

**SOTE-
MUUTOSTUKI**

**KUNTA
LIITTO**

Sote- ja pelastuslaitosten hallinnan muutostukihanke

Muutostukiaineisto

Versio 1.0/8.11.2021



Sisällysluettelo

Kohta	Sivut
1. Johdanto ja sote- ja pelastustoimitilojen muutostukihankkeen kuvaus	3-6
2. Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet	7-10
3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin	
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
4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta	
4.1. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvä yleinen lainsäädäntökehikko	35-41
4.2. Sote- ja pelastustoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	42-51
4.3. Yksityiskohtainen tarkastelu asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käyttäytymisestä muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	52-58
4.4. Vuokra-asetuksen mukainen vuokra	59-61
4.5. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat	62-66
5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät toimenpidevaihtoehdot	
5.1. Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus	67-70
5.2. Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan	71-73
5.3. Toimenpiteet ennen hyvinvointialueuudistusta	74-79
5.4. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäaikana	80-81
5.5. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeen	82-84
6. Yhteenvedo keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta	85-87
Liitteet	88-90

1. Johdanto ja sote- ja pelastustoimitilojen muutostukihankkeen kuvaus

1: Hankkeen tausta, tavoite ja organisoituminen

Hyvinvointialueuudistuksella on lukuisia vaikutuksia kuntien omaisuuteen ja toimitilojen käytön, hallinnan ja omistamisen periaatteisiin.

Sote- ja pelastustoimitilojen muutostukihankkeessa on tarkoitus:

- tunnistaa kuntien tuen tarve työskentelemällä yhdessä kuntien kanssa, jotta kuntakentän tarpeet tulevat laajasti esille,
- koota ja kuvata sote-uudistuksen aiheuttamat muutokset kuntien kiinteistönpidon periaatteisiin
- laatia toimintamalleja ja ohjeita kunnille muutosten hallintaan ja varautumiseen.

Hankkeen aikana kesäkuun ja lokakuun 2021 välisen aikana on järjestetty 5 virtuaalista työpajaa, joihin ovat osallistuneet kuntien, hyvinvointialueiden valmisteluorganisaatioiden, valtiovarainministeriön, Maakuntien Tilakeskus Oy:n sekä muiden sidosryhmien edustajia kuntakentän tarpeiden sekä ratkaisujen kartoittamiseksi.

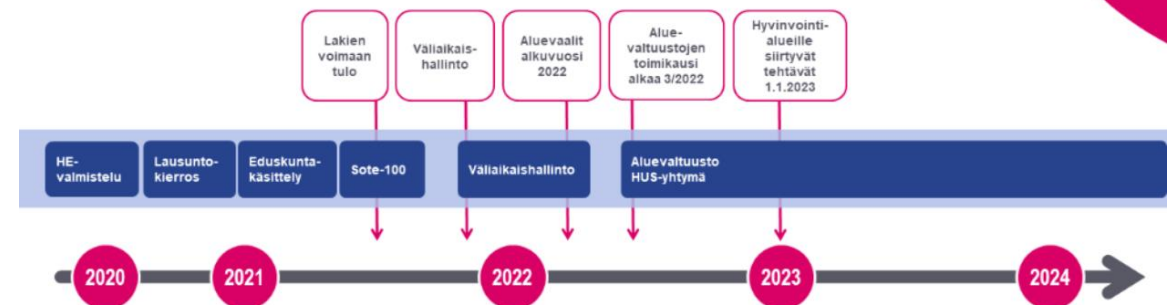
Hankkeen lopputuloksena on luotu tämä muutostukiaineisto, jonka avulla kunnat:

- saavat kattavan kokonaiskuvan hyvinvointialueuudistuksen aikataulusta sekä vaikutuksista sote- ja pelastustoimitiloihin
- saavat kuvan vaadittavista ja suositeltavista toimenpiteistä hyvinvointialueuudistuksen aikana sote- ja pelastustoimitiloihin liittyen
- saada työkaluja sote-uudistuksen aiheuttaman lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin muutospaineen hallintaan.

Hankkeessa Kuntaliittoa ovat avustaneet CAPEX Advisors Oy sekä Nordic Healthcare Group Oy. Hankkeen projektiryhmän ovat muodostaneet:

- Jussi Niemi, Tilapalvelupäällikkö, Kuntaliitto
- Arto Sulonen, Johtava lakimies, Kuntaliitto
- Karri Vainio, Erityisasiantuntija, sote-uudistus, Kuntaliitto
- Tuomas Määttä, Partner, CAPEX Advisors Oy
- Riku Tolvanen, Managing Partner, CAPEX Advisors Oy
- Antti Alho, Senior partner, Nordic Healthcare Group Oy
- Henry Pesonen, Senior manager, Nordic Healthcare Group Oy

Sote-uudistuksen aikataulu 2020–2024



Lähde: www.soteuudistus.fi

1: Hankkeen vaiheistus ja aikataulu

Sote- ja pelakiinteistöjen muutostukihankkeen vaiheistus	Kesäkuu					Heinä-kuu	Elokuu					Syyskuu					Lokakuu				Marras-kuu			
Viikko	22	23	24	25	26	27-30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46		
VAIHE 1: KEHITYSVAIHE																								
- Kuntaedustajien kick off 16.6.		OK																						
VAIHE 2: TYÖPAJAT JA MATERIAALIEN KEHITTÄMINEN																								
- Työpaja 1: Lähtökohtien ja perusteiden kuvaaminen ja Sopimukselliset tilanteet 19.8. klo 9:00-12:00								TP 1																
- Työpaja 2: Toiminnalliset vaatimukset ja palveluverkon tarpeet 8.9. klo 12:00-15:00											TP 2													
- Työpaja 3: Sote- ja pelakiinteistöjen strategisten vaihtoehtojen tunnistaminen 29.9. klo 9:00-12:00														TP 3										
- Asumispalvelut sote-uudistuksessa / ratkaisupolkujen työpaja 7.10. klo 12:00-15:00															TP 4									
VAIHE 3: MATERIAALIEN VIIMEISTELY JA ESITTELY																								
- Muutostukimateriaalien viimeistely Loppuseminaari 4.11 9:00-14:00																				LS				

1. Määritelmät sekä dokumentin kommentointi ja päivitys

Dokumentissa seuraavilla termeillä tarkoitetaan:

Lakisääteinen kuntayhtymä:	Sairaanhoitopiiri tai erityishuoltopiiri. Lisäksi voidaan tarkoittaa sote-kuntayhtymää, joka hoitaa myös sairaanhoitopiirin tai erityishuoltopiirin tehtävät.
Vapaaehtoinen kuntayhtymä:	Muut sote-kuntayhtymät.

Dokumentin päivittäminen:

Tämän dokumentin sisältöön sekä muokkaus- ja täydennystarpeisiin otetaan mielellään palautetta vastaan osoitteisiin: sote-muutostuki@kuntaliitto.fi. Dokumenttia tullaan tarpeen mukaan päivittämään vuoden 2021-2022 saadun palautteen perusteella sekä uudistuksen yksityiskohtien selkeytyessä.

Dokumentti voi sisältää sellaisia lainsäädäntöön liittyviä tulkintoja, jotka saattavat jatkovalmistelussa vielä muuttua tai täsmentyä. Dokumenttia päivitetään tällöin tarpeen mukaan.

Selvitettäviä asioita (päivitetään dokumenttiin tulevilla päivityskierroksilla):

1. Kunta kilpailuttanut yksityisen palveluntuottajan omiin toimitiloihinsa (Kuntalain 127§ 1 momentin 5 kohta)
 - a) Kunta kilpailuttanut palvelut ilman erillistä vuokrasopimusta. Vuokra määräytyy Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Mikä on vuokrakauden pituus (3+1 vuotta vai palvelusopimuksen pituinen)?
2. Kunnan omistaman keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloja koskevat kunnan sisäiset sopimukset
 - a) Kunnalla on sisäinen vuokrasopimus keskinäisen yhtiön tiloista oman sotetoiminnan kanssa. Siirtyykö sopimus vai tehdäänkö 3+1 sopimus yhtiön tiloista?
 - b) Kunnalla ei ole sopimusta keskinäisen yhtiön tiloista oman sopimuksen kanssa (normaali sisäinen vuokraus). Tehdäänkö 3+1 sopimus yhtiön tiloista vai tehdäänkö tiloista siirtyvä sopimus?

2. Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet

2: 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 tietyin edellytyksin sopia toisinkin. Päätös yhdessä 28.2.2022 mennessä tehdyn selvityksen kanssa vastaa omaisuuden saantokirjaa.

2021

- 1.7. voimaannpanolaki 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

2: 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 siirtävistä 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 päätyttyä.

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

2: Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet

Yksityiskohtainen aikataulu

Tehtävä- kokonaisuus	Tehtävä	Osatehtävä	Aluevaltuustot aloittavat 1.3.2022					Järjestämisvastuu siirtyy 1.1.2023			
			Huhti - Kesä	Heinä - Syys	Loka - Joulu	Tammi - Helmi	Maalis- kuu	Huhti - Touko	Heinä - Syys	Loka - Joulu	Tammi- kuu
F. Omaisuus ja toimitilat	1. Omaisuus- siirtojen selvitykset	1.1. Selvitys sairaanhoitopiirien ja erityishuoltopiirien ja pelastuslaitosten omaisuudesta									
		1.2. Selvitys kuntien käytössä olevasta omaisuudesta									
	2. Omaisuuden siirron valmistelu	2.1. Omaisuuden siirron periaatteiden määrittely									
		2.2. Käyttöomaisuuden hallinnan (yhtenäinen rekisteri) selvittäminen ja periaatteiden määrittely									
		2.3. Materiaalihallinnon selvittäminen ja periaatteiden määrittely									
		2.4. Omaisuuden ylläpitoon liittyvien sopimusten selvittäminen ja siirto									
		2.5. Investointisuunnitelmien kartoitus									
	3. Omaisuuden siirto	3.1. Omaisuuden siirron toteutus									
	4. Selvitykset toimitiloista	4.1. Selvitys kuntien, sairaan-, erityishuoltopiirien ja pelastuslaitosten käytössä olevista toimitiloista sekä siirtyvät että jäävät									
		4.2. Selvitys hyvinvointialueen kiinteistötarpeesta									
	5. Toimitilojen siirron valmistelu ja siirto	5.1. Toimitilajohtamisen periaatteiden määrittely									
		5.2. Vuokrausperiaatteiden määrittely									
		5.3. Valtakunnallisen toimitila- ja kiinteistöhallinnan osaamiskeskuksen roolin määrittäminen siirtymäkauden aikana									
		5.4. Siirtymäkauden vuokrasopimusten valmistelu									
		5.5. Disponointivastuun siirtäminen									
		5.6. Toimitilojen omistusjärjestelyt hyvinvointialueella (esim. yhtiömuoto vai oma tase)									

3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin

3.1. Hyvinvointialueiden päätöksentekomalli ja kuntien vaikuttamismahdollisuuksien muuttuminen palveluiden toteutukseen

3.1: Sote-uudistuksessa on kyse sekä rakenteellisesta että sisällöllisestä uudistuksesta

Rakenteellinen kehittäminen

- Palveluiden **järjestämisvastuun siirtyy 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

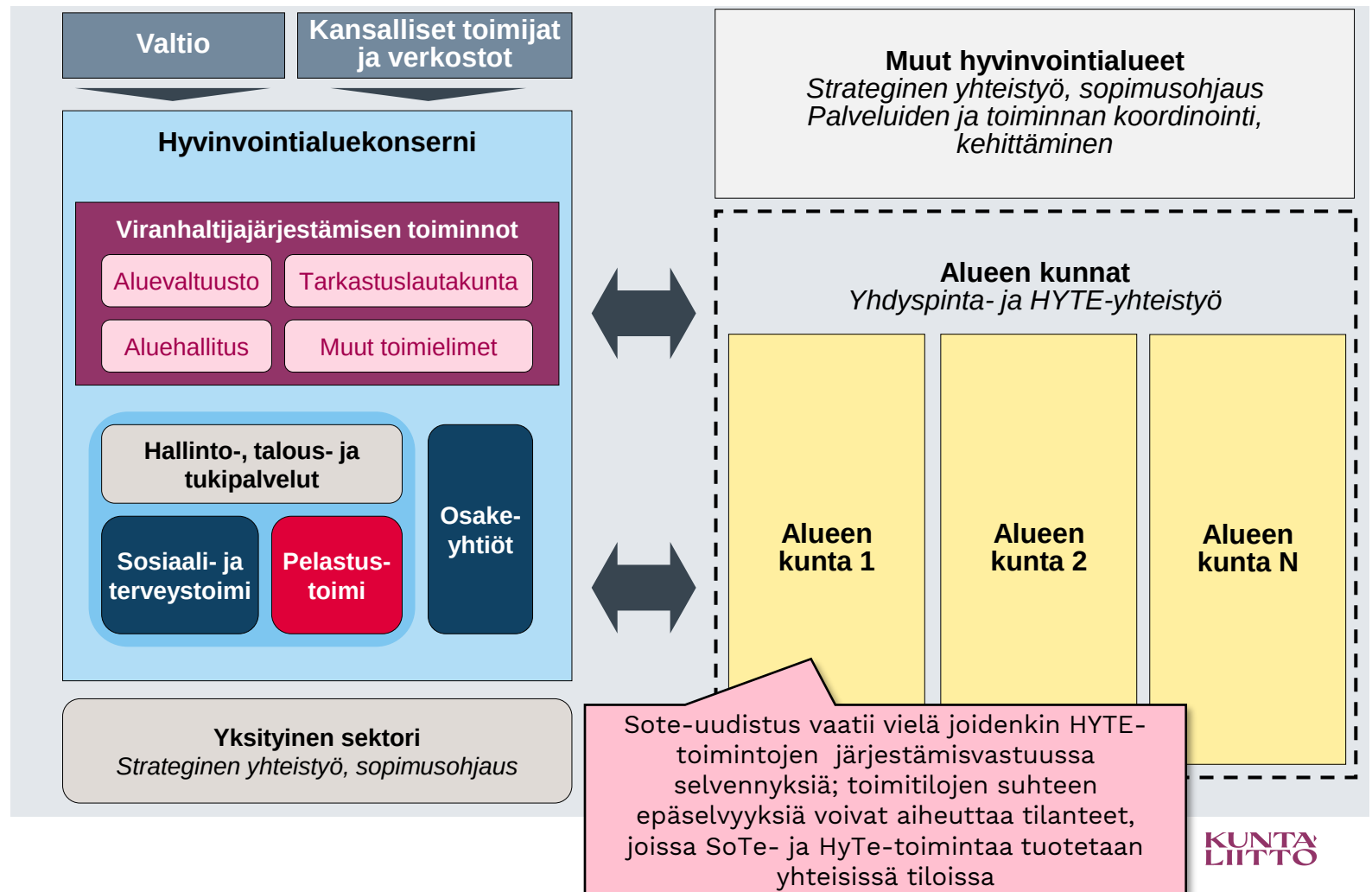
- Palveluiden järjestämisen ja tuottamisen kehittämisen tavoitteena on
 - Väestön terveys- ja hyvinvointierojen kaventaminen
 - Yhdenvertaisten ja laadukkaiden sosiaali- ja terveyspalveluiden turvaaminen
 - Sosiaali- ja terveyspalveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden parantaminen
 - Perustason palveluiden 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

3.1: Sote-uudistuksen myötä syntyy valtiosta erilliset julkisoikeudelliset yhteisöt, joilla on alueellaan itsehallinto

Sote-uudistus

- Uudistuksessa sote-palveluiden ja pelastustoimen järjestämisvastuu siirtyy **kunnilta ja kuntayhtymiltä tulevalle hyvinvointialueelle**
- Järjestämisvastuun siirtymisen myötä hyvinvointialueen vastuulle siirtyy mm. päätöksenteko alueellisen **palveluverkon** kehittämisestä, palveluiden **tuottamistavoista** sekä niiden fyysisestä **sijainnista**
- Järjestämisvastuun siirtymisen myötä kuntien mahdollisuudet vaikuttaa omistamiensa sote-toimitilojen **siirtymä-ajan jälkeiseen hyödyntämiseen** palvelutuotannossa pienenevät merkittävästi

HV-alueen lakisääteisten toimintojen ja organisaatorakenteiden ohjaus- ja vuorovaikutussuhteet 1.1.2023



3.1: Suurin vaikutus uudistuksella on sote- ja pelastus-palveluiden järjestämiseen sekä hyvinvointipalveluihin

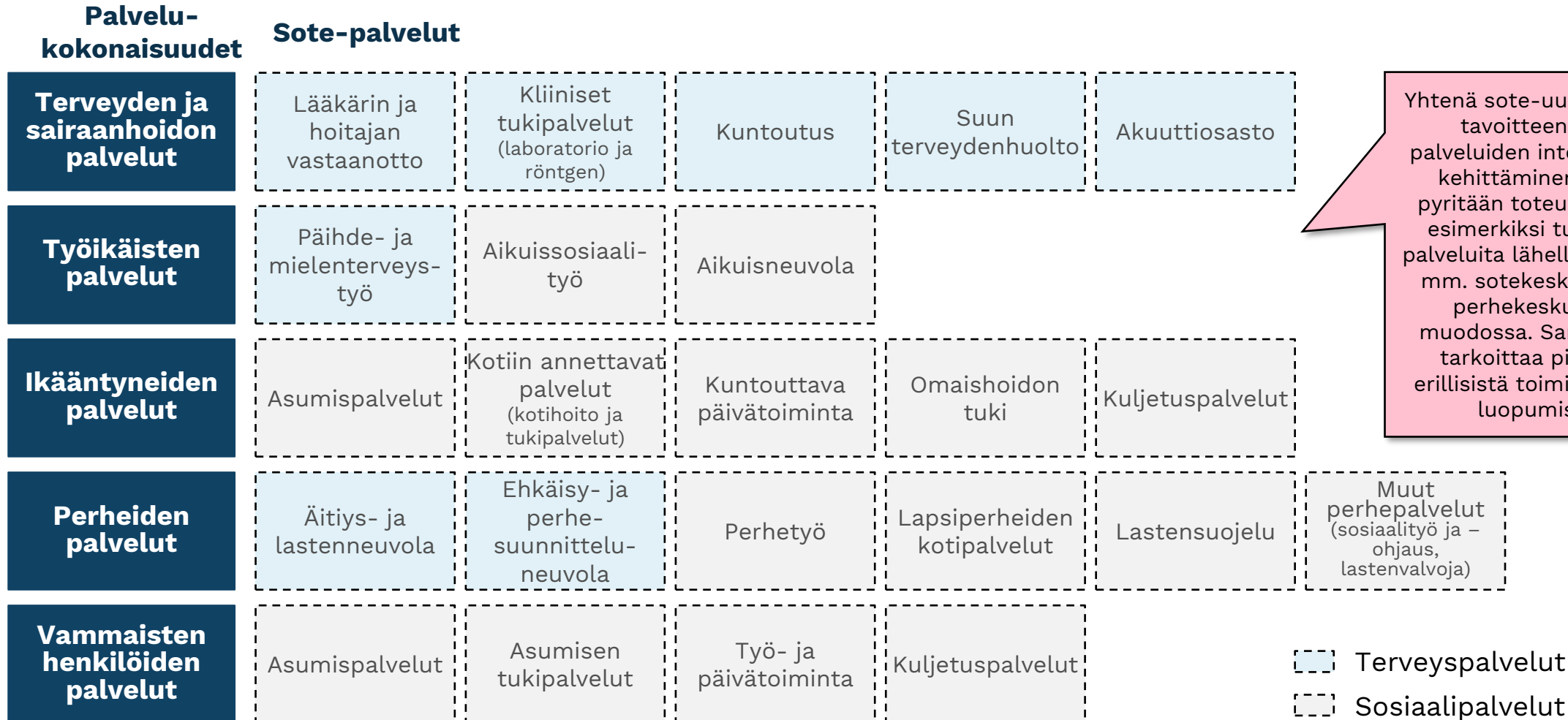
Kunta			
		Hyvinvointialue	Kunta
✓ Järjestämisvastuu			
✗ Vastuu yksittäisistä osa-alueista			
 Sosiaali- ja terveydenhuolto	✓		
 Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen	✗ (vastuulla olevien palveluiden osalta)		✓ (vastuulla olevien palveluiden osalta)
 Pelastustoimi	✓		
 Sivistys, liikunta-, nuoriso- ja kulttuurityö	✗ (opiskeluhuollon psykologit ja kuraattorit)		✓ (mm. varhaiskasvatus, esi-, perus-, 2. asteen opetus)
 Ympäristöterveyden -huolto	-		✗ (Järjestämisvastuu jää kunnille, joilleivät kaikki hyvinvointialueen kunnat ja hyvinvointialue toisin sovi)
 Työllisyys ja elinkeinopolitiikka	✗ (soteen liittyvät rekrytointi- ja osaamispalvelut, kuntouttava työtoiminta)		✓ (paikallinen elinkeinopolitiikka)
 Joukkoliikenne ja kuljetukset	✗ (vammapalvelu- ja sote-kuljetukset)		✓ (mm. joukkoliikenne ja tieverkkojen rakentamien / ylläpito)
 Kaavoitus, palveluverkot ja asuminen	✗ (mm. erityisryhmien asumispalvelut / palvelurakenne)		✓ (mm. maankäyttö, kaavoitus ja muu yhdyskuntasuunnittelu)

Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden järjestämisvastuu siirtyy hyvinvointialueelle. Hyvinvoinnin ja terveys edistämisen osalta kunnat ja hyvinvointialueet tekevät yhteistyötä.

Vastuu pelastustoimesta on tulevaisuudessa hyvinvointialueilla.

Kunnilla säilyvä päätäntävalta alueensa kaavoitukseen vaikuttaa myös sote-toimitila-suunnitteluun.

3.1: Sote-palvelut hyödyntävät laajasti erilaisia tiloja ja järjestämisvastuun siirtyminen vaikuttaa niiden tarpeeseen



Yhtenä sote-uudistuksen tavoitteena on palveluiden integraation kehittäminen. Tätä pyritään toteuttamaan esimerkiksi tuomalla palveluita lähelle toisiaan mm. sotekeskusten ja perhekeskusten muodossa. Samalla se tarkoittaa pienistä erillisistä toimipisteistä luopumista

3.1: 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 hyvinvointialuevalmisteluun
- 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**

3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin

3.2. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin

3.2: Tulevaisuuden tilatarpeisiin ja palveluverkkoon vaikuttavat toimintaympäristön muutokset sekä toiminnallinen kehitys



1. Demograafiset muutokset vaikuttavat kysynnän määrään ja tarvittaviin palveluihin

- Muutokset väestön määrässä ja ikärakenteessa
- Väestön sairastavuus ja kuolleisuus



2. Hoitokäytäntöjen kehitys ja toimintamallit muuttavat tilatarpeita ja asettavat uusia vaatimuksia

- Hoitomenetelmien kehittyminen ja hoitokäytännöt
- Valittu toimintamalli ja palvelustrategia

Asiakkaiden ja potilaiden muuttuvat odotukset tuovat myös uusia vaatimuksia palveluiden saatavuudelle ja hoitoympäristölle



3. Palveluverkon kehittyminen palveluiden verkostoksi vaikuttaa palveluverkkosuunnitteluun

- Fyysisten toimipisteiden rooli ja palvelukanavien monipuolistuminen
- Alueellinen ja toiminnallinen profiloituminen

Lisäksi hyvinvointialueen kehittämiseen vaikuttaa alueen lähtötilanne



Palveluverkon nykytilanne ja kehitystoimenpiteet

- *Palvelurakenteen tasapaino ja sen keventäminen*
- *Tarjottavien palveluiden riittävyys ja saatavuus*



Toimitilojen nykytila ja rakennuskannan kehittäminen

- *Nykyisten paikkojen käyttöaste ja jonotustilanne*
- *Fyysisten tilojen kunto ja tarkoituksenmukaisuus*

Sote-uudistuksen myötä alueiden palveluverkko- ja tilatarpeiden tarkastelun pohjana kuntien toimintaympäristön sijaan hyvinvointialueiden toimintaympäristö

1. Demograafiset muutokset

3.2: Suomen kokonaisväestön ennustetaan säilyvän nykytasolla, mutta yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan n. 400 tuhannella vuoteen 2040 mennessä

Väestön ennustetaan säilyvän 5,5 milj. asukkaan tasolla; väestö-rakenne painottuu entistä vahvemmin vanhempiin ikäluokkiin

Suomen väestöennuste 2020-2040

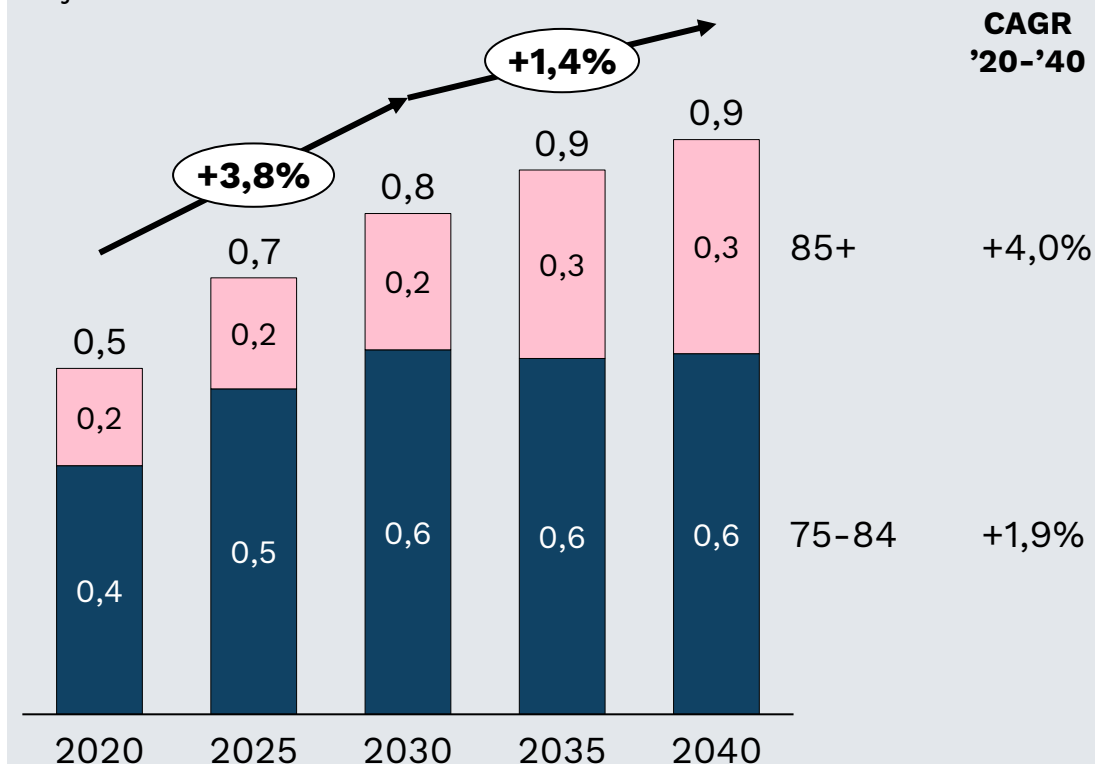
miljoonaa asukasta



Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa ~4% vuosivauhdilla 2020-luvulla, mutta kasvun odotetaan hidastuvan merkittävästi 2030-luvulla

Suomen väestöennuste, yli 75-vuotiaat, 2020-2040

miljoonaa asukasta



1. Demograafiset muutokset

3.2: Demografiset muutokset vaikuttavat palvelutarpeeseen ja siihen, kuinka palvelut kannattaa tulevaisuudessa toteuttaa

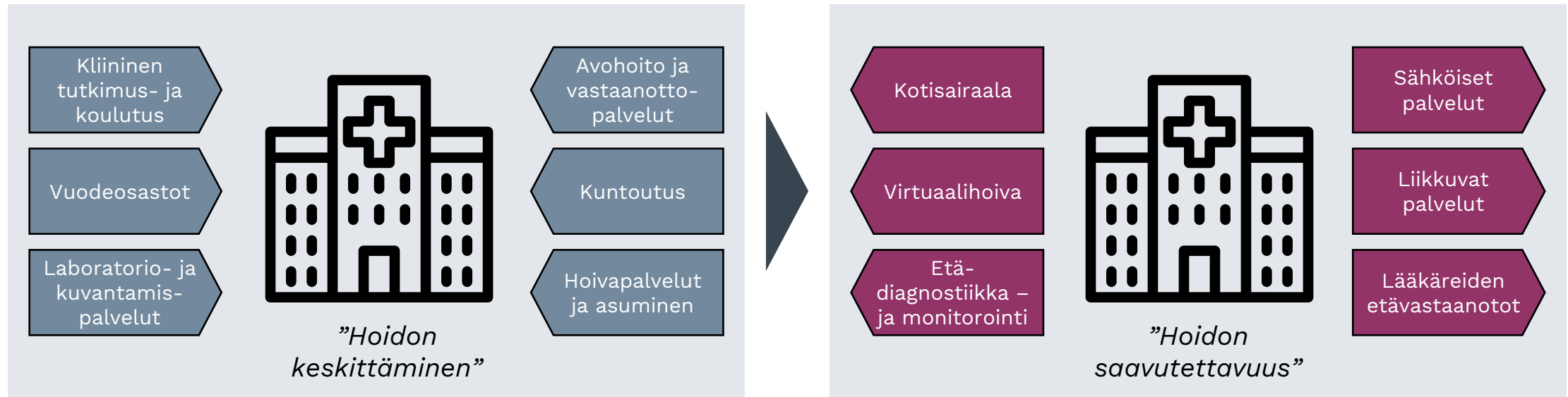
	<u>Muutos</u>	<u>Vaikutus toimitiloihin</u>
 Työikäisten palvelut	- Väestön pienenemisen ennustetaan laskevan työikäisten palveluiden kysyntää useilla alueilla, - Tietyillä sosiaalipalveluiden alueilla, kuten MTP-palvelut, kysyntä on kuitenkin kasvanut valtakunnallisesti	Palveluita tullaan mahdollisesti kohdentamaan uudella tavalla ja osittain tarjoamaan sähköisinä palveluina, jonka seurauksena fyysisten tilojen tarve tulee vähentymään tai tarvitaan tiloja etävastaanotoille
 Ikääntyneiden palvelut	Ikääntyneiden osuus väestössä kasvaa, mikä lisää ikääntyneiden palveluiden kysyntää tulevaisuudessa - Palveluiden painopistettä pyritään siirtämään mm. kevyempiin asumispalveluihin	- Ikäihmisten palveluiden toteuttamiseksi tarvitaan tiloja päivätoimintaan ja kuntoutukseen sekä monipuolisia asumispalveluiden ratkaisuja - Näillä on vaikutusta myös terveyspalveluiden tilojen tarpeeseen, kuten vuodeosaston tarpeeseen
 Perheiden palvelut	Lasten määrän pieneneminen vaikuttaa perheiden palveluiden kysyntää etenkin neuvolapalveluissa, samalla lapsiperheet keskittyvät taajama-alueille ja kasvukeskuksiin - Samalla lapsiperheiden ongelmat ovat lisääntyneet mm. lastensuojeluilmoitusten ja sijoitusten määrät kasvaneet	- Palveluita voidaan keskittää / kohdentaa ja osittain tarjoamaan sähköisinä palveluina, jolloin fyysisten tilojen tarve vähenee - Tarvitaan myös uudenlaisia tilaratkaisuja, esim. perhekeskustoiminnan järjestämiseksi

2. Hoitokäytäntöjen kehitys ja toimintamallit

3.2: Sote-palvelut seuraa muita toimialoja toimintamallien kehityksessä ja asiakkaan aseman muutoksessa

Sairaalakeskeisistä sote-palveluiden toteutuksen toimintamalleista ollaan teknologisen kehityksen ja palvelu-innovaatioiden myötä siirtymässä hybridimuotoiseen toteutukseen, jossa osa palveluista voidaan toteuttaa etäpalveluina ja ei-toimipaikkasidonnaisina liikkuvina tai kotiin vietävinä palveluina. Tämän myötä myös tarve erilaisille toimitilojen määrälle ja niiden koolle tulee muuttumaan.

Tulevaisuudessa tarvitaan todennäköisesti vähemmän, mutta monikäyttöisempiä toimitiloja.



2. Hoitokäytäntöjen kehitys ja toimintamallit

3.2: Toimintamallien muutokset tuovat uusia tarpeita palvelutuotannossa tarvittaville tiloille (1/2)

Toimintamalli	Sähköiset palvelut & etävastaanotto	Liikkuvat ja kotiin vietävät palvelut	Kohdennetut palvelut
	Tukevat uudenlaista toimintaa ja mahdollistavat palvelurakenteen keventämisen mm. uusien digitaalisten alustojen ja sähköisten palvelukanavien avulla	Moniammatillisessa yhteistyössä syntyneitä käytäntöjä mm. kotihoitoon ja akuuttitilanteiden hoitamiseen	Palvelun tarjoaminen lähipalveluna tietyinä ennalta määrättyinä päivinä, alueelliset tilanteet ja palvelutarpeet huomioiden
Esimerkkejä toteutuksesta	Sähköiset palvelut ja etävastaanotot ovat yleistyneet eritoten pandemia aikana mm. influenssapotilaiden puhelin- ja videovastaanottoina	Ammattilaisten johdolla toteutettu Kotisairaanhoido- ja kotisairaalatoiminta Haja-asutusalueilla liikkuva klinikka-auto vie palvelut asiakkaiden luokse	Fyysistä tutkimusta vaativien neuvolapalveluiden tarjonta lähipalveluna määrättyinä viikonpäivinä ESH-palveluiden tuominen kuntaan tiettyinä ennalta määrättyinä päivinä tarpeen mukaan
Vaikutus operatiiviseen toimintaan	✓ Vähentää fyysisten käyntien määrää ✓ Parantaa palveluiden saatavuutta ja helpottaa asiointia ✓ Parantaa asiakasvirtausta	✓ Painopiste siirtyy raskaista palveluista matalan kynnyksen ja ennaltaehkäiseviin palveluihin ✓ Parantaa palveluiden saavutettavuutta ✓ Raskaiden palveluiden resurssitarve laskee / palveluiden saatavuus parantuu ✓ Vähentää päivystyksen käyttöä	✓ Saadaan erikoislääkärin ja muiden ammattilaisten palveluita lähipalveluiksi ✓ Osaajien saatavuus ✓ Voidaan kohdistaa erikoisosaaajien työpanosta
Vaikutus tiloihin	✓ Olemassa olevalla tilakapasiteetilla voidaan palvella suurempia asiakasmääriä ✓ Tarvitaan tiloja etävastaanoille	✓ Vähentää toiminnan tilatarvetta ✓ Tarvitaan edelleen tilat työntekijöille ja välineille	✓ Tilojen monikäyttöisyys ✓ Tilojen varustelu huomioimaan erikoislääkäreiden vaatimukset

2. Hoitokäytäntöjen kehitys ja toimintamallit

3.2: Toimintamallien muutokset tuovat uusia tarpeita palvelutuotannossa tarvittaville tiloille (2/2)

Toimintamalli	Sosiaalihuollon vahva integraatio terveydenhuoltoon	Moniammatillisen yhteistyön toimintamallit	Laajennetut aukioloajat ja palvelupisteet
	Sosiaalihuollon osaamista terveydenhuollon palveluissa on vahvistettu ja palveluiden välistä yhdyspintatyöskentelyä on kehitetty	Kootaan yhteen eri palveluiden sote- asiantuntijoita , jotka pohtivat yhdessä potilaan hoitoa, hoitoprosessia tai potilasryhmien palvelutarvetta kokonaisvaltaisesti	Sote-keskuksen tai joidenkin toimintojen aukioloaikoja laajennetaan kokonaisuudessaan tai yksittäisinä päivinä (esim. klo 18 asti tai lauantait) tai toimintaa on viety esim. kirjastoihin
Esimerkkejä toteutuksesta	Yhteistyötä on vahvistettu esimerkiksi tuomalla sosiaalityöntekijä osaksi moniammatillista tiimiä	Moniammatillista yhteistyötä on kehitetty mm. moniammatillisten tiimien & työryhmien avulla	Esim. jonoja on purettu laajentamalla aukioloaikoja yhtenä päivänä viikosta ja saavutettavuutta parannettu viemällä palveluita sinne missä ihmiset liikkuvat
Vaikutus operatiiviseen toimintaan	✓ Vähentää asiakkaiden siirtymistä palveluiden välillä ja pitkällä aikavälillä myös volyymeja ✓ Auttaa kohdistamaan oikeat palvelut oikeille asiakkaille	✓ Paljon palveluita tarvitsevien hoito on otettu haltuun, mikä parantaa ennakoitavuutta ja vähentää kuormitusta ✓ Palvelutarvetta voidaan arvioida kokonaisvaltaisesti ✓ Vahvistaa moniammatillista yhteistyötä ja laajentaa henkilöstön osaamista	✓ Parantaa palveluiden saatavuutta ja helpottaa asiointia ✓ Jakaa kysynnän kuormitusta tasaisemmin, madaltaen kysyntäpiikkejä
Vaikutus tiloihin	✓ SO- ja TE-palveluiden saatavuus samoissa tiloissa mahdollistaa tehokkaamman tilakäytön (voi vaatia uusia tilajärjestelyitä)	✓ Tiimityömalliin ja moniammatilliseen työskentelyyn soveltuvat tilat (esim. kokoushuoneet ja tiimihuoneet)	✓ Samoilla resursseilla pystytään tuottamaan sama määrä palveluita pienemmissä tiloissa ✓ Hyödynnetään uudenlaisia tiloja

3. Palveluverkon kehittyminen palveluiden verkostoksi

3.2: Palveluverkkosuunnittelua on laajennettava palveluiden verkoston suunnitteluksi ja fyysisten rajojen ulkopuolelle



Kun palveluverkkosuunnittelua laajennetaan fyysisen palveluverkon lisäksi sähköisiin, etä- ja liikkuviin palveluihin tarve toimitilainvestoinneille voi muuttua.

3. Palveluverkon kehittyminen palveluiden verkostoksi

3.2: Fyysisten toimipisteiden määrää ja sijaintia tarkastellaan ottaen huomioon kaikkien alueen palveluiden toteutustapa

Palveluverkon suunnittelussa huomioitavia asioita ovat mm;



Etäisyys



**Saavutettavuus
(matka-aika)**



**Palveltava
väestöpohja**



**Henkilöstön
saatavuus**

Palvelut voidaan jakaa kolmeen tasoon, jotka ohjaavat palveluiden sijaintien suunnittelua sekä palveluverkon rakentamista

1

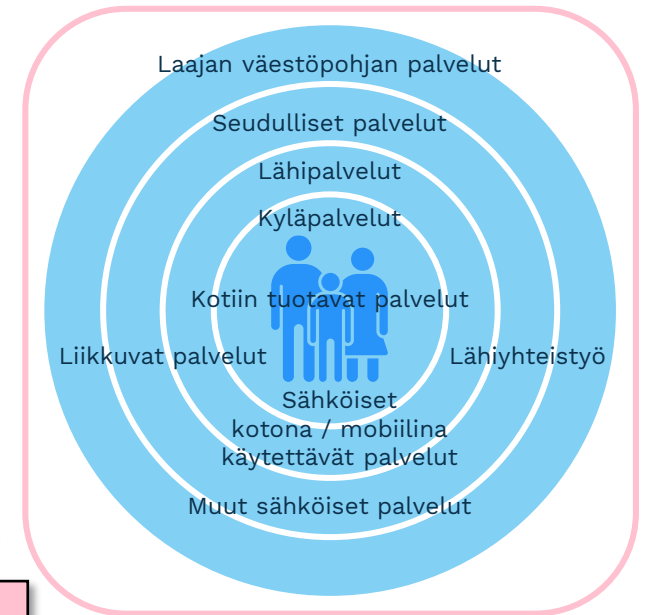
Lähipalvelut: kotiin tuotettavat tai kodin lähellä olevat palvelut, esim. terveydenhuollon vastaanottopalvelut, ikääntyneiden päivätoiminta

2

Aluepalvelut: laajempiasiakaspohja, palvelujen integraatio keskeistä, esim. vuodeosastot, kliiniset tukipalvelut

3

Maakuntapalvelut /erityistason palvelut: laajan väestöpohjan palvelut, esim. erikoissairaanhoidotasoiset sairaalapalvelut

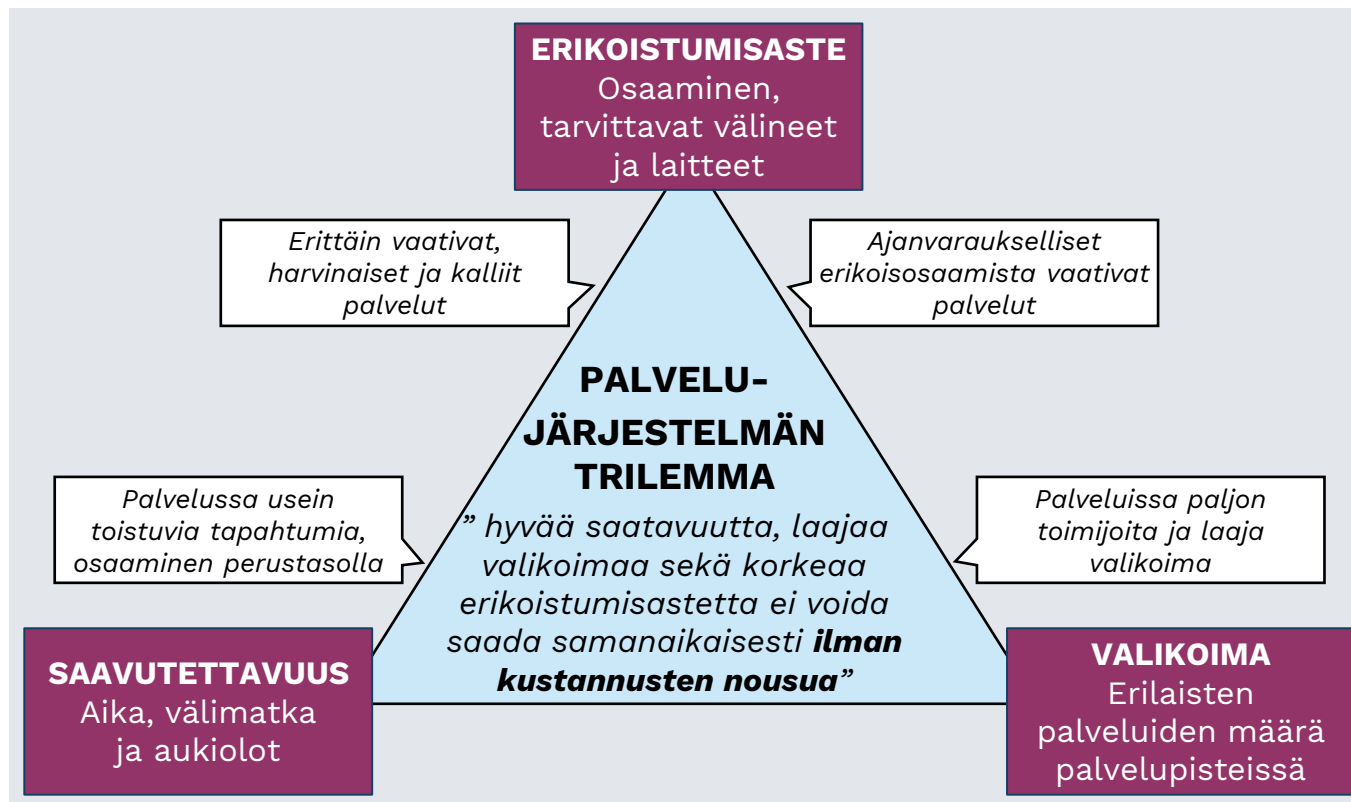


Palveluiden käytön intensiteetin tulisi vaikuttaa sen sijoittamiseen. Mitä useammin palvelua käytetään, sen helpommin se on saavutettavissa

3. Palveluverkon kehittyminen palveluiden verkostoksi

3.2: Fyysisten toimipisteiden suunnittelussa tasapainoa haetaan erikoistumisen, saavutettavuuden ja valikoiman välillä

Palveluverkkosuunnittelussa tavoitellaan kestäväää tasoa erikoistumisen, saavutettavuuden ja valikoiman välillä



Dimensioiden vaikutukset toimitiloihin asetettaviin vaatimuksiin

Erikoistumisaste

- Rakentamisvaatimukset ja erikoisvarustelu

Saavutettavuus

- Toimitilojen lukumäärä ja koko

Valikoima

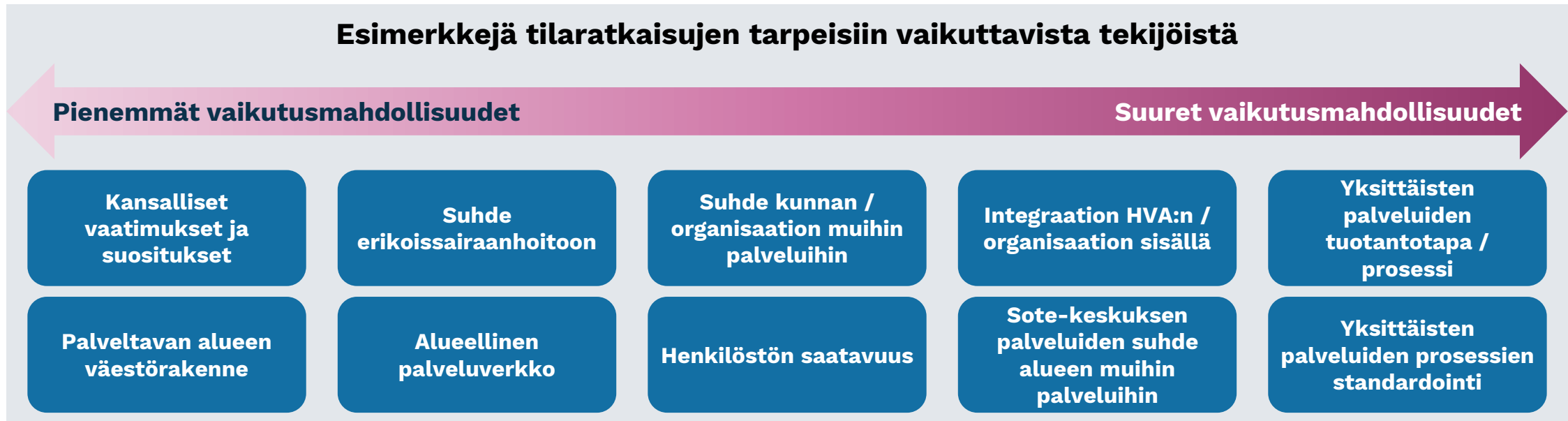
- Erilaisten tilojen tilavarustelun tarpeet

3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin

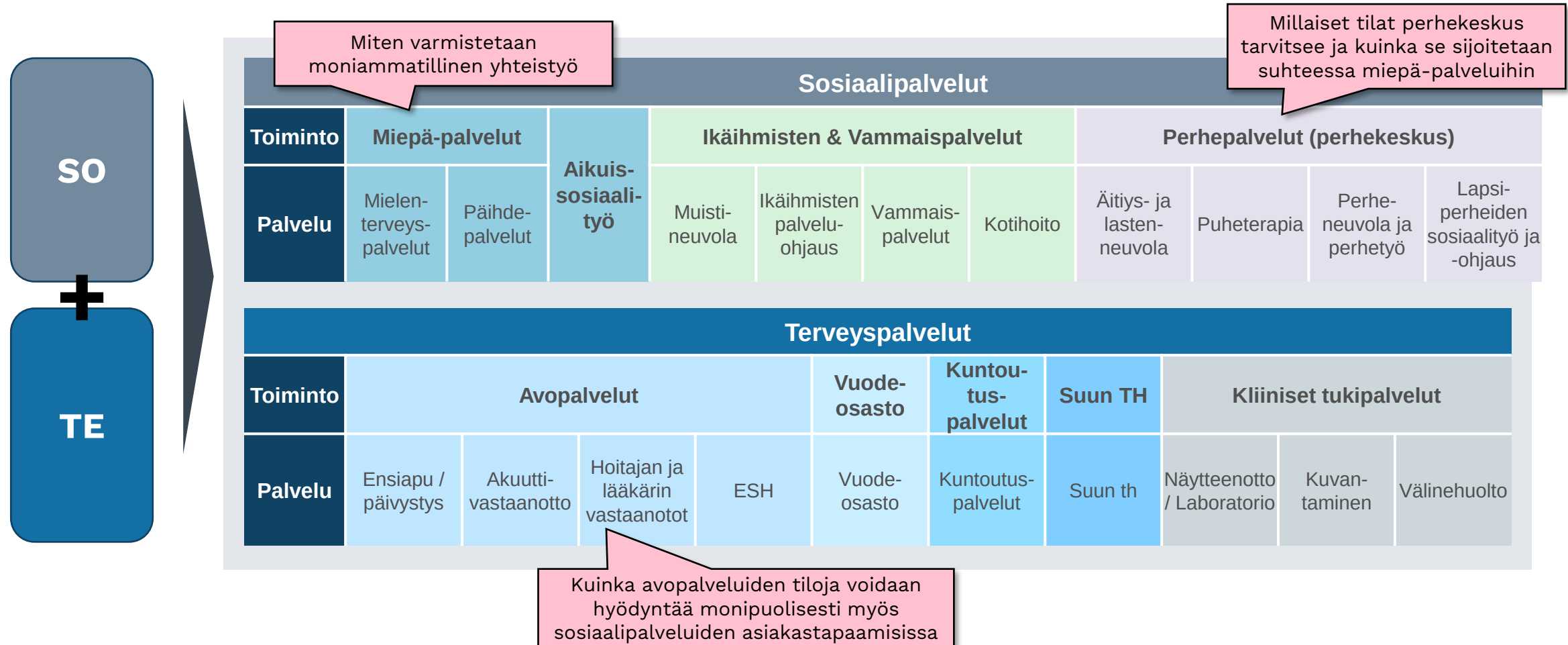
3.3. Tilojen toiminnalliset vaatimukset sekä tilojen soveltuminen erilaisiin palveluprosesseihin ja -malleihin

3.3: Toimitilojen tarpeisiin vaikuttavat useat tekijät; osaan tekijöistä palveluita järjestävä taho voi vaikuttaa merkittävästi ja joihinkin vain rajallisesti

- Toimitilojen laajuus ja tilaratkaisut voivat poiketa sekä alueiden välillä että myös hyvinvointialueiden sisällä
- Esimerkkejä eroavaisuuksista ovat esim. erilainen alueellinen palveluverkko, erilainen väestöpohja, työnjako erikoissairaanhoidon kanssa, eri aikakausina eri toimintaympäristöissä toteutetut ratkaisut, sekä toisistaan eroavat toimintamallit



3.3: Tulevaisuuden sotekeskus sisältää yhdistelmän sosiaali- ja terveysterveyspalveluja, joka tulee ottaa huomioon tiloissa



3.3: Sotokeskuksen tila tarpeita voidaan arvioida joko 1) henkilöstö- tai 2) toimintaperusteisesta näkökulmasta

1. Henkilöstöperusteinen malli

Henkilöstöperusteisessa mallissa tilat suunnitellaan ja mitoitetaan henkilöstömäärän perusteella



- Useimmat tiloista ovat joko korvamerkattuja tietyille resursseille tai toiminnoille ja vain yksittäisillä toiminnoilla on käytössään yhteiskäyttöisiä tiloja
- Työntekijä käyttää lähtökohtaisesti aina samaa tilaa työtehtäviinsä riippumatta siitä onko kyseessä välitöntä tai välillistä asiakastyötä tai hallinnollisia tehtäviä.
- Vaatii tyypillisesti enempi vastaanottohuoneita

2. Toimintaperusteinen malli

Toimintaperusteisessa mallissa tilat on suunniteltu ja mitoitettu toiminnallisten tarpeiden ja volyymien mukaisesti



- Useimmat tilat ovat yhteiskäyttöisiä. Keskeiset hyödyt ovat tilojen muuntojoustavuus ja tilatehokkuus.
- Työntekijä käyttää tiloja monipuolisesti. Työpäivää rytmitetään erilaisten tehtävien mukaan – Esim. aamupäivällä lähityöskentely hoidetaan vastaanottohuoneessa ja iltapäivällä puhelut /muu työ hoidetaan työpisteeltä ja puhelinkopista.
- Vaatii tyypillisesti joustavuutta vastaanottohuoneilta, joita on lukumääräisesti vähemmän. Samalla tarvitaan tilat muulle kuin vastaanottotyölle

3.3: Monitilatoimisto-mallissa suurin osa vastaanottojen ulkopuolisesta työstä tehdään yhteiskäyttöisissä tiloissa

Hyvällä suunnittelulla huoneiden vaihtelevuus henkilökuntatasolla pystytään minimoimaan

Toimintamallin periaate

- Potilasvastaanotot vastaanottohuoneissa
- Toimisto-, puhelin- ja muut potilasvastaanottojen **ulkopuoliset työjaksot** tehdään niihin parhaiten **soveltuvissa työtiloissa** (nk. ”back office”)
- Työpäivän aikana **useampi työntekijä käyttää samaa vastaanottohuonetta**
- Back office –mallissa **henkilöstöä on lähtökohtaisesti enemmän kuin vastaanottohuoneita**
 - ✓ **Lisää tilatehokkuutta sekä henkilökunnan yhteistyötä eri erikoisaloilla.**
 - ✓ **Mahdollistaa tilojen käytännönläheisemmän suunnittelun, kun huonemäärää vähentämällä huonekoosta ei tarvitse supistaa.**

Esimerkkejä tiloista



Joustavia työpisteitä toimistotyöhön



Kokoontumispaikkoja tauoille, moniammatillisten tiimien tapaamisiin ja spontaaneihin keskusteluihin



Erikokoisia äänieristettyjä tiloja rauhalliseen työskentelyyn, puheluihin, saneluihin, palaveriin ja keskusteluihin

3.3: Moniammatillisessa tiimimallissa hoidon lähtökohtana on asiakkaan kokonaispalvelutarpeen ymmärtäminen, mahdollistaen asianmukaisen hoidon oikea-aikaisesti

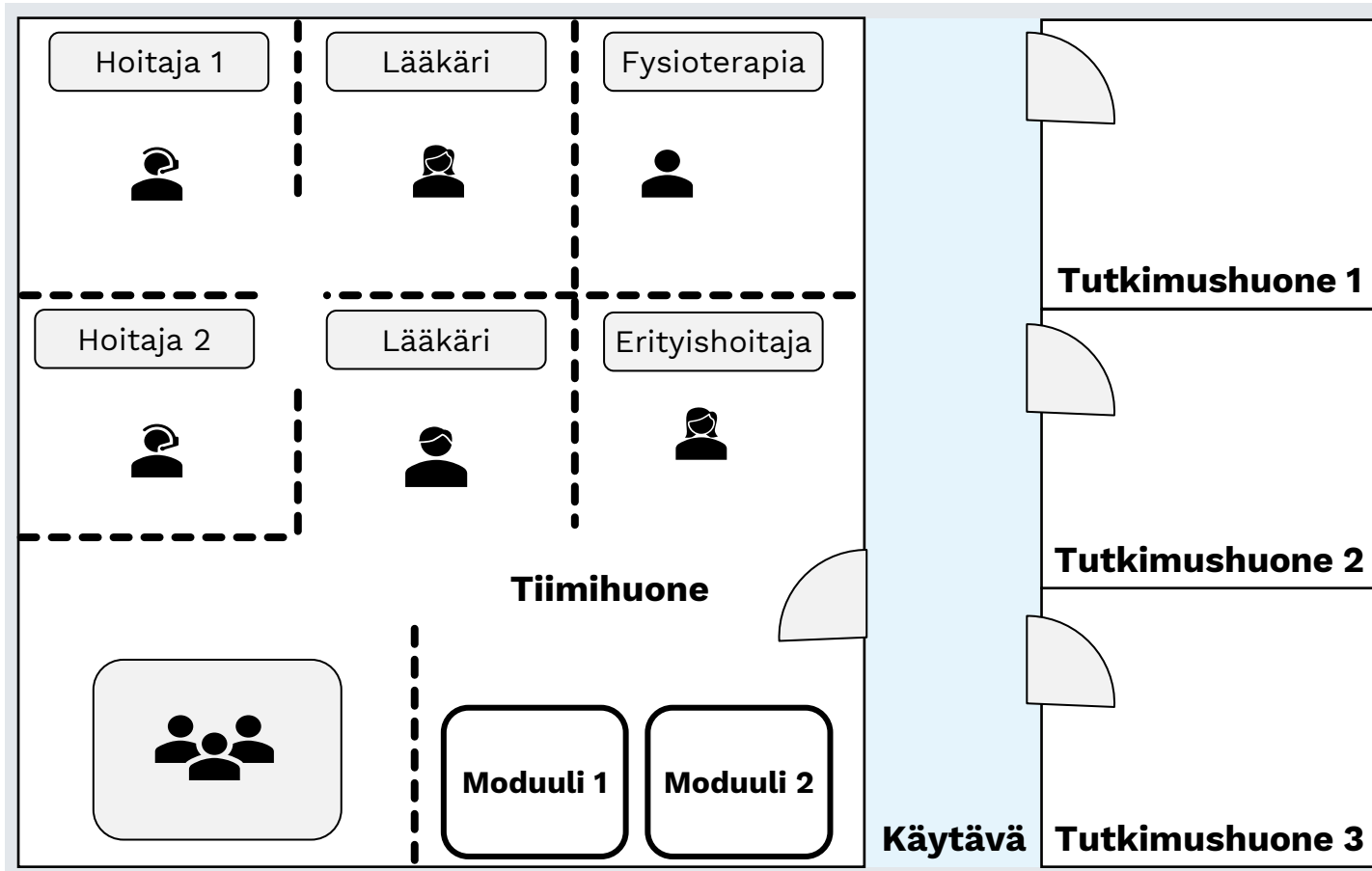
- **Perinteisen terveyskeskusmallin** haasteena ovat mm. palveluiden saatavuus, hoidon pirstaleisuus ja päällekkäisyys sekä lääkärikeskeisyys
 - Mallin toiminnalliset ongelmakohdat näkyvät mm. kysynnän ja palvelutuotannon epätasapainona, potilaiden yli- ja alihoitona sekä henkilöstön kuormittumisena ja työhyvinvoinnin haasteina



- **Moniammatillisessa tiimimallissa** asiakkaalla on oma yhteyshenkilö vastaten asiakkaan asioinnista; lisäksi tukena moniammatillinen kanta- tai episoditiimi, taaten konsultoinnin ja hoitovastuun sujuvan siirtymisen
 - Yhteyshenkilön tuntiessa asiakkaan hoitoprosessi nopeutuu ja se voidaan, vaivasta riippuen, toteuttaa myös sähköisiä ja kevyitä palveluja hyödyntämällä sekä etävastaanottoina
 - **Kantatiimi** keskittyy monisairaiden ja paljon palveluja tarvitsevien potilaiden proaktiiviseen hoitoon
 - **Episoditiimi** keskittyy kaikkiin muihin asiakkaisiin ja heidän työotteensa on reaktiivinen. Potilas voi tulla asiakkaaksi soittamalla, asiointijärjestelmän kautta / Walk-in -tyyppisesti



3.3: Moniammatillinen tiimi vaatii myös yhteiset tilat, jossa kaikilla on oma työskentelytila

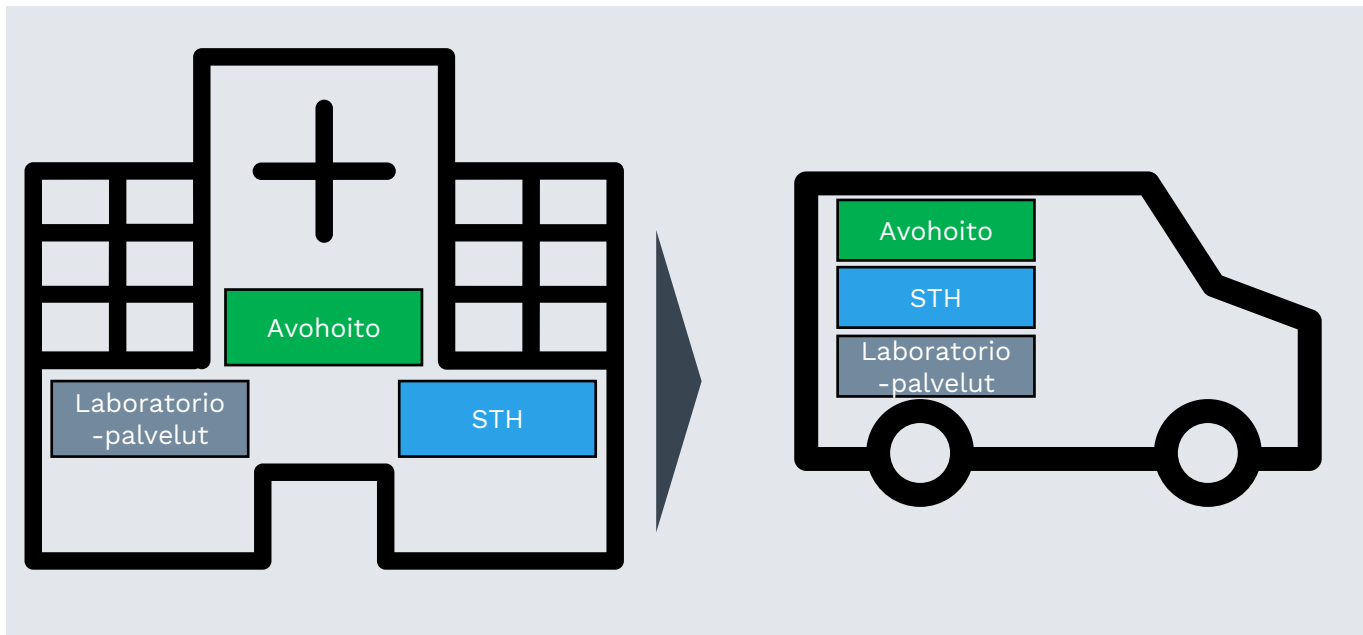


- Moniammatillisella tiimillä on käytössään **yhteinen tiimihuone** ja erilliset **tutkimushuoneet**.
- Tutkimushuoneita käytetään ainoastaan **fyysisiä vastaanottoja** varten.
- Tiimihuoneessa jokaisella tiimiläisellä on **oma työpiste**, josta hoidetaan puhelimella ja tietokoneella hoituvat kontaktoinnit.
- **Videovastaanottoja** varten voi siirtyä **äänieristettyyn moduuliin** tai tarvittaessa myös tutkimushuoneeseen, jos esimerkiksi useampi ammattilainen osallistuu vastaanottoon.
- Tiimillä on käytössään myös erillinen tila tiimin tai sen jäsenien **tiimityöskentelylle**, jossa mm. päivittäiset tilannekatsaukset suoritetaan.

3.3: Liikkuvien sote-palveluiden käyttöönotto voi vähentää fyysisten tilojen tarvetta etenkin haja-asutusalueilla

Osa perinteisesti fyysisissä toimipisteissä tuotetuista terveyspalveluista voidaan tuottaa myös liikkuvina palveluina, jotka mahdollistavat laadukkaan palveluverkon kustannustehokkaan ylläpitämisen etenkin haja-asutusalueilla

Esimerkiksi Etelä-Karjalassa on ollut usean vuoden ajan ollut käytössä liikkuva sairaanhoitajan vastaanotto (Mallu) sekä liikkuva laboratorio (Malla)



- **Mallu-auto** tarjoaa Etelä-Karjalan haja-asutusalueiden asukkaille sairaanhoitajan vastaanottoja, ennaltaehkäiseviä STH-palveluita sekä INR-mittauksia. **Malla-auton** tarjontaan kuuluvat tavanomaiset laboratoriopalvelut (mm. verikokeet ja sydänfilmit)
- Liikkuvien palveluiden aikataulut ja sijainnit Eksoten kotisivuilta
- Palvelut ajanvarauksella autojen puhelinpalvelunumerosta tai Eksoten asiointipalvelusta
- Eksoten liikkuvien palveluiden konsepti on vähentänyt alueellista eriarvoisuutta terveyspalveluiden saatavuuden näkökulmasta sekä lisännyt palvelujen asiakasystävällisyyttä

4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta

4.1. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvä yleinen lainsäädäntökehikko

4.1: Omaisuusjärjestelyt

Sairaanhoitopiirit, 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,**
- **sopimukset ja**
- **lomapalkkavelka siirtyvät**
- sellaisen osake-yhtiön osakkeet, jotka kunta omistaa sote-palvelujen järjestämistä tai tuottamista varten*
- **Ei korvausta**
 - Irtain omaisuus ja lomapalkkavelka kirjataan peruspääomaa vastaan
 - Oikeus kompensatioon lakennallisen veronkorotustarpeen perusteella
- **Toimitilat vuokrataan 3 + 1 vuodeksi**



**HYVINVOINTI
ALUE
1.1.2023**

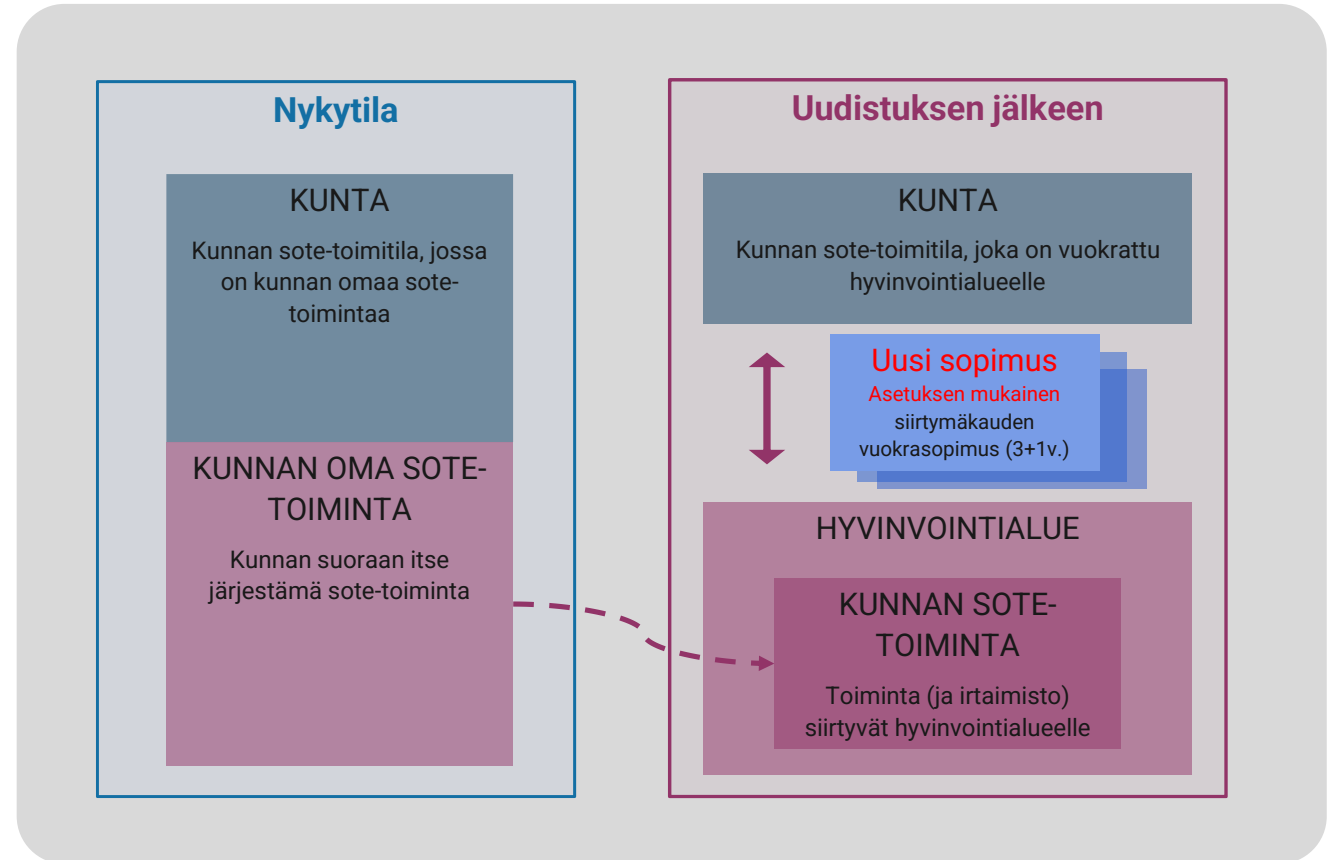
4.1: Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

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. Vuokratasosta ei voida sopia asetuksessa määriteltyjen laskentaperusteiden vastaisesti.

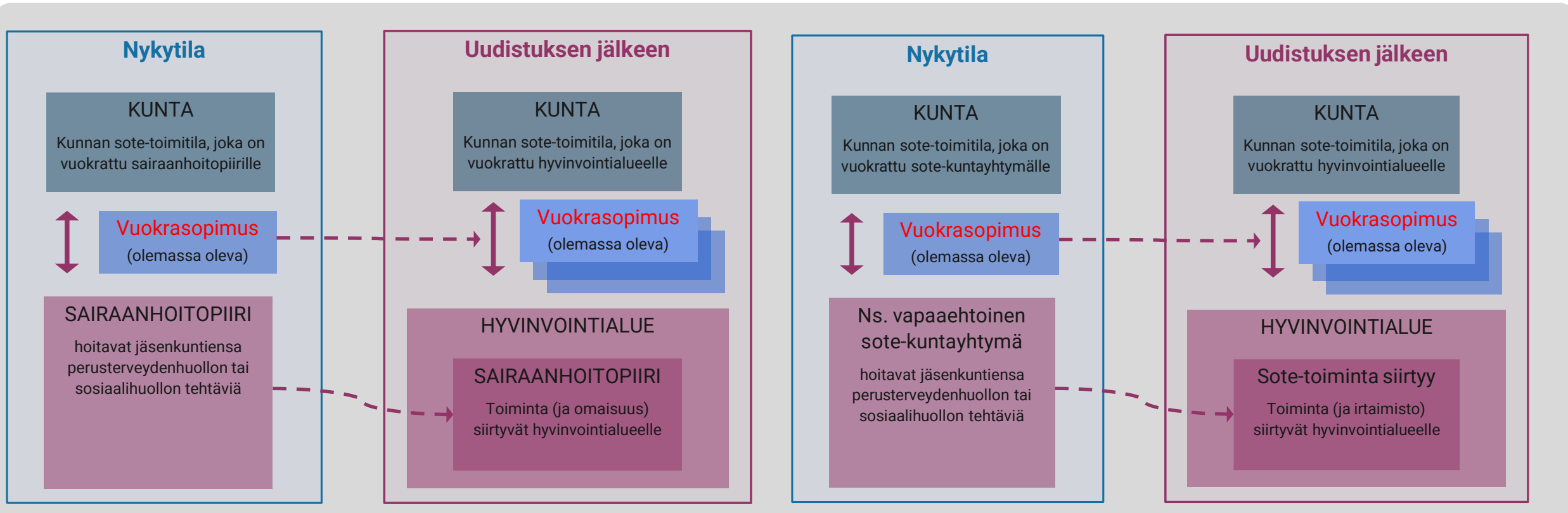


4.1: Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

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 välisiksi sopimuksiksi. Tällaiset sopimukset eivät tulisi 3+1 sääntelyn 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.



4.1: Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

Korvaus kunnille omaisuusjärjestelyiden aiheuttamista kustannuksista

Pääsäännön mukaan kunnalle maksetaan korvaus uudistuksen omaisuusjärjestelyistä kunnalle aiheutuvista välittömistä kustannuksista, jos ne ylittävät vähintään 0,5 prosenttiyksikön laskennallisen veronkorotustarpeen kunnassa. Korvausta maksettaisiin siltä osin kuin kustannukset ylittäisivät mainitun rajan, laissa erikseen säädetyissä tapauksissa korvaus voisi olla suurempikin. Korvaus ei kattaisi kuntien osuuksia hyvinvointialueille korvauksetta siirtyvien kuntayhtymien peruspääomasta eikä irtaimen omaisuuden siirtymistä, koska ko. erät voitaisiin kuitata alentamalla kuntien peruspääomaa. Kunnan oikeus korvaukseen arvioidaan kunnan viimeistään 2027 loppuun mennessä valtiovarainministeriölle tekemästä hakemuksesta.

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 järjestämisvastuu. Kuntien ja sairaanhoitopiirien väliset olemassa olevat vuokrasopimukset siirtyisivät nykyisillä ehdoilla kuntien ja hyvinvointialueiden väliseksi 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.

Yhtiöittämisvelvollisuudesta

Sääntelykehikko

Ns. voimaannanolaki
616/2021

Ns. rajoituslaki
458/2016
muutoksineen
(voimassa vuoden
2022 loppuun)

Kuntalaki (419/2015),
erityisesti velvollisuus
yhtiöittää markkinoilla
tapahtuva toiminta ja
valtioneuvoston määräykset

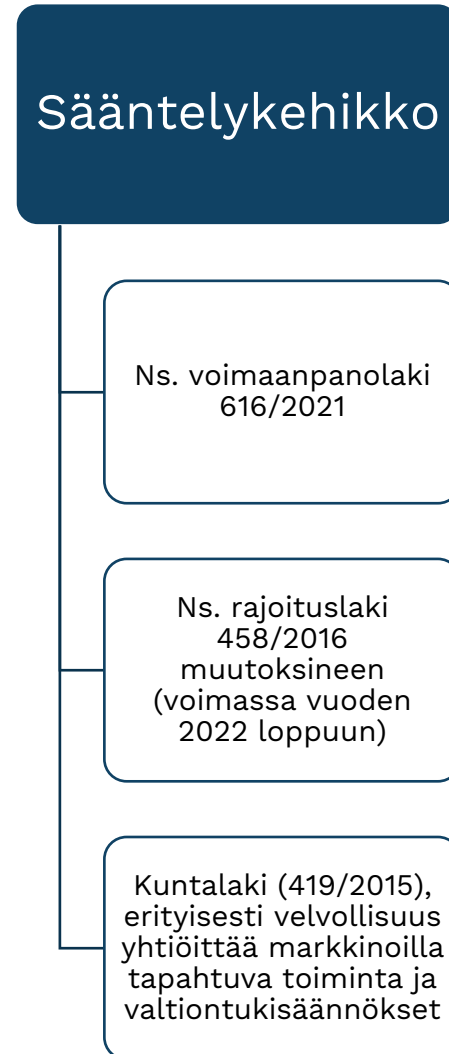
4.1: Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

Yhtiöittämisvelvollisuus

EU-valtiontukisäännöt, kuntalaki ja hyvinvointialueesta annettu laki edellyttävät markkinoilla tapahtuvan toiminnan yhtiöittämistä.

Voimaanpanolain 22 §:n mukaan kunta vuokraa hyvinvointialueelle 3+1 vuoden siirtymäajaksi omistamansa toimitilat, joissa se järjestää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluita. Vuokrataso näissä tiloissa määräytyy voimaanpanolain 22 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. Siirtymäaikana kuntien ei tarvitse yhtiöittää näitä toimitiloja.

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 sote- ja pelastustoimen järjestämisvastuun siirryttyä pois kuntien vastuulta. Vuokrattaessa tilaa sote- tai pelastustoimen palveluja tuottavalle yksityiselle taholle yhtiöittämisvelvollisuus tulee kuitenkin lähtökohtaisesti sovellettavaksi vasta sitten, kun olosuhteissa tapahtuu järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen muutoksia (vuokrasopimuksia muutetaan tai solmitaan uusia vuokrasopimuksia). Myöskään pelkkä suoraan lakiin perustuva vuokrasopimuksen siirtyminen (esim. sairaanhoitopiirin ja kunnan välinen vuokrasopimus) ei vielä tee vuokrausta markkinoilla tapahtuvaksi ja siten laukaise yhtiöittämisvelvollisuutta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.



4.1: Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

Rajoituslaki

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

Rajoituslain irtisanomisehto

Rajoituslain mukainen irtisanomisehto on sisällytettävä uusiin ja vuoden 2023 jälkeen voimassa oleviin rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin.

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 irtisanomisehdon perusteella vuosien 2024 tai 2025 aikana ja irtisanomisaika on 12 kk.

Rajoituslaki ja investoinnit

Lähtökohtana on, että 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. Poikkeuksena investointikieltoon ovat vuosihuoltoinvestoinnit sekä valvontaviranomaisten tarkastusten edellyttämät välttämättömät investoinnit-

Jos tehdään useampia investointeja samaan rakennuskohteeseen, yhteenlaskettu arvo ratkaisee.

STM voi myöntää poikkeuslupan investointiin, jos se on palveluiden saatavuuden turvaamiseksi välttämätön ja kiireellinen. Poikkeuslupan 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 velvoitteista 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.

4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta

**4.2. Sote- ja pelastustoimitilojen eri omistus- ja
sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja
siirtymäkauden jälkeen**

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Tässä osiossa on kuvattu sote- ja pelastustoimitilojen eri omistus-, sopimusmalli- ja käyttäjävaihtoehtojen käyttäytymistä hyvinvointialueuudistuksen voimaantulohetkellä vuoden 2023 alussa. Tämän osion pohjalta kunta voi arvioida nykyistä toimitilakantansa omistus ja sopimusrakenteita ja suunnitella tarvittavia toimenpiteitä ennen uudistuksen voimaantuloa.

Alla on listattu vaihtoehtoja, joiden yhdistelmiä on taulukoitu seuraaville sivuille ja kustakin vaihtoehdosta on esitetty hyvinvointialue uudistuksen voimaantulon jälkeinen omistus-, sopimus- ja vuokrausmalli.

Omistaja- vaihtoehdot	Kunta omistaa	Lakisääteinen kuntayhtymä omistaa	Vapaaehtoinen kuntayhtymä omistaa	Yksityinen omistaa
Omistusmuoto- vaihtoehdot		Suora omistus omassa taseessa	Omistus osakeyhtiön kautta	
Käyttäjä- vaihtoehdot	Kunta käyttää	Lakisääteinen kuntayhtymä käyttää	Vapaaehtoinen kuntayhtymä käyttää	Yksityinen käyttää

Yleiset periaatteet

Tilanteet, joissa on kahden eri oikeushenkilön välinen sopimus toimitiloista ennen hyvinvointialueuudistuksen voimaantuloa 2023 alussa, tämä sopimus siirtyy hyvinvointialueelle. Tilanteet joissa ei ole kahden eri oikeushenkilön välistä sopimusta toimitiloista, tehdään toimitiloista 3+1 sopimus hyvinvointialueen kanssa.

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE1A	VE1B	VE1C	VE1D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Kunta omistaa suoraan rakennuksen			
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*
Tilanne 2023 alkaen				
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

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE2A	VE2B	VE2C	VE2D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Kunnan omistama osakeyhtiö omistaa rakennuksen			
Nykyinen käyttötilanne	Kunnan sote-toiminnan käytössä	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Vapaaehtoisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Yhtiöllä vuokrasopimus kunnan sotetoiminnan kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus yksityisen kanssa
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus säilyy yksityisen kanssa
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus ja jatkuu loppuun asti

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE3A	VE3B	VE3C	VE3D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Lakisääteinen kuntayhtymä omistaa suoraan rakennuksen			
Nykyinen käyttötilanne	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Kunnan sote-toiminnan käytössä	Vapaaehtoisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Sisäinen vuokra oman sote-toiminnan kanssa	Vuokrasopimus kunnan kanssa	Vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Vuokrasopimus yksityisen kanssa
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Hyvinvointialue omistaa suoraan rakennuksen	Hyvinvointialue omistaa suoraan rakennuksen	Hyvinvointialue omistaa suoraan rakennuksen	Hyvinvointialue omistaa suoraan rakennuksen
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	Hyvinvointialueen sisäinen menettely	Sopimus kunnan kanssa purkautuu. Hyvinvointialueen sisäinen menettely.	Sopimus kuntayhtymän kanssa purkautuu. Hyvinvointialueen sisäinen menettely.	Nykyinen vuokrasopimus säilyy yksityisen kanssa, mutta siirtyy hyvinvointialueelle.
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Nykyinen vuokrasopimus ja jatkuu loppuun asti

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE4A	VE4B	VE4C	VE4D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Lakisääteisen kuntayhtymän osakeyhtiö omistaa rakennuksen			
Nykyinen käyttötilanne	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Kunnan käytössä	Vapaaehtoisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Yhtiöllä vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus kunnan kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus yksityisen kanssa
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Hyvinvointialue omistaa osakeyhtiön	Hyvinvointialue omistaa osakeyhtiön	Hyvinvointialue omistaa osakeyhtiön	Hyvinvointialue omistaa osakeyhtiön
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	Sopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Sopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Sopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen sopimus säilyy voimassa
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen. Muutoksista sovittava	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen. Muutoksista sovittava	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen. Muutoksista sovittava	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Hyvinvointialue määrittää	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE5A	VE5B	VE5C	VE5D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Vapaaehtoinen kuntayhtymä omistaa suoraan rakennuksen			
Nykyinen käyttötilanne	Vapaaehtoinen kuntayhtymän käytössä	Kunnan sote-toiminnan käytössä	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Sisäinen vuokra oman sote-toiminnan kanssa	Vuokrasopimus kunnan kanssa	Vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Vuokrasopimus yksityisen kanssa*
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.	Omistustilanne pysyy samana.
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	3+1 sopimus 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 tai muu käyttö	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen

* Vapaaehtoinen kuntayhtymä 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.

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

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE6A	VE6B	VE6C	VE6D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Vapaaehtoisen kuntayhtymän osakeyhtiö omistaa rakennuksen			
Nykyinen käyttötilanne	Oman sote-toiminnan käytössä	Kunnan käytössä	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Yhtiöllä vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus kunnan kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Yhtiöllä vuokrasopimus yksityisen kanssa
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana	Omistustilanne pysyy samana
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus säilyy yksityisen kanssa
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

Vaihtoehdot	VE7A	VE7B	VE7C	VE7D
Tilanne 2022 lopussa				
Omistus	Yksityinen omistaa rakennuksen (itse tai yhtiön kautta)			
Nykyinen käyttötilanne	Kunnan käytössä	Vapaaehtoisen kuntayhtymän käytössä	Lakisääteisen kuntayhtymän käytössä	Yksityisen käytössä
Nykyinen tilojen vuokraustilanne	Yksityisellä vuokrasopimus kunnan kanssa	Yksityisellä vuokrasopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa	Yksityisellä vuokrasopimus lakisääteisen kuntayhtymän kanssa	Yksityisellä vuokrasopimus yksityisen kanssa
Tilanne 2023 alkaen				
Omistus	Omistustilanne säilyy samana	Omistustilanne säilyy samana	Omistustilanne säilyy samana	Omistustilanne säilyy samana
Sopimustilanne vuosille 2023-2026	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus siirtyy hyvinvointialueelle	Nykyinen vuokrasopimus säilyy yksityisen kanssa
Vuokrataso vuosille 2023-2026	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen	Nykyisen vuokrasopimuksen mukainen
Sopimustilanne 3+1 jakson jälkeen (2025-2026 jälkeen)	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti	Nykyinen vuokrasopimus jatkuu loppuun asti

4.2: Eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen

- Kunnalla ja hyvinvointialueella on mahdollisuus sopia 3+1 sopimuksista (tai siirtyvistä) sopimuksista myös toisin.
 - Molemmalla osapuolella on kuitenkin mahdollisuus vedota siihen, pitäydytään lain määrittämässä 3+1 sopimuksessa, jolloin näin on toimittava.
- Vapaaehtoiset kuntayhtymien sote-kiinteistöomistukset tulee arvioida ja tarvittaessa järjestellä uudelleen ennen hyvinvointialueuudistuksen toteutumista.
- Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden omistamien tilojen sopimusten käsittely on selvitettävä. Kohdellaanko keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloja kuin kunnan omia tiloja (3+1 sopimus) vai voidaanko keskinäisen kiinteistöyhtiön tiloista tehdä sisäinen sopimus, joka siirtyy hyvinvointialueelle?
- Hyvinvointialueelle eivät (ellei hyvinvointialue ja kunta toisin sovi) siirry vahingonkorvausvastuut tai muut sopimuksen päättämisestä seuraavat vastuut sopimuksista, jotka kunta tekee lain vahvistamisen jälkeen, mutta ennen sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirtymistä hyvinvointialueelle*.

4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta

4.3. Asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa

4.3: Asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa

Voimaanpanolain 25 § / SHL 21 §

Voimaanpanolaki tunnistaa asumispalvelun yhdeksi toimitilojen hallinnan siirtämisen kriteeriksi

25 § ”Kuntaa sitovien sopimusten ja vastuiden siirtyminen”

”Hyvinvointialueelle siirtyisivät myös esimerkiksi sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaisiin asumispalveluihin (tuettu asuminen, palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen) liittyvät vuokrasopimukset, joissa kunta on ensin vuokrannut tietyt asunnot kyseisen toimitilan omistajalta ja sen jälkeen vuokrannut ne edelleen varsinaisille asukkaille. Vastaavia asumiseen liittyviä säännöksiä on myös muissa laeissa, kuten lastensuojelulaissa, kehitysvammalaissa ja vammaispalvelulaissa” (lainaus perustelutekstistä)

Milloin asumispalvelu on hallinnan siirron peruste: Kriteerit kiinteistö- ja asuntokannan hallinnan siirrolle

Sosiaalihuoltolain 21 § ”Asumispalvelut” nimeää kolme asumispalvelua: *tuetun asumisen palvelu*, *tavallinen palveluasuminen* ja *tehostettu palveluasuminen*. Tämä erottelu jäsentää ja ohjaa (vain) sosiaalityötä. Kiinteistöjen hallinnan siirron kannalta ei ole merkitystä, mitä asumispalvelua kiinteistössä järjestetään. Luokittelun kautta ei synny kriteeriä kiinteistöjen siirtämiselle.

Asumispalvelua voivat saada vain sosiaalihuollon *asiakkaat* (asiakkuus määritellään SHL:ssa, eli asiakkuus on tässä yhteydessä juridinen, ei yleiskielen käsite). Sosiaalihuolto tekee

- **Hallinnollisen päätöksen asumispalvelun myöntämisestä asiakkaalleen**
 - Ja siihen liittyvän asuntotarjouksen soveltuvasta asumisyksiköstä tai tukiasunnosta
- **Asiakas hallitsee vastaanottamaansa asuntoa vuokrasopimuksen perusteella**

Jos et ole varma, tuotetaanko kiinteistössä asumispalvelua, tarkista, että 1) asukkailla on vuokrasopimus ja 2) asumispalvelun myöntämisestä on tehty viranomaispäätös sosiaaliviranomaisessa. Näiden yksiköiden hallinta siirtyy hyvinvointialueelle.

Tukiasunnot

Viranomaispäätös *tuetun asumisen palvelun* myöntämisestä tehdään joko asumisyksikössä olevaan tukiasuntoon tai tavallisessa asuntokannassa olevaan asuntoon. Kunnan sosiaalitoimen käyttöön vuokrattu asuntokanta siirtyy hyvinvointialueelle samoin kriteerein kuin asumisyksiköt. Hyvinvointialueen sosiaalitoimi ei voi jatkaa tuetun asumisen palvelun järjestämistä, jos siihen osoitettu asuntokanta ei siirry sen käytettäväksi.

4.3: Asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa

Miksi vuokrasopimus?

Vuokrasopimuksen edellyttäminen on osa yleistä kustannusten hallintaa. Palveluasuntojen rakentamisen rahoitus muuttui 2000 luvun alussa, kun valtion investointiavustus otettiin käyttöön. Asuminen palveluasunnoissa määrittyi samalla vuokrasopimusperusteiseksi. Näin asumisen kustannukset muodostavat erillisen osan palveluasumisen asiakasmaksuista. Aukkaalle asumisen tuki kanavoituu aina Kelan kautta. Asumistukilaki määrittelee tuen ehdoksi vuokrasopimuksen. Näitä nykyisten asumispalvelujen taustalla toimivia rahoitusta ohjaavia mekanismeja ei soteuudistus pyri muuttamaan.

Harmaalla alueella: Siirrä asumisyksikkö selvitettävien koriin

Esim: Asumisyksikön asukkailla on vuokrasopimuksen sijasta asumissopimus

Selvitä, järjestetäänkö kiinteistössä laitosmaista palvelua, joka on kunnan järjestämisvastuulla, jolloin kiinteistö siirtyy hyvinvointialueen hallintaan laitospalvelun perusteella. Selvitä, onko vanha asumissopimuskäytäntö unohtunut voimaan, vaikka asunnoissa järjestetään asumispalvelua ja sinne ohjataan asiakkaat viranomaispäätösten perusteella. Tällöin asumissopimukset olisi syytä päivittää vuokrasopimuksiksi. Yksikön hallinta siirtyy alueelle.

Esim: Vuokrasopimukseen on lisätty erityisehtoja, jotka eivät kuulu normaalin vuokrasopimuksen puitteisiin Tällaiset ehdot ovat pätemättömiä; ne eivät mitätöi itse sopimusta. Kyse on siis Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) mukaisesta vuokrasopimuksesta.

Asumispalvelut ja kunnan vuokrataloyhtiö

Suurin osa kunnista omistaa vuokra-asuntoja, tavallisimmin tytäryhtiönsä kautta. Tällä yleishyödyllisellä vuokraustoiminnalla on sosiaalisia tavoitteita. Vuokrataloyhtiöiden asukasvalinta ei kuitenkaan toteuta sosiaalihuoltolakia vaan korkotukilakia.

Sote uudistus purkaa vuosikymmeniä toimineen rakenteen, jossa sosiaalitoimi ja vuokrataloyhtiö ovat toimineet yhteisen konsernijohdon alla.

Hyvinvointialueen ja alueella toimivien kunnallisten vuokrataloyhtiöiden yhteistyön rakentaminen on osa soteuudistusta. Siitä ei ole säädetty, vaan se tapahtuu neuvotteluteitse.

4.3: Asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa

Yleiset periaatteet

Laitosmuotoinen toiminta	Sote-asumispalvelutoiminta	Kunnan normaali vuokra-asuntotoiminta
Noudatetaan yleisiä sote- ja pelastustoimitiloja noudettavia periaatteita (esitelty osiossa 4.2)	Periaatteita kuvattu tarkemmin dokumentin tässä osiossa	Ei kuulu hyvinvointialueuudistuksen muutostilanteeseen

Seuraavilla sivuilla on kuvattu asumispalvelutoimitilojen vaihtoehtoisten omistus-, hallinnointi-, operointi- ja sopimusrakenteiden yleisperiaatteiden mukaista käsittelyä hyvinvointialueuudistuksen voimaantulohetkellä vuoden 2023 alussa.

Lakisääteistä asumispalvelua toteutetaan monenlaisin tila- ja kiinteistöjärjestelyin, myös erilaisin ja usein ketjutetuin omistus- ja hallintasopimuksin. Siksi muutostilanteita ei voi mallintaa tavalla, joka kattaisi kaikki kuntien konkreettiset tapaukset.

Epäselvät tapaukset on syytä siirtää jatkotarkasteluun: Voimaannpanolaki antaa kunnalle ja hyvinvointialueelle mahdollisuuden sopia tilojen hallinnan järjestelyistä näissä tapauksissa.

Asumispalvelun sujuva siirtäminen vaatii erityistä huomiota

Asumispalveluiden kokonaisuus on osoittautunut sote- ja pelastustoimitilojen muutostukiprojektin aikana erityisen monimutkaiseksi ja haastavaksi sekä kuntien että hyvinvointialueiden näkökulmasta. Kokonaisuutta ehdotetaan erityisen huomion sekä yhteistyön kohteeksi kuntien sekä hyvinvointialueiden valmisteluorganisaatioiden yhteistyössä heti loppuvuoden 2021 aikana. On tärkeää löytää kunkin hyvinvointialueen sekä alueen kuntien välillä kokonaisratkaisu asumispalvelukokonaisuuden käsittelyyn, joka varmistaa järkevän ja tasapuolisen ratkaisun näille kohteille ja erityisesti varmistaa palveluiden jatkuvuuden ja mahdollisimman sujuvan siirtymän uuteen toimintamalliin asumispalveluiden asiakkaiden sekä asiakkaiden omaisten näkökulmasta.

4.3: Vaihtoehtojen läpikäynti

Asumisen tyyppi	Tuettu asuminen, palveluasuminen tai tehostetuttu palveluasuminen							
Tilanne 2022 lopussa								
Asunnon omistus	Kunta							
Tiloja hallinnoi	Kunta		Vapaaehtoinen kuntayhtymä		Lakisääteinen kuntayhtymä		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Palvelut tuottaa	Kunnan sote-toimi, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Vapaaehtoinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Lakisääteinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Onko vuokrasopimusta asukkaan kanssa?	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei
Onko asumis-palvelusta viranomais-päätös?								
Tilanne 2023 alkaen								
Omistus	Pysyy samana		Pysyy samana		Pysyy samana		Pysyy samana	
Sopimus asunnosta omistajan kanssa	3+1 sopimus kunnan ja hyvinvointi-alueen välillä	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun
Sopimus asunnosta asukkaan kanssa	Nykyinen sopimus siirtyy hyvinvointi-alueelle							

4.3: Vaihtoehtojen läpikäynti

Asumisen tyyppi	Tuettu asuminen, palveluasuminen tai tehostetuttu palveluasuminen							
Tilanne 2022 lopussa								
Asunnon omistus	Vapaaehtoinen kuntayhtymä				Lakisääteinen kuntayhtymä			
Tiloja hallinnoi	Vapaaehtoinen kuntayhtymä		Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Lakisääteinen kuntayhtymä		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Palvelut tuottaa	Vapaaehtoinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Lakisääteinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Onko vuokrasopimusta asukkaan kanssa?	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei
Onko asumis-palvelusta viranomais-päätös?								
Tilanne 2023 alkaen								
Omistus	Pysyy samana		Pysyy samana		Siirtyy hyvinvointialueelle		Siirtyy hyvinvointialueelle	
Sopimus asunnosta omistajan kanssa	3+1 sopimus vapaaehtoisen kuntayhtymän ja hyvinvointi-alueen välillä	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Hyvinvointi-alueen sisäinen vuokrajärjestely	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun
Sopimus asunnosta asukkaan kanssa	Nykyinen sopimus siirtyy hyvinvointi-alueelle				Nykyinen sopimus siirtyy hyvinvointi-alueelle			

4.3: Vaihtoehtojen läpikäynti

Asumisen tyyppi	Tuettu asuminen, palveluasuminen tai tehostetuttu palveluasuminen							
Tilanne 2022 lopussa								
Asunnon omistus	Kunnan yhtiö, säätiö tai yhdistys, yksityinen yritys tai yksityishenkilö							
Tiloja hallinnoi	Kunta		Vapaaehtoinen kuntayhtymä		Lakisääteinen kuntayhtymä		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Palvelut tuottaa	Kunnan sote-toimi, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Vapaaehtoinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Lakisääteinen kuntayhtymä, Järjestötoimija tai yksityinen toimija		Järjestötoimija tai yksityinen toimija	
Onko vuokrasopimusta asukkaan kanssa? Onko asumis-palvelusta viranomais-päätös?	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei	Molempiin kyllä	Vähintään toiseen ei
Tilanne 2023 alkaen								
Omistus	Pysyy samana		Pysyy samana		Pysyy samana		Pysyy samana	
Sopimus asunnosta omistajan kanssa	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun	Nykyiset sopimukset siirtyvät hyvinvointi-alueelle	Jatko-tarkasteluun
Sopimus asunnosta asukkaan kanssa								

4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta

4.4. Vuokra-asetuksen mukainen vuokra

4.4. Vuokra-asetuksen mukainen vuokra

- [Täydennetään vuokra-asetuksen julkaisun jälkeen. Asetuksen julkaisun oletettu ajankohta on pp.kk.vvvv]

4.4: Asioita huomioitavaksi 3+1 sopimusten valmistelussa

Asioita huomioitavaksi	Kommentti
Ylläpito ja pääomavuokrien sisällön selkeä määrittely	Ylläpito ja pääomavuokran osalta selkeä määrittely mitä vuokra sisältää ja mitä vuokra ei sisällä.
Ylläpidon vastuunjakotaulukko vuokrasopimuksen liitteeksi.	Yksityiskohtainen vastuunjakotaulukko määrittämään mistä vuokranantaja vastaa sekä mistä vuokralainen vastaa.
Käynnissä olevien investointien huomiointi vuokrissa	Vuokrasopimukseen mekanismi vuokran tarkistamiseksi investoinnin valmistuttua (lopulliset kustannukset tiedossa).
Tulevien investointien huomiointi vuokrissa	Vuokrasopimukseen mekanismi vuokran tarkistamiseksi investoinnin valmistuttua (lopulliset kustannukset tiedossa).
Pääoma ja ylläpitoavuokran indeksointi	- Pääomavuokran indeksointi vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. - Ylläpitoavuokran indeksointi esim. kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaisesti.
Ylläpitoavuokran tarkistusmahdollisuus toteutuneiden kustannusten perusteella	Mikäli mahdollista lisätä tämä ehto, suojaa se yllättäviltä ylläpitokustannusten muutoksilta.
Energiankulutuksen ja maksujen määrittely vuokrasopimukseen	Tärkeää energiakustannusten kulutus- ja kustannusvastuun määrittely energialajeittain. Energiasopimusten tekovastuiden määrittely.
Sopimukseen mekanismi jatkokauden sopimisesta	Sopimuksien jatko-optiovuoden käytön yhteyteen voitaisiin mahdollisuuksien mukaan lisätä keskusteluvaihtoehto option käytöstä tai vaihtoehtoisesti pidemmän jatkokauden sopimisesta.

4. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutus sote- ja pelastustoimitiloihin kuntien ja kuntayhtymien näkökulmasta

4.5. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Arvonlisäverotus

Kiinteistöinvestoinnit:

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen rakennuskustannusten arvonlisäverosta tehtyjä vähennyksiä voidaan tarkistaa jälkikäteen sekä verovelvollisen eduksi että haitaksi 10 vuoden tarkistuskauden aikana.

Korjausrakentaminen ei ole kiinteistöinvestointi, joten kulut voidaan edelleen vähentää vuosikuluna.

Tarkistukset tehdään, jos kiinteistön käyttötarkoitus kalenterivuoden aikana muuttunut. Kunakin vuonna tarkistuksen kohteena on 1/10 kiinteistöinvestoinnin hankintaan sisältyneestä arvonlisäverosta.

- kiinteistön vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttava käyttö pienenee tai kasvaa suhteessa alkuperäiseen vähennykseen/palautukseen
- kiinteistö luovutetaan
- verovelvollisuus päättyy tai
- kiinteistö poistetaan liikeomaisuudesta.

Arvonlisäverottomalla toiminnalla ei tarkoiteta sellaista kuntien(ja HVA) verotonta toimintaa, joka oikeuttaa kuntapalautukseen AVL 130 §:n mukaan.

Tarkistusoikeus ja -velvollisuus koskevat niitä kiinteistöjä, jotka verovelvollinen on hankkinut liikeomaisuudekseen. Säännöksiä sovelletaan myös kuntien ja kuntayhtymien (ja HVA)omistamiin kiinteistöihin. Kuntapalautukseen oikeuttava toiminta rinnastuu vähennykseen oikeuttavaan toimintaan (AVL 133 §).

Tarkistusoikeuden ja velvollisuuden siirto kiinteistön luovutustilanteissa:

Tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät luovutuksensaajalle, jos:

1. luovuttaja on elinkeinonharjoittaja, kunta tai hyvinvointialue
2. luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten, taikka on kunta, hyvinvointialue tai valtio
3. luovutuksensaaja on luovutushetkellä merkitty arvonlisäverovelvollisten rekisteriin ja
4. luovuttaja ja luovutuksensaaja eivät luovutuksen yhteydessä sovi siitä, että luovuttaja suorittaa tarkistamisen.

Luovuttaja on velvollinen tekemään kertatarkistuksen, mikäli edellä mainitut ehdot eivät täyty.

Selvyyden vuoksi nämä on hyvä kirjata selkeästi sopimukseen.

Arvonlisäverotus ja sote-kiinteistöt

Hankintaneutraalisuuden parantamiseksi hyvinvointialueelle korvataan muuta kuin liiketoimintaa ja verotonta liiketoimintaa varten tehtyihin verollisiin hankintoihin sisältyvä arvonlisävero sekä sosiaali- ja terveydenhuollon verottomiin hankintoihin sisältyvä laskennallinen vero samalla tavalla kuin kuntasektorille nykyisin.

Hyvinvointialueiden verotuksellinen asema arvonlisäverotuksessa vastaa muiden julkisyhteisöjen verotuksellista asemaa. Muut sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisvastuussa olevat julkisyhteisöt sekä hyvinvointialueyhtymät rinnastetaan hyvinvointialueeseen.

4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Arvonlisäverotus

Arvonlisäveron kuntapalautus

Säädetään arvonlisäverolain 130 §:ssä

Hyvinvointialueella ja kunnalla on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä 10 luvussa tarkoitettu vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131 §:ssä tarkoitettua palautusta. Palautus saadaan myös 79 §:n 1 momentissa tarkoitettua tuesta tai avustuksesta suoritettavasta verosta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu palautus ei koske veroa, joka sisältyy yksityiseen kulutukseen, 114 tai 114 a §:ssä tarkoitettuun käyttöön tapahtuvaan hankintaan tai kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehtyyn hankintaan.

Palautukseen oikeutetun on ilmoitettava Verohallinnolle kalenterivuodelta 1 momentin nojalla palautuksena saatavien verojen yhteismäärä viimeistään kalenterivuotta seuraavan toisen kuukauden loppuun mennessä siltä osin kuin tietoja ei ole aikaisemmin ilmoitettu. Ilmoitettavasta määrästä saadaan vähentää 6 §:n 3 momentin nojalla kalenterivuodelta suoritettava vero.

Vastaa asiallisesti AVL 102 §:n verovähennystä

Huom! Kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehdystä hankinnasta ei kategorisesti saa hyväkseen palautusta

Ns. välivuokrausmalli:

Välivuokrauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta vuokraa tilojen omistajalta (voi olla esimerkiksi kunnan oma kiinteistöyhtiö tai yksityinen toimija) palveluasumiseen tarkoitettut tilat.

Vuokrasopimus tiloista tehdään arvonlisäverollisena. Kunta vuokraa edelleen asumiskäyttöön tarkoitetut tilat edelleen valitsemilleen asiakkaille/asukkaille. Asukkaan ja kunnan välinen vuokrasopimus tehdään ilman arvonlisäveroa. Kunta vuokraa myös muut kuin asumiseen tarkoitetut tilat tiloihin mahdollisesti tulevalle palveluntuottajalle.

Rakentamisaikaiset arvonlisäverot voidaan vähentää mallissa suoraan siten, että arvonlisäveroa vastaava alennus näkyy asukkaiden lopullisessa vuokrassa. Tämä edellyttää, että tilat vuokrataan kunnalle arvonlisäverollisena arvonlisäverolain 37 ja 38 §:ien mukaiseen sosiaalihuoltotoimintaan. Tällöin tilojen loppukäyttäjäksi voidaan tulkita kunnan sosiaalihuolto ja kunnalla on oikeus saada palautuksena kustannuksiin (myös kiinteistönhuolto) sisältyvä arvonlisävero.

Verohallinnon ohje kuntien ja kuntayhtymien arvonlisäverotuksesta: Kunnat ovat sosiaalilainsäädäntöön perustuen velvollisia järjestämään palveluasumisen. Tilanteessa, jossa kunta vuokraa käyttöönsä kiinteistön ja edelleen vuokraa kiinteistön asunnot valitsemilleen sosiaalipalveluihin oikeutetuille henkilöille siten, että kunta tuottaa itse tai ostaa yksityiseltä palveluntuottajilta palveluasumiseen liittyvät sosiaalihuoltopalvelut, katsotaan tilojen olevan kunnan palautukseen oikeuttavassa sosiaalihuollon käytössä. Merkitystä ei ole sillä, että kunnan vuokraama asuinkiinteistö on vuokrattu samalta toimijalta, joka tuottaa myös asumiseen liittyvän sosiaalihuoltopalvelun.

Uudessa sote-maailmassa HVA:t ovat sosiaalilainsäädäntöön perustuen velvollisia järjestämään palveluasumisen.

4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Arvonlisäverotus ja Varainsiirtoverotus

Välivuokrausmalli sote-maailmassa

Sosiaalihuoltopalveluiden järjestämisvastuu siirtyy kunnalta HVA:lle

1. HVA järjestää palveluasumisen samassa kiinteistössä > vuokrasopimus jää kunnalle > kunta saa verollisen laskun kiinteistön omistajalta > kunta tekee vähennyksen ja laskuttaa vuokran HVA:lta verollisena > HVA saa AVL 130 §:n mukaisen palautuksen, joka vyörytetään sosiaalihuollon asiakkaille

2. HVA ei jatka sosiaalihuoltopalvelun tuottamista kiinteistössä > kunnalla pitkä vuokrasopimus >

Kunnalla kiinteistöllä vähennykseen/palautukseen oikeuttavaa käyttöä > lopputulos neutraali

Kunnalla ei kiinteistölle vähennykseen palautukseen oikeuttavaa käyttöä > kiinteistön omistaja soveltaa kiinteistöinvestoinnin tarkistusmenettelyä > vuokrasopimuksessa sanktio? (Huomioi voimaantulolain 25 § sopimuksien siirtymisestä kunnilta hyvinvointialueille)

Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverolain (931/1996) mukaan luovutuksensaajan on suoritettava varainsiirtoveroa kiinteistön ja arvopaperin omistusoikeuden luovutuksesta. Verokanta on kiinteistöjen luovutuksessa 4 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta arvosta. Jos luovutuksen kohteena ovat kiinteistöjen omistamista tai hallintaa harjoittavan osakeyhtiön osakkeet, verokanta on 2 prosenttia ja muun arvopaperin luovutuksessa 1,6 prosenttia. Jos luovutus tapahtuu tilanteissa, joissa kauppahintaa ei makseta, vero lasketaan luovutetun omaisuuden käyvästä arvosta luovutushetkellä.

Varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa kiinteistön saannosta, jos luovutuksensaajana on kunta tai kuntayhtymä. Verovapaus ei koske kunnan tai kuntayhtymän omistamia osakeyhtiöitä. Velvollisuus suorittaa varainsiirtoveroa syntyy muun muassa silloin, kun kunta tai sen omistama osakeyhtiö sijoittaa kiinteistön tai arvopapereita apporttina toiseen osakeyhtiöön.

VM:n vero-osasto antoi eduskunnan verojaostolle vastineen sote-paketin käsittelyn yhteydessä. VM: *Mahdollista varainsiirtoverovapautta voidaan arvioida vasta sitten, kun on tiedossa, minkälaisiin järjestelyihin on tarvetta. Asiaan on siten mahdollista palata siinä vaiheessa, kun tarvittavat arvioinnit on mahdollista tehdä. Puhtaasti kansallisesti tarkastellen ei olisi estettä kohdistaa kuntien omistusjärjestelyihin veronhuojennuksia, jos ne voidaan kohdistaa riittävän tarkkarajaisesti Verolaista tulee yksiselitteisesti ilmetä verovelvollisuuden piiri ja että lain säännösten tulee olla niin tarkkoja, että lakia soveltavien viranomaisten harkinta veroa määrättäessä on sidottua harkintaa (PerL 81 §). EU:n valtioneuvoston päätökset rajaavat lisäksi merkittävästi käytettävissä olevaa keinovalikoimaa.*

Edellytyksiä verovapausratkaisulle, joka ei ole ristiriidassa perustuslain tai EU:n valtioneuvoston päätösten kanssa:

- Niiden kohde on määritelty tarkkarajaisesti,
- Ne ovat määräaikaista,
- Niiden ei ole katsottu muodostavan EU:n valtioneuvoston päätösten kieltämää valtiontukea

4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Varainsiirtoverotus

Aiemmalla kierroksella HE 15/2017 lakipakettiin sisältyi varainsiirtovapaus kuntayhtymiltä maakunnille siirtyneiden kiinteistö- ja arvopaperivarallisuuserien yhtiöittämisten osalta (yhtiöittämisvelvollisuus säädetty maakuntalaissa ja voimaanpanolaissa)

Toimenpidettä pidettävä verrannollisena liiketoimintasiirtoon, joka on vapautettu varainsiirtoverosta (yleisseuraanto luovutettaessa ko. varallisuus toimintaa jatkamaan perustetulle yhteisölle), lisäksi merkitystä on sillä, että maakunnan toiminnassa ei ollut kyse taloudellisesta toiminnasta

VM:n näkemyksen mukaan käsillä olevaa lakipakettia on tulkittava niin, että toiminta olisi yhtiötettävä vasta kun kunnan omistamia tiloja vuokrattaisiin siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialueelle.

Osakeyhtiön kilpailutilanteessa markkinoilla harjoittama kiinteistöjen vuokraustoiminta on toki katsottava valtiontukisäännöissä tarkoitetuksi taloudelliseksi toiminnaksi. Myöhemmässä vaiheessa varainsiirtovapaus kuntien yhtiöittäessä kiinteistövarallisuuttaan voi tulla kyseeseen, mikäli ”riittävä vastaavuus” liiketoimintasiirron periaatteisiin täyttyy.

”Riittävä vastaavuus”

- Varat siirrettävä vastaanottavaan yhtiöön sen osakkeita vastaan
- Siirrettävät varat voidaan rinnastaa liiketoimintakokonaisuuteen

Mikäli verovapautta päätetään edistää, erillinen lakiesitys olisi annettavissa, kun tarvittavat arvioinnit on voitu tehdä. Arviointi edellyttäisi kuntasektorin selvityksiä siitä:

- Minkälaisiin järjestelyihin ylipäänsä on tarvetta
- Miltä osin järjestelyt olisivat muutoinkin verottomia esim. vastikkeettomuuden perusteella
- Voitaisiinko järjestelyt vapauttaa varainsiirtoverosta valtiontukinäkökohtien nojalla > luovutuksensaaja ei harjoittaisi kiinteistöllä/toimitiloissa taloudellista toimintaa

Luovutukseen ulkopuoliselle yhtiölle ei missään nimessä voitaisi kohdistaa verovapautta > verovapaus kohdistuisi luovutuksensaajalle. Mikäli omaisuus kuulunut verovapaaseen toimintaan, mistä arvoista poistot tuloverotuksessa?

5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät vaihtoehdot

5.1. Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus

5.1: Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus

Pitkäaikaisella lainalla rahoitetut investoinnit vaikuttavat toteutuneisiin kustannuksiin suunnitelman mukaisten poistojen kautta ja tulevat siten huomioiduksi hyvinvointialueiden rahoituksessa.

Rahoitustarvetta ei saa kattaa hyvinvointialueen taloussuunnitelmassa pitkäaikaisella lainalla valtion rahoitusvastuusta johtuen. Poikkeuksena on lainanottovaltuus investointien rahoittamiseksi. Lainanottovaltuus määritellään laskennallisesti vuosittain sen perusteella, millaisesta lainamäärästä hyvinvointialue selviäisi normaalin rahoituksensa puitteissa.

Hyvinvointialueiden lainanottovaltuus koskee vain hyvinvointialueiden ottamia uusia lainoja, ei kuntayhtymiltä hyvinvointialueille siirtyviä olemassa olevia lainoja tai niiden uusimista.

Investointisuunnitelma

Hyvinvointialueen on vuosittain laadittava investointisuunnitelma seuraavaa tilikautta seuraavien neljän tilikauden aikana aloitettavista hyvinvointialuekonsernin investoinneista ja niiden rahoituksesta. Investointisuunnitelman tulee sisältää tiedot investoinneista ja investointia vastaavista sopimuksista. Lisäksi sen tulee sisältää tiedot hyvinvointialueen toimitilojen ja kiinteistöjen sekä muiden pitkävaikutteisten hyödykkeiden suunnitelluista luovutuksista. Investointeja vastaavia sopimuksia ovat muun muassa pitkäaikaiset toimitilojen vuokrasopimukset sekä muut sopimukset, joissa on kysymys sitoutumisesta useampaa vuotta koskevaan sopimukseen.

Huom! Hyvinvointialueiden investointiohjeistukseen valmistellaan tarkennuksia valtiovarainministeriössä.

Säännökset:

Hyvinvointialueen lainanottovaltuus

• Laki hyvinvointialueesta (611/2021) 15 §.

Investointisuunnitelma

• Laki hyvinvointialueesta 16 §.

Hyvinvointialueen arviointimenettely ja hyvinvointialueen talouteen liittyvät arviointimenettelyn edellytykset

• Laki hyvinvointialueesta 122 § ja 123 §.

Investointisuunnitelman sosiaali- ja terveydenhuollon osasuunnitelma ja investointisuunnitelman hyväksymismenettely

• Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (612/2021) 25 § ja 26 §.

Investointisuunnitelman pelastustoimen osasuunnitelma

• Laki pelastustoimen järjestämisestä (613/2021) 11 §.

Hyvinvointialueen lainanottovaltuus siirtymäkauden aikana sekä ensimmäinen investointisuunnitelma

• Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021) 61 §.

5.1: Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus

Investointisuunnitelma (jatkuu)

Investoinnit ja luovutukset voidaan esittää merkittäviä investointeja lukuun ottamatta hyödykeryhmittäin vastaavalla tavalla kuin talousarvion investointiosassa. Investointisuunnitelmassa ei tarvitse yksilöidä esimerkiksi kaikkia irtaimen omaisuuden hankintoja kuten koneita ja kalustoa. Investointisuunnitelma ei saa olla ristiriidassa hyvinvointialueen lainanottovaltuuden kanssa.

Investointisuunnitelman hyväksyminen

STM ja SM hyväksyvät hyvinvointialueen investointisuunnitelman osasuunnitelmat. Esimerkiksi STM hyväksyy sote-investointien osalta sote-osasuunnitelman. STM voi jättää osasuunnitelman hyväksymättä, jos:

1. siinä ei ole osoitettu rahoitusta kaikille siihen sisältyville investoinneille ja investointeja vastaaville sopimuksille;
2. se on ristiriidassa hyvinvointialueiden yhteistyösopimuksen kanssa;
3. on ilmeistä, että siihen sisältyvä vaikutuksiltaan laajakantoinen tai taloudellisesti merkittävä investointi tai investointia vastaava sopimus voitaisiin toteuttaa kustannustehokkaammin hyvinvointialueiden välisenä yhteistyönä; tai
4. on ilmeistä, että siihen sisältyvä vaikutuksiltaan laajakantoinen tai taloudellisesti merkittävä investointi tai investointia vastaava sopimus taikka tällainen luovutus ei edistäisi sosiaali- ja terveydenhuollon kustannusvaikuttavaa järjestämistä.

Investointisuunnitelman on oltava VN:n päättämän lainanottovaltuuden mukainen, ellei voida käyttää muuta rahoitusta.

Hyvinvointialueen lainanottovaltuus:

Valtioneuvosto päättää vuosittain valtiovarainministeriön esityksestä hyvinvointialueen tilikausittaisen valtuuden määrästä pitkäaikaisen lainan ottamiseksi. Hyvinvointialue saa ottaa lainaa investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittamiseksi.

Valtioneuvoston päätös perustuu julkisen talouden suunnitelmaan sekä hyvinvointialueen lainanottovaltuuteen. Jos julkisen talouden, valtiontalouden tai hyvinvointialueen rahoitusasema heikentyy merkittävästi ja poikkeuksellisesti, hyvinvointialueen lainanottovaltuus voidaan vahvistaa lainanottovaltuutta pienemmäksi. Laissa säädetään hyvinvointialueen pitkäaikaisen lainan ottamisen valtuudesta poikkeuksellisissa tilanteissa hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvien palvelujen turvaamiseksi.

Käsitteet

Lainanhoitokyky kuvaa tulorahoituksen riittävyyttä lainan hoitoon tunnusluku lainanhoitokate. Lainojen enimmäismäärä lasketaan lainanhoitokatteen tavoitearvon perusteella. Lainanhoitokatteen arvon tulee olla yksi. Lainanottovaltuuden määrittelyn pohjaksi lasketaan vuoden alun ennakoitun lainamäärän ja lainojen enimmäismäärän erotus. Ennakoitu lainamäärä lasketaan edellisen tilinpäätöksen, aiemman lainanottovaltuuden ja talousarvion mukaisten lyhennysten määrän perusteella (esim. tilinpäätös 31.12.2023 + valtuus 2024 – lyhennykset 2024 = ennakoitu lainamäärä 1.1.2025).

5.1: Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus

Hyvinvointialueen lainanottovaltuus:

Enimmäislainamäärän laskeminen

Tavoitearvolla yksi ja oletetulla laina-ajalla 10 vuotta enimmäislainamäärä lasketaan seuraavasti:

- $(\text{Vuosikate} + \text{Korkomenot}) / (\text{Lainamäärä}/10 + \text{Korkomenot}) \geq 1.$

Kaava supistuu muotoon:

- **Lainamäärä $\leq 10 * \text{Vuosikate}.$**

Laskennan lähtökohtana on lainanottovaltuutta edeltävän vuoden talousarvion mukainen vuosikate, jota voidaan oikaista talouden seurannan tiedoilla.

Lainanottovaltuuden muuttaminen

VN voi muuttaa lainanottovaltuutta, jos hyvinvointialueen investointitarve on välttämätön laissa säädettyjen palvelujen turvaamiseksi. Poikkeus koskee investointeja, joita ei voida rahoittaa hyväksytyn lainanottovaltuuden puitteissa tai muilla tavoin. Poikkeuksellisesta lainanottovaltuudesta päätetään hyvinvointialueen hakemukseen perustuen tai VM:n, STM:n tai SM:n aloitteesta. Valmistelua varten nimetään valmisteluryhmä. Koska lisälainanottovaltuus kasvattaa valtion rahoituksen määrää ja johtaa hyvinvointialueen lainanhoitokykyä suurempaan lainamäärään, se on yksi hyvinvointialueen arviointimenettelyn käynnistämisen kriteereistä.

Muita näkökohtia:

Investointien lainalla rahoittamisen vaihtoehto ovat erilaiset hyödykkeiden vuokrausmallit. Nämä rinnastetaan investointien ohjausta ja investointisuunnitelmaa koskevassa sääntelyssä investointeihin. Vuokravastuita ei erikseen oteta huomioon säädetyn kaavan mukaisesti laskettavassa lainamäärässä. Vuokramenot pienentävät laskennallisen lainanhoitokatteen kaavassa olevaa vuosikatetta ja siten vuosikatteen perusteella laskettavaa enimmäislainamäärää.

Jos hyvinvointialue ei olisi käyttänyt koko valtuutta, käyttämättä jätetty määrä nostaa valtuutta seuraavana vuonna. Investointien rahoittamiseen voidaan käyttää pitkäaikaisen lainan lisäksi tulorahoitusta sekä kertyneitä rahavaroja. Toimitilojen ylläpito- ja vuosikorjaukset sekä mahdollisten vahinkojen korjaukset eivät ole kirjanpito-ohjeiden mukaisesti investointimenoja eikä niitä siten koske investointisuunnitelmaa koskeva sääntely.

5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät toimenpidevaihtoehdot

5.2. Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan

5.2: Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan

Toimijoiden haastattelut:

Osana muutostukihanketta haastateltiin neljän Suomessa aktiivisen yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavan toimijan edustajat näkemysten kartoittamiseksi kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdoista kuntien sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan.

Seuraavalla sivulla on esitetty toimijoiden vastaukset seuraaviin sijoituksen kohteeseen kysymyksiin:

1. Kohteen käyttötarkoitus
2. Yksittäisen sijoituksen minimi koko
3. Maantieteellinen sijainti
4. Korjaustarve ja laajojen peruskorjausinvestointien toteuttaminen
5. Vuokrasopimuksen pituus
6. Hyvinvointialueen irtisanomisoikeus vuokrasopimuksissa
7. Hyvinvointialueuudistuksen luomat riskit ja sijoitusmahdollisuudet pitkällä aikavälillä

Yhteenveto palautteesta:

- Yhteiskuntakiinteistöjen sijoituskysyntä on tällä hetkellä suurta ja pääomaa on paljon liikkeellä.
- Kysyntä kohdistuu erityisesti kasvukeskuksiin. Pienemmillä paikkakunnilla keskustasijainti ja pitkät sopimuskaudet korostuvat.
- Tuottovaatimukset ovat tulleet alaspäin mikä tarkoittaa korkeampia kauppahintoja. Esim. Valtion obligaatioiden tuottotaso on matala mikä heijastuu myös yhteiskuntakiinteistösijoitusten tuottovaatimukseen.
- Vähintään 15 vuoden sopimukset lisäävät kilpailua ja arvoa myyntiprosesseissa.
- Hyvinvointialueen irtisanomisoikeus vuosina 2024-2025 asettaa vaatimuksia myytävien kohteiden sijainnin ja toiminnan jatkuvuuden ennustettavuudelle.

Muutostukityöryhmän huomiot mahdollisissa toimitilojen myyntitilanteissa ennen uudistuksen voimaantuloa:

- Kunta toimitilan myyjänä määrittää kohteen vuokrasopimuksen ehdot. Vuokrasopimuksen pituus, vuokrataso ja muut ehdot vaikuttavat keskeisesti markkinatoimijoiden kiinnostukseen toimitilaa kohtaan sekä kohteen ostohintaan.
- Vuokrasopimuksen pituus, vuokrataso ja muut ehdot kannattaa asettaa tasolle, joka on todennäköisesti hyvinvointialueen kannalta hyväksyttävä. Nämä kannattaa käydä etukäteen hyvinvointialueen kanssa läpi.
- Myyjän ei kannata ottaa sopimuksessa itselleen mitään vastuita tilanteessa, jossa hyvinvointialue irtisanoa vuokrasopimuksen vuosien 2024 tai 2025 aikana.

8.11.2021

5.2: Kiinteistösijoittajien näkemykset

Kysymys	Vastaus 1	Vastaus 2	Vastaus 3	Vastaus 4
Kohteen käyttötarkoitus	Kohteet, joissa voidaan arvioida olevan pitkällä aikavälillä kysyntää ovat sijoituskelpoisia	Erikoissairaanhoido, pelastuslaitokset, ikäihmisten asumispalvelut, hyvinvointikeskukset (perinteisissä terveysasemissa liikaa riskiä)	Hoiva-asumiskohteet kiinnostavimpia (yksityinen vuokralaismarkkina), terveysasemat, erityiskiinteistöt: asema palveluverkossa (jos ei ole olemassa palveluverkkoselvitystä niin on suuri haaste)	Kaikki kohteet ovat kiinnostavia, vanhusten hoito kiinnostavin ikääntymisestä johtuen, pelastuslaitokset, palvelukiinteistöt, sairaalat, maahanmuuttajapalvelut, neuvolat jne. Vuokralaisen sitoutuminen keskeisin kriteeri
Yksittäisen sijoituksen minimi koko	MEUR 5, mielellään yli 10 – 500 MEUR	5 MEUR – 500 MEUR	Kohde 3-5 osana salkkua, salkku 10-20 MEUR, ei ylärajaa	Muutamankin ainakin miljoonan hankkeita tehdään. Pienissä keskusta sijainti korostuu. Ei ylärajaa.
Maantieteellinen sijainti	18 suurinta kaupunkia	20 suurinta kaupunkia (top 5 ulkopuolella mikrosijainnilla suuri vaikutus, Uudenmaan kunnat mielenkiintoisia)	Kaupunkien keskustat, ei syrjäseudulla olevat, kasvavat kaupungit. Supistuvissa kaupungeissa keskusta sijainti korostuu	Ei kriteerejä, irtisanomispykälä vaikuttaa tähän merkittävästi.
Korjaustarve ja laajojen peruskorjausinvestointien toteuttaminen	Investointeja vaativat kohteet sopivat hyvin	Sopii hyvin. Perinteisen sairaalan muuntaminen nykyajan vaatimuksia vastaavaksi on haastavaa.	Korjausinvestoinnit ok, kun kohde koko riittävän iso yli 5000 m2	Pitkä vuokrasopimus mahdollistaa investoinnit
Vuokrasopimuksen pituus	Mielellään 10 vuodesta ylöspäin. 15-20 keskimääräinen maturiteettitavoite salkussa	15 vuodesta ylöspäin	Kun maantieteellinen on sijainti erinomainen, lyhyempikin sopimus ok (Pks, Tampere, Turku). Muutoin 15-30 vuotta riippuen sijainnista ja kohteesta ja palveluverkosta.	Isot kaupungit 10 vuotta minimi. Pienimmät 15 vuotta minimi
Hyvinvointialueen irtisanomisoikeus vuokrasopimuksissa	Vaihtelee tapauskohtaisesti, on mahdollista jossain kohteista	Tarkastellaan tapauskohtaisesti, on mahdollista	Mahdollista kun on palveluverkkoselvitys ja hyvä sijainti. Tontin omistusoikeus on tärkeä	Vaikeaa. Esim. sairaalalle hankalaa löytää uutta vuokralaista joten suuri taloudellinen riski. Kassavirran turvallisuus on tärkeää. Sijainnissa on enemmän joustovaraa
Hyvinvointialueuudistuksen luomat riskit ja sijoitusmahdollisuudet pitkällä aikavälillä	Odotettavissa paljon sijoitusmahdollisuuksia julkisen sektorin myyntien kautta	Hyvinvointialueiden joustomahdollisuus tilajärjestelyissä on välttämätöntä kansantaloudellisesti. Kuntien soteikiinteistöt eivät jääne kuntien omistukseen ja yhteiskuntakiinteistöihin sijoittaminen on pysyvä trendi.	Mahdollisuus kohdistaa pääomat korjausvelan poistamiseen järkevästi. Vuokramallilla uudet toimitilat on hyvä vaihtoehto ja ydinpalvelun hankintaan ei kannata sisällyttää toimitiloja.	Lyhyellä aikavälillä ei kanneta riskiä. Pitkällä aikavälillä kun hyvinvointialueiden strategiat, niin tilanne selkiintyy. Investointitarve vaihtelee eri alueilla ja erilaiset strategiat. Tuottovaatimukset ovat menossa alaspäin ja kilpailu lisääntyy.

5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät toimenpidevaihtoehdot

5.3. Toimenpiteet ennen hyvinvointialueuudistusta

**5.4. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen jälkeen
3+1 siirtymäaikana**

**5.5. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen 3+1
siirtymäajan jälkeen**

5: Toimenpiteiden vaiheistus

5.3 Toimenpiteet ennen
hyvinvointialue-
uudistusta

5.4 Toimenpiteet 3+1
vuokrasopimusten
aikana

5.5 Uusi
toimintamalli

Syyskuu 2021 – Joulukuu 2022

2023 – 2025/2026

2025/2026 ->

5.3: Yhteenvedo toimenpiteistä ennen hyvinvointialueuudistusta

Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta valmisteltavia toimenpiteitä:

- Toimitilojen salkutus palveluverkon kysyntänäkymän (kts. tämän materiaalin osio 3.2) ja teknisen kunnon perusteella.
- Toimitiloihin liittyvien omistus- ja vuokrausjärjestelyiden arviointi (kts. tämän materiaalin osiot 4.2 ja 4.3).
- 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 yhtenäistämisestä.
- 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.

5.3: Ennen hyvinvointialueuudistusta tehtävä salkutus palveluverkkokysyntänäkymän sekä teknisen ja toiminnallisen kunnon perusteella

		Onko toimitilalle pitkä kysyntä palveluverkossa sijainnin ja toimitilan ominaisuuksien kannalta?	
		Kyllä	Ei
Vaatiiko toimitila investointeja lähivuosina teknisen tai toiminnallisen kunnon puolesta?	Kyllä	- Tämä toimitilan osalta voidaan laatia 3+1 sopimus tai toimitilassa voi olla myös siirtyvä sopimus - Toimitila voidaan todennäköisesti myös myydä ennen uudistusta (irtisanomispäykälä) tai erityisesti uudistuksen jälkeen pitkän sopimuksen kanssa. - Keskustelu hyvinvointialueen kanssa akuuttien investointien huomioimisesta 3+1 sopimuksen vuokrassa tai siirtyvässä sopimuksessa. - Keskustelu hyvinvointialueen kanssa kannattaa aloittaa ajoissa 3+1 kauden aikana pitkistä (siirtokelpoisista) jatkosopimuksista sekä investointien huomioimisesta jatkosopimusten vuokrissa.	- Toimitilan osalta siirtyvä sopimus tai 3+1 sopimus hyvinvointialueen kanssa mahdollistaa kulujen kattamisen siirtymäaikaana, kun valmistellaan jatkotoimenpiteet. - Keskustelu hyvinvointialueen kanssa akuuttien investointien huomioimisesta vuokrassa 3+1 tai siirtyvässä sopimuksessa. - Neuvottelut hyvinvointialueen kanssa 3+1 kauden aikana mahdollisista lyhyemmistä jatkosopimuksista tai tilojen osittaisesta vuokrauksesta. - Vaihtoehtoisen käytön ja jatkotoimien valmistelun aloitus välittömästi.
	Ei	- Tämä toimitilan osalta voidaan laatia 3+1 sopimus tai toimitilassa voi olla myös siirtyvä sopimus - Toimitila voidaan todennäköisesti myös myydä ennen uudistusta (irtisanomispäykälä) tai erityisesti uudistuksen jälkeen pitkän sopimuksen kanssa. - Keskustelu hyvinvointialueen kanssa kannattaa aloittaa ajoissa 3+1 kauden aikana pitkistä (siirtokelpoisista) jatkosopimuksista sekä investointien huomioimisesta jatkosopimusten vuokrissa.	- Toimitilan osalta siirtyvä sopimus tai 3+1 sopimus hyvinvointialueen kanssa mahdollistaa kulujen kattamisen siirtymäaikaana, kun valmistellaan jatkotoimenpiteet. - Neuvottelut hyvinvointialueen kanssa 3+1 kauden aikana mahdollisista lyhyemmistä jatkosopimuksista tai tilojen osittaisesta vuokrauksesta. - Vaihtoehtoisen käytön ja jatkotoimien valmistelun aloitus välittömästi.

5.3: 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 (kts. tämän materiaalin osio 4.3).

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 hyvinvointialueetasolla 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.

5.3: 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.

5.4: Yhteenvedo toimenpiteistä hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäaikana

Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta valmisteltavia toimenpiteitä:

- Toimitilojen palveluverkkokysyntänäkymään (kts. tämän materiaalin osio 3.2) 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.

5.4 Hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäajan toimenpiteiden arviointi

Onko toimitilalle pitkä kysyntä palveluverkossa sijainnin ja toimitilan ominaisuuksien kannalta?	
Kyllä	Ei
3+1 vaiheen jälkeisten/korvaavien pidempien vuokrasopimusten neuvottelu hyvinvointialueen kanssa - Investointien huomiointi ja sopimuksien siirtomahdollisuus vuokrasopimuksissa tärkeä toimitilojen myytävyyden kannalta. - Toimitilat tulee yhtiöittää ennen vuoden 2025 loppua. Yhtiöittämiseen liittyvän verovapauden aikataulu on vielä avoin ja tätä kannattaa seurata, jotta yhtiöittäminen voidaan tehdä mahdollisimman kustannustehokkaasti. - Yhteistyömallien arviointi hyvinvointialueen ja hyvinvointialueen kuntien kanssa (esim. yhteinen toimitilayhtiö) ja yhteistyömallien mahdollinen toteutus. - Yhteistyömallien arviointi yksityisten kanssa (esim. yhteinen toimitilayhtiö) ja yhteistyömallien mahdollinen toteutus. - Toimitilojen myyntien arviointi ja toteutus yksityisille/hyvinvointialueelle ja yhteistyömallien toteutus.	3+1 vaiheen jälkeisten/korvaavien (mahdollisesti lyhyempien) vuokrasopimusten neuvottelu hyvinvointialueen kanssa - Investointien huomiointi ja sopimuksien siirtomahdollisuus vuokrasopimuksissa tärkeä toimitilojen myytävyyden kannalta. - Toimitilat tulee yhtiöittää ennen vuoden 2025 loppua. Yhtiöittämiseen liittyvän verovapauden aikataulu on vielä avoin ja tätä kannattaa seurata, jotta yhtiöittäminen voidaan tehdä mahdollisimman kustannustehokkaasti. - Toimitilojen muiden käyttötarkoitusten arviointi ja näiden muutosten mahdollinen toteutus 3+1 vuokrasopimusten tai siirtyneiden sopimusten jälkeen. - Toimitilojen purkujen ja kaavakehityksen arviointi ja näiden muutosten mahdollinen toteutus 3+1 vuokrasopimusten tai siirtyneiden sopimusten jälkeen. - Toimitilojen myyntien arviointi ja toteutus yksityisille. - Yhteistyömallien arviointi hyvinvointialueen ja hyvinvointialueen kuntien kanssa ja yhteistyömallien toteutus. - Yhteistyömallit yksityisten kanssa kuten yhteiset toimitilayhtiöt ja yhteistyömallien toteutus.

5.5: Yhteenveto toimenpiteistä hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeen

Kunnan sote- ja pelastustoimitilojen osalta:

- Toimitilojen palveluverkkokysyntänäkymään (kts. tämän materiaalin osio 3.2) 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 tulevaisuudessa 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.

5.5: Hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeisiä uusia toimintamallivaihtoehtoja

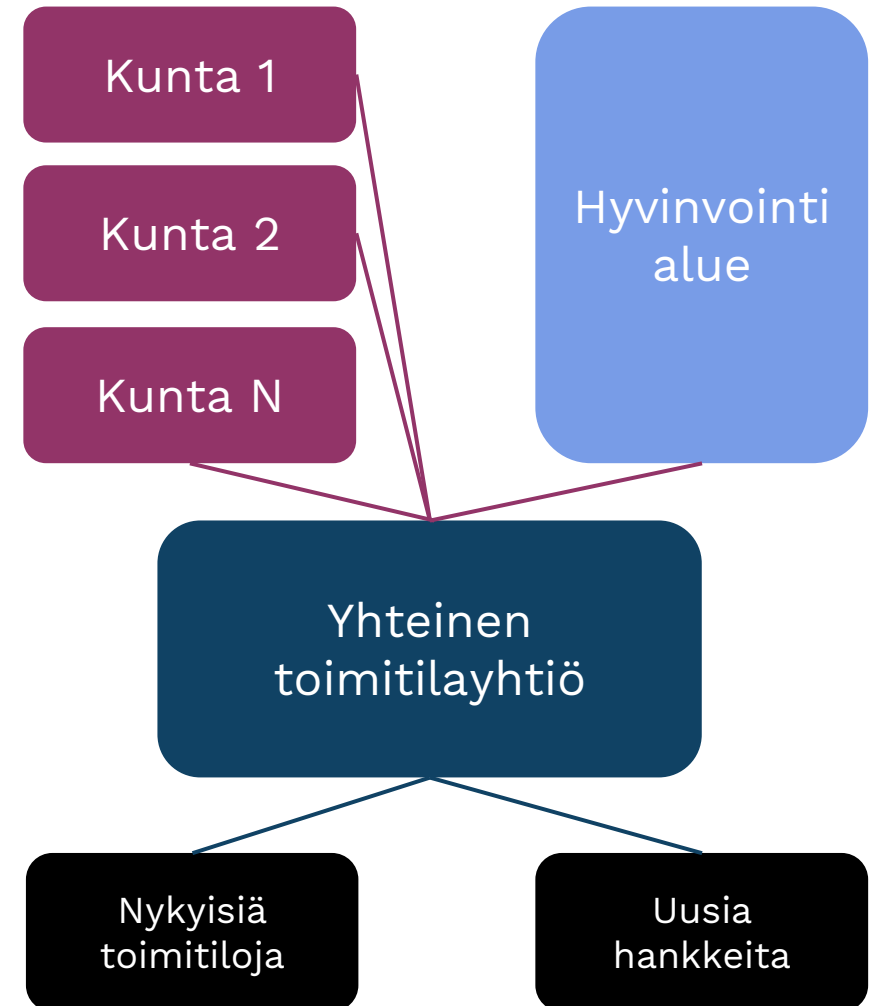
Mahdollisia lopputulemia

- Kunnan sote- ja pelastustoimitilat on kaikilta osin yhtiöitetty
 - Toimitilat osittain vuokrattu hyvinvointialueelle / muille toimijoille sote-käyttöön (investointitarpeiden rahoituksen huomiointi vuokrasopimuksissa)
 - Toimitilat osittain muussa käytössä
 - Toimitilat ovat osittain tyhjillään tai tiloille/maapohjalle suunnitellaan/on toteutettu uutta käyttöä kunnan toimenpiteiden tai kumppanuuksien kautta
- Kunnan sote- ja pelastustoimitilat on voitu myydä osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle
- Kunnan sote- ja pelastustoimitilat on voitu myydä osittain tai kokonaan yksityisille
- Kunnan sote- ja pelastustoimitilat on mahdollisesti järjestetty hyvinvointialueen kuntien ja hyvinvointialueen yhteiseen kiinteistöyhtiöön (tilat sijoitettu yhtiöön apporttina/yhtiö ostanut tilat, kts. seuraavan sivun esimerkki)
- Investoinnit uusiin sote- ja pelastustoimitiloihin toteutetaan hyvinvointialueen, kuntien yhtiöiden tai yksityisten toimesta.
 - Uusista investoinneista käydään tavoitteellisesti keskustelu hyvinvointialueen ja alueen kuntien välillä ja investoinnin rahoitusmalli arvioidaan ja päätetään samalla.
 - Investoinnit viedään hyvinvointialueen investointisuunnitelmaan rahoitusmallista riippumatta.

5.5: Esimerkki mahdollisesta uudesta toimintamallista:

Kunnan sote- ja pelastustoimitilat järjestetty hyvinvointialueen kuntien ja hyvinvointialueen yhteiseen kiinteistöyhtiöön

- Yhteinen toimitilayhtiö hyvinvointialueen sekä hyvinvointialueen kuntien välillä voisi olla yksi tapa järjestää sote- ja pelastustoimitilat jatkossa.
- Yhtiöön voisi kuntien ja hyvinvointialueen toimesta sijoittaa apporttina nykyistä sote- ja pelastustoimitilakantaa.
- Yhtiö voisi myös ostaa nykyisiltä omistajilta nykyistä sote- ja pelastustoimitilakantaa nostamalla vieraan pääoman rahoitusta.
- Yhtiön taloudellisen yhtälön keskiössä ovat yhtiön sopimat vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa.
- Yhtiöön voisi sijoittaa erityisesti pitkän kysynnän sote- ja pelastustoimitiloja.
 - Yhtiöön voisi sijoittaa mahdollisesti myös lyhyemmän kysynnän sote- ja pelastustoimitiloja, mutta tällöin yhtiöllä tulee olla osaamis- ja taloudellisia resursseja tehdä kiinteistökehitystä näiden toimitilojen osalta yhteistyössä kuntien kanssa.
- Yhtiöön liittyvä monitahoinen päätöksenteko sekä taloudellisen kokonaisuuden mielekkyys kaikille osapuolille vaatii tarkkaa suunnittelua.



6. Yhteenveto keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta

6. Yhteenvedo keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta

Siirtyvien vuokrasopimusten vuokratasot ja ehdot on syytä tarkistaa ja yhdenmukaistaa

- Hyvinvointialueelle siirtyvien vuokrasopimusten (kuntien nykyiset sopimukset vapaaehtoisten ja lakisääteisten kuntayhtymien kanssa) vuokratasot ja ehdot ovat hyvin kirjavia.
- Hyvinvointialueen valmisteluorganisaation sekä alueen kuntien olisi aiheellista sopia yhteiset periaatteet siirtyvien sopimusten vuokraehdoista ja sopimukset voitaisiin tarkistaa näiden mukaiseksi.
- Tässä yhteydessä on otettava huomioon rajoituslaki sekä voimaanpanolain 25§ 2 momentin mukainen vahingonkorvausvastuiden jakautuminen 1.7.2021 jälkeen tehtävissä sopimuksissa.

Suunnitelmallisen yhteistyön aloitus hyvinvointialueen sekä alueen kuntien välillä

- Yhteistyöryhmän perustaminen vuoden 2021 aikana sote- ja pelastustoimitilojen tietojen keräämisen koordinointiin ja vuokrasopimusten laatimiseen. Yhteistyöryhmän työn jatkaminen uudistuksen voimaantulon jälkeen.
- Hyvinvointialueen investointisuunnitelman laatiminen ja kuntien hankkeiden huomiointi osana investointisuunnitelmaa. Kuntien hankkeiden investointien vaikutus vuokrasopimuksiin sovittava.

Asumispalveluiden kokonaisuus monimutkainen ja vaatii kokonaisratkaisuja

- Kokonaisuutta ehdotetaan erityisen huomion sekä yhteistyön kohteeksi kuntien sekä hyvinvointialueiden valmisteluorganisaatioiden yhteistyössä heti loppuvuoden 2021 aikana.
- Erityisen tärkeää on varmistaa palveluiden jatkuvuus ja mahdollisimman sujuva siirtyminen uuteen toimintamalliin asumispalveluiden asiakkaiden sekä asiakkaiden omaisten näkökulmasta.

Kuntien oma toimitilakanta kannattaa arvioida ja salkuttaa palveluverkkokysynnän näkökulmasta

- Kuntien toimitilakanta kannattaa arvioida palveluverkkokysynnän sekä teknisen ja toiminnallisen kunnon näkökulmasta ja valmistella jatkotoimenpiteet salkutuksen pohjalta.
- Keskeisessä osassa palveluverkkokysynnän arvioinnissa on suunnitelmallinen yhteistyö hyvinvointialueen ja alueen muiden kuntien kanssa.

6. Yhteenvedo keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta

Hyvinvointialueiden investointikyky uusiin sote- ja pelastustoimitiloihin vielä avoimena

- Keskeisessä roolissa investointikyvyn arvioinnissa on hyvinvointialueen toteutuva talous sekä siitä johdettava lainanottovaltuus. Kuva tästä selkiää vuoden 2022 aikana kun hyvinvointialueiden taloussuunnitelmat etenevät.
- Myös muiden tahojen (kunnat ja yksityiset sijoittajat) tekemät toimitilainvestoinnit huomioidaan ja hyväksytään osana hyvinvointialueen investointisuunnitelmaa.

Muutostukihankkeen kuntaedustajat eivät näe kuntia investoreina tuleviin sote- ja pelastustoimitiloihin

- Muutostukihankkeen aikana tehtyjen kyselyiden perusteella kuntaedustajat näkevät hyvinvointialueet luontevimpana tahona investoimaan näihin kohteisiin jatkossa.
- Hyvinvointialueiden edustajien vastauksissa myös kunnat nähtiin luontevina investoreina toimitiloihin jatkossa.

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

- Muutostukihankkeen aikana tehtyjen kyselyiden perusteella kunnat harkitsevat sote- ja pelastustoimitilojen myyntiä laajasti, mutta erityisesti uudistuksen voimaantulon jälkeen.
- Tällöin kohteiden palveluverkkokysyntä on pystytty arvioimaan ja kohteista on voitu neuvotella mahdollisimman pitkät siirtokelpoiset vuokrasopimukset ilman irtisanomispäätöstä. Tällöin kohteista on saatavilla todennäköisesti myös paras hinta.

Kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneita ostamaan sote- ja pelastustoimitiloja, mutta valikoiden

- Yhteiskuntakiinteistöjen sijoituskysyntä on tällä hetkellä suurta ja pääomaa on paljon liikkeellä.
- Kysyntä kohdistuu erityisesti kasvukeskuksiin. Pienemmillä paikkakunnilla keskustasijainti ja pitkät vuokrasopimuskaudet korostuvat.
- Hyvinvointialueen irtisanomisoikeus vuosina 2024-2025 asettaa vaatimuksia myytävien kohteiden sijainnin ja toiminnan jatkuvuuden ennustettavuudelle.

Liitteet

Liite osioon 4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Arvonlisäverotus – sote-lakipaketin muutokset

Ennen sotea	Soten jälkeen
Valtio ja kunta ovat verovelvollisia 1 §:ssä tarkoitetusta toiminnasta.	Valtio, hyvinvointialue ja kunta ovat verovelvollisia 1 §:ssä tarkoitetusta toiminnasta.
Valtio ja kunta ovat verovelvollisia 33 §:ssä tarkoitetusta rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön silloinkin, kun kiinteistön luovutus ei tapahdu liiketoiminnan muodossa.	Valtio, hyvinvointialue ja kunta ovat verovelvollisia 33 §:ssä tarkoitetusta rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön silloinkin, kun kiinteistön luovutus ei tapahdu liiketoiminnan muodossa.
Kunta on verovelvollinen 130 §:ssä tarkoitettuun palautukseen oikeuttavaan käyttöön käyttöomaisuudeksi hankitun tavaran myynnistä silloinkin, kun myynti ei tapahdu liiketoiminnan muodossa. AVL 6 §	Kunta ja hyvinvointialue ovat verovelvollisia 130 §:ssä tarkoitettuun palautukseen oikeuttavaan käyttöön käyttöomaisuudeksi hankitun tavaran myynnistä silloinkin, kun myynti ei tapahdu liiketoiminnan muodossa AVL 6 §
Kuntayhtymään ja Ahvenanmaan maakuntaan sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään kunnasta. AVL 8 §	Kuntayhtymään sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään kunnasta. <i>Hyvinvointiyhtymään</i> sekä Ahvenanmaan maakuntaan ja Ahvenanmaan maakuntaan kuuluvaan kuntaan sovelletaan, mitä tässä laissa säädetään hyvinvointialueesta. Mitä tässä laissa säädetään hyvinvointialueesta, sovelletaan Helsingin kaupunkiin ja HUS-yhtymään niiden ollessa sosiaali- ja terveydenhuollosta tai pelastustoimesta järjestämisvastuussa. AVL 8 §
Kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, valtio tai kunta muissa kuin 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa luovuttaa kiinteistön ennen kuin se on otettu käyttöön rakentamispalvelun suorittamisen jälkeen. AVL 33 §	Kiinteistön uudisrakentamiseen tai perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun elinkeinonharjoittaja, valtio, <i>hyvinvointialue</i> tai kunta muissa kuin 31 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitetuissa tilanteissa luovuttaa kiinteistön ennen kuin se on otettu käyttöön rakentamispalvelun suorittamisen jälkeen. AVL 33 §
Tarkistamisen edellytyksenä on, että elinkeinonharjoittaja on suorittanut kiinteistöinvestoinnin liiketoimintaa varten taikka että kiinteistöinvestoinnin suorittaja on kunta. AVL 120 §	Tarkistamisen edellytyksenä on, että elinkeinonharjoittaja on suorittanut kiinteistöinvestoinnin liiketoimintaa varten taikka että kiinteistöinvestoinnin suorittaja on kunta tai <i>hyvinvointialue</i> . AVL 120 §

Liite osioon 4.5: Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat

Arvonlisäverotus – sote-lakipaketin muutokset

Ennen sotea	Soten jälkeen
Kiinteistönluovutuksissa luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle, jos: 1) luovuttaja on elinkeinonharjoittaja tai kunta, jolle tarkistusoikeus tai – velvollisuus on alun perin syntynyt tai jolle se on siirtynyt; 2) luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten taikka luovutuksensaaja on kunta tai valtio; ja... AVL 121 e §	Kiinteistönluovutuksissa luovuttajan oikeus ja velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevan hankintaan sisältyvän veron vähennystä siirtyvät luovutuksensaajalle, jos: 1) luovuttaja on elinkeinonharjoittaja, kunta tai hyvinvointialue, jolle tarkistusoikeus tai – velvollisuus on alun perin syntynyt tai jolle se on siirtynyt; 2) luovutuksensaaja hankkii kiinteistön liiketoimintaa varten taikka luovutuksensaaja on kunta, hyvinvointialue tai valtio; ja... AVL 121 e §
Kunnalla on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä 10 luvussa tarkoitettu vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131 §:ssä tarkoitettua palautusta. Palautus saadaan myös 79 §:n 1 momentissa tarkoitettua tuesta tai avustuksesta suoritettavasta verosta. Edellä 1 momentissa tarkoitettu palautus ei koske veroa, joka sisältyy yksityiseen kulutukseen, 114 tai 114 a §:ssä tarkoitettuun käyttöön tapahtuvaan hankintaan tai kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehtyyn hankintaan. Kunnan on ilmoitettava Verohallinnolle kalenterivuodelta 1 momentin nojalla palautuksena saatavien verojen yhteismäärä viimeistään kalenterivuotta seuraavan toisen kuukauden loppuun mennessä siltä osin kuin tietoja ei ole aikaisemmin ilmoitettu. Ilmoitettavasta määrästä saadaan vähentää 6 §:n 3 momentin nojalla kalenterivuodelta suoritettava vero. AVL 130 §	Kunnalla ja hyvinvointialueella on oikeus saada palautuksena hankintaan sisältyvä 10 luvussa tarkoitettu vero, josta ei saa tehdä vähennystä tai josta ei saa 131 §:ssä tarkoitettua palautusta. Palautus saadaan myös 79 §:n 1 momentissa tarkoitettua tuesta tai avustuksesta suoritettavasta verosta. Edellä 1 momentissa tarkoitettu palautus ei koske veroa, joka sisältyy yksityiseen kulutukseen, 114 tai 114 a §:ssä tarkoitettuun käyttöön tapahtuvaan hankintaan tai kiinteistön vuokraustoimintaa varten tehtyyn hankintaan. Palautukseen oikeutetun on ilmoitettava Verohallinnolle kalenterivuodelta 1 momentin nojalla palautuksena saatavien verojen yhteismäärä viimeistään kalenterivuotta seuraavan toisen kuukauden loppuun mennessä siltä osin kuin tietoja ei ole aikaisemmin ilmoitettu. Ilmoitettavasta määrästä saadaan vähentää 6 §:n 3 momentin nojalla kalenterivuodelta suoritettava vero. AVL 130 §



KUNTA LIITTO