+1 säätelyn eivätkä vuokra-asetuksen piiriin.**
- **Sairaanhoitopiirien ja kuntien on tehtävä selvitys siirtyvistä toimitiloista, sopimuksista ja muista sitoumuksista 28.2.2022 mennessä (kuntien mahdolliset täydennykset viim. 30.6.2022)**



Rajoituslaki (lain tarkoitus ja soveltamisala)

- **Lain tarkoituksena on rajoittaa tarpeettomia**
 - investointeja,
 - investointeihin rinnastettavia vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia
 - laajoja palveluiden ulkoistamissopimuksia
 - muita pitkäaikaisia rakennusten ja toimitilojen vuokra- ja käyttöoikeussopimuksia
- **Koskee sote toimitiloja, ei pelastustoimen toimitiloja**
- **Kuntien ja kuntayhtymien yksin omistamat ja ko. tahojen yhteisesti omistamat yhtiöt rinnastetaan lakia sovellettaessa kuntaan ja kuntayhtymään**
- **Rajoittaa investointeja, ei kuntien toimitilojen myyntiä**

Rajoituslaki (irtisanomisehto sopimukseen)

- **Irtisanomisehto on sisällytettävä uusiin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin sopimuksiin, jotka tehdään**
 - **yksityisen palvelun tuottajan kanssa, jos sopimuksen ennakoitu vuotuinen arvo ylittää 15 % kunnan tai kuntayhtymän vuosittaisista sote-käyttömenoista**
 - **rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin**
- **Kunnan osalta em. 15 % laskettaessa ei oteta huomioon sairaanhoitopiirin järjestämistä olevaa erikoissairaanhoitoa**
- **Irtisanomisehto on sisällytettävä myös vanhoihin sopimuksiin, jos niitä olennaisilta osin muutetaan (esimerkiksi kun sovitaan vuokran korotuksista tai sopimuskohteen tai laajuuden muutoksista)**
- **Hyvinvointialueella on oikeus irtisanoa sopimukset vuosien 2024 tai 2025 aikana**
 - **Irtisanomisaika 12 kk**

Rajoituslaki (sopimusten kumuloitumien -15 %)

- **Jos useampi sopimus saman tahon kanssa, sopimusten kokonaisuus ratkaisee (irtisanomisehto otettava jokaiseen sopimukseen)**
- **Jos useampi sopimus eri tahojen kanssa, irtisanomisehto sisällytettävä viimeiseen sopimukseen, jonka johdosta raja ylittyy**
- **Jos useampia investointeja samaan rakennuskohteeseen, yhteenlaskettu arvo ratkaisee**

Rajoituslaki (investoinnit)

- **Lähtökohta:** sote-rakennuksiin tehtävät investoinnit ja niihin rinnastettavat vuokra- tai muuna käyttöoikeussopimuksena toteutettavat sote-rakennuksiin kohdistuvat investoinnit (esim. kiinteistöleasing) ovat kiellettyjä, jos niiden arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät 5 milj. euroa
- **Poikkeukset investointikieltoon:**
 - vuosihuoltoinvestoinnit
 - valvontaviranomaisten tarkastusten edellyttämät välttämättömät investoinnit
- **STM voi myöntää poikkeusluvan investointiin, jos se on palveluiden saatavuuden turvaamiseksi välttämätön ja kiireellinen**
- **Poikkeusluvan saaneeseen vuokra- tai muuna käyttöoikeussopimuksena toteutettavaan investointiin ei tarvitse sisällyttää irtisanomisehtoa**
- **STM:n kunnalle myöntämä poikkeuslupa ei sido hyvinvointialueiden toimitilaratkaisuja**

Rajoituslain vastaiset investoinnit ja sopimukset

- **Rajoituslain vastaisesti tehdyt sopimukset ja investoinnit ovat hyvinvointialueen näkökulmasta mitättömiä**
- **Kustannuksista ja muista sopimukseen liittyvistä velvoitteesta vastaa yksin sopimuksen tehnyt kunta, kuntayhtymä tai niiden omistama yhtiö**

Kuntien tekemät palveluverkkoratkaisut

- **Kunnat voivat ennen tehtävien siirtoa hyvinvointialueille vapaasti myydä sote- toimitilojaan ja järjestellä uudelleen palveluverkkoaan**
- **Jos edellä mainitut järjestelyt kuitenkin edellyttävät rajoituslaissa tarkoitettuja palveluiden ulkoistuksia, investointeja tai vuokrasopimuksia, tulee rajoituslaki sovellettavaksi.**

Arto Sulonen
Johtava lakimies



www.kuntaliitto.fi