

**SOTE-
TULEVAISUUS-
PÄIVÄ**

Kiinteistöt ja omaisuusjärjestelyt

**Tiistaina 9.11.2021
klo 9–12**



**KUNTA
LIITTO**

#sotetulevaisuuspäivä

Ohjelma Ti 9.11 klo 9-12

Pj Varatoimitusjohtaja Hanna Tainio, Kuntaliitto

AVAUSPUHEENVUOROT

- Varatoimitusjohtaja **Timo Reina**, Kuntaliitto
- Kuntaministeri **Sirpa Paatero**

UUDISTUKSEN TOIMEENPANON TILANNE

- Alivaltiosihteeri **Päivi Nerg**, VM
- Osastopäällikkö **Kari Hakari**, STM

Tauko n. 5min

Klo 10:30-

KIINTEISTÖT JA OMAISUUSJÄRJESTELYT

Ajankohtaiskeskustelu

- Toimitilapäällikkö **Jussi Niemi**, Kuntaliitto
- Infrapalvelujohtaja **Ollipekka Huotari**, Pohjois-Pohjanmaa
- Kaupunginjohtaja **Liisa Heinämäki**, Alavus
- Toimitilajohtaja **Jouni Arola**, Lahden kaupunki

Kuntaliiton muutostukiprojektin tulosten esittely

Partner **Tuomas Määttä**, Capex Advisors

- Senior Partner **Antti Alho**, NHG
- Johtava lakimies **Arto Sulonen**, Kuntaliitto

Asumisten erityiskysymyksiä

- Erityisasiantuntija **Laura Hassi**, Kuntaliitto



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

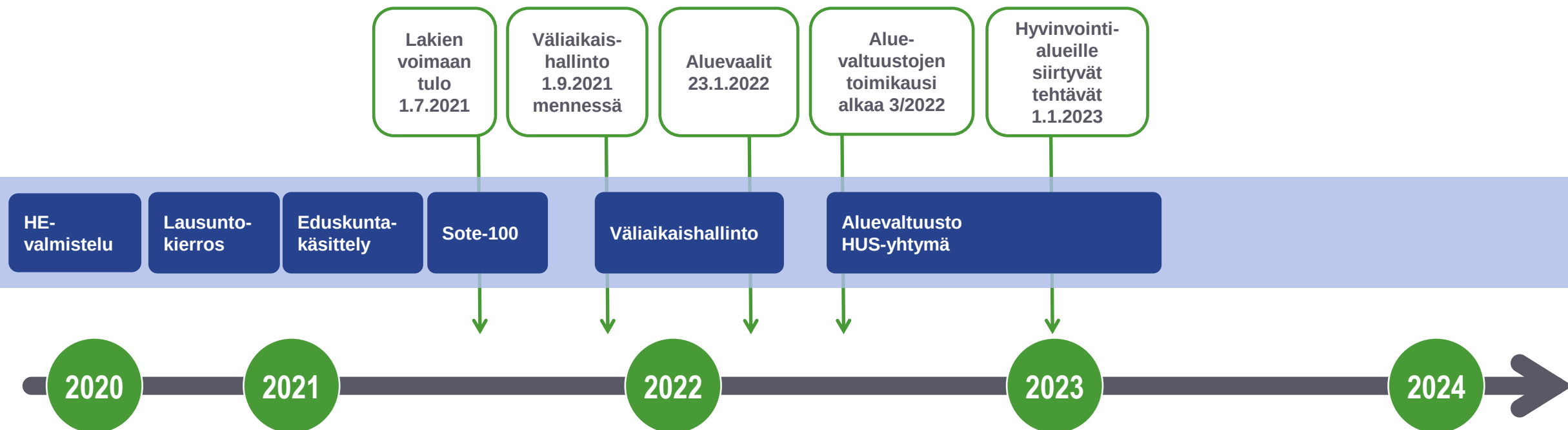
Sote-tulevaisuuspäivä Avauspuheenvuoro

Kuntaministeri Sirpa Paatero
9.11.2021

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistuksen tavoitteet

- **Turvata** yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen palvelut kaikkialla Suomessa ja ammattitaitoisen työvoiman saanti
- **Parantaa** turvallisuutta ja peruspalveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta
- **Kaventaa** hyvinvointi- ja terveyseroja
- **Hillitä** kustannusten kasvua

Sote-uudistuksen aikataulu 2020–2024



Palvelujen
kehittäminen

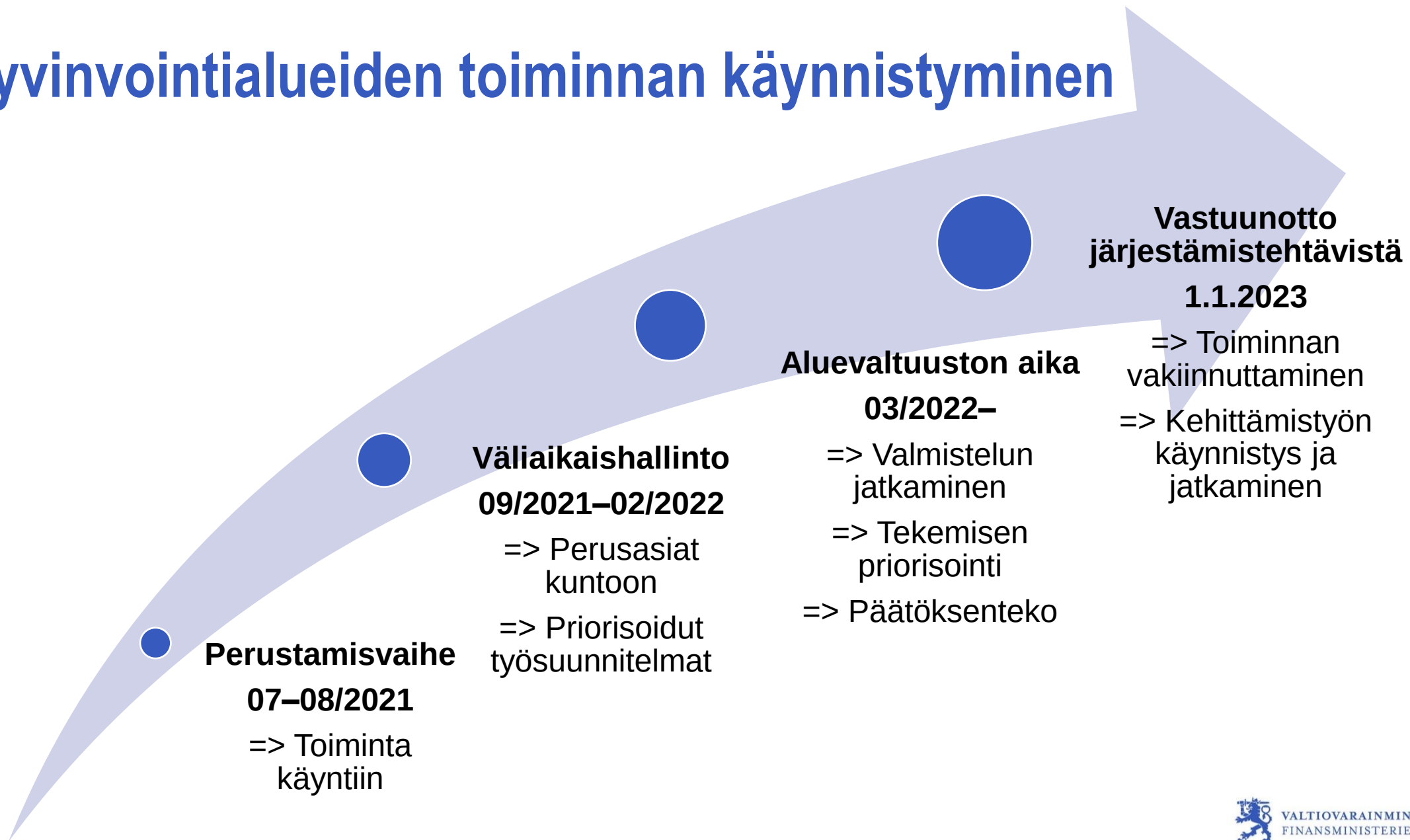
Tulevaisuuden sote-keskus -ohjelman kehittämishankkeet 2020–2023

RRF-hankkeet 2022–2025

Rakennemuutostusta koskevat kehittämishankkeet 2020–2021

Muut kehittämishankkeet 2020–2022

Hyvinvointialueiden toiminnan käynnistyminen



Toimeenpanon ohjaukseksi ja rohkaisuksi

- **Hyvinvointialuetta on katsottava kokonaan uutena julkishallinnon toimijana ja kokonaisuutena** – vältettävä siiloutumista, raja-aitoja ja vanhojen päätöksenteko- ja toimintarakenteiden siirtämistä
- **Hyvinvointialueilla on priorisoitava tekemistä** – aikataulu on erittäin haastava
- **Päätöksiä hyvinvointialueiden ICT-järjestelmistä** (mm. tahe-järjestelmät) tarvitaan nyt
- **Yhteistyössä on voimaa.** Kaikkea ei kannata tehdä itse.
- **Tukipalveluissa kuntien ja hyvinvointialueiden on hyvä hakea yhteisiä ratkaisuja** – huomioitava kuitenkin lainsäädännön reunaehdot
- **Vastuu toimeenpanosta on viime kädessä alueilla.** Ministeriöt tukevat alueita tässä työssä.

Hyvinvointialueiden perustaminen ja muutuskustannukset

- Hyvinvointialueiden, HUS-yhtymän ja Helsingin kaupungin hallinnon ja toiminnan valmisteluun sekä aluevaltuustojen kustannuksiin osoitetaan noin 62 milj. euroa vuosina 2021 ja 2022 (nk. *perusrahoitus*)
- Lisäksi valtio osoittaa rahoitusta tiedonhallinnan ja tietojärjestelmien muutosten toteuttamiseen yhteensä noin 220 milj. euroa vuosina 2021 ja 2022 (nk. *ICT-valmistelurahoitus*)
- Hyvinvointialueiden valmistelurahoitus on laskennallista ja tarkoitettu välttämättömiin valmistelutehtäviin.
- Hallitus on esittänyt 2 milj. euron lisäystä kuntien peruspalvelujen valtionosuuteen korvaukseksi sote-uudistuksen valmistelusta vuonna 2022
- Hyvinvointialueiden vuoden 2023 rahoituksesta tammikuun maksuerästä puolet maksetaan hyvinvointialueelle jo 1.12.2022. Vuoden 2022 talousarvioesitykseen sisältyy tätä tarkoitusta varten 880 milj. euron määrärahaesitys.
- Hyvinvointialueiden valmistelurahoituksen riittävyyttä seurataan ja arvioidaan jatkuvaluonteisesti ja säännöllisesti. Mahdolliseen lisärahoitustarpeeseen varaudutaan lisätalousarvioesityksissä vuonna 2022.
- Sote-uudistuksen toimeenpanosta aiheutuvia muutuskustannuksia tarkastellaan vuosien 2023–2026 julkisen talouden suunnitelman valmistelussa kevään 2022 kehysriihessä.

Henkilöstösiirrot

Henkilöstö siirtyy tehtäviensä mukana liikkeenluovutuksella

- Kuntien ja kuntayhtymien palveluksessa oleva sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen henkilöstö siirtyy uudistuksen yhteydessä hyvinvointialueiden ja -yhtymien palvelukseen
- Lisäksi opiskeluhuollon kuraattorit ja koulupsykologit siirtyvät hyvinvointialueiden ja -yhtymien palvelukseen
- Tukipalvelutehtävissä työskentelevät henkilöt siirtyvät, jos heidän työtehtävistään vähintään puolet on siirtyvien tehtävien tukitehtäviä
 - Nykyisen palveluntuottajan ja hyvinvointialueen kesken käytävä läpi, keiden osalta sääntö siirtymisen edellytyksenä täyttyy
- Siirtyminen hyvinvointialueille ja -yhtymiin, joka johtaa työnantajan vaihtumiseen, katsotaan lain perusteella liikkeenluovutukseksi.
- Työsopimuslain ja kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain liikkeenluovutussäännöksiä sovelletaan, kun työnantaja vaihtuu uudistuksen yhteydessä.
- Henkilöstö siirtyy ns. vanhoina työntekijöinä ja säilyttää siirtymähetkellä voimassa olevat työ- tai virkasuhteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet.
- Uudistuksen edellyttämät järjestelyt valmistellaan yhteistoiminnassa hyvinvointialueiden, kuntien ja kuntien henkilöstön edustajien kanssa.

Arvio siirtyvistä henkilöistä hyvinvointialueittain ja tehtäväalueittain (lähde: KT)

	SOTE	Palo- ja pelastustoimi	Yhteensä
Etelä-Karjala	4 718	144	4 862
Etelä-Pohjanmaa	8 389	136	8 525
Etelä-Savo	6 962	239	7 201
Kainuu	3 594	74	3 668
Kanta-Häme	6 025	265	6 290
Keski-Pohjanmaa	3 505	56	3 561
Keski-Suomi	9 957	433	10 390
Kymenlaakso	6 021	188	6 209
Lappi	7 221	148	7 369
Pirkanmaa	17 690	647	18 337
Pohjanmaa	7 664	320	7 984
Pohjois-Karjala	6 780	353	7 133
Pohjois-Pohjanmaa	16 539	790	17 329
Pohjois-Savo	11 389	338	11 727

	SOTE	Palo- ja pelastustoimi	Yhteensä
Päijät-Häme	6 895	255	7 150
Satakunta	9 015	204	9 219
Varsinais-Suomi	20 681	385	21 066
Itä-Uusimaa	2 132	118	2 250
Keski-Uusimaa	3 923	1	3 924
Länsi-Uusimaa	7 445	570	8 015
Vantaa ja Kerava	4 029	480	4 509
Maakunnat yhteensä	170 574	6 144	176 718
Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri	25 087	0	25 087
Helsinki	13 515	677	14 192
Kaikki yhteensä	209 176	6 821	215 997

Henkilöstö hyvinvointialueiden toimeenpanossa

- Valmisteluryhmät (esim. hallinnon, talouden ja tukipalveluiden valmisteluryhmä): toimeenpanon kansallisen tiekartan ylläpito ja hyvinvointialueiden henkilöstöä koskevien asioiden yleinen tilannekuva
- Henkilöstöfoorumi: uudistuksen kansallisen toimeenpanon seuranta, ml. henkilöstösiirtojen valmistelun eteneminen; henkilöstön asemaa koskevan lainsäädännön soveltamisen ja henkilöstövaikutusten seuranta; ajankohtaisista asioista viestiminen ja keskustelu
- Kunta- ja hyvinvointialuetyönantajat KT: hyvinvointialueiden työnantajatoiminnan tuki ja HR-vastuuhenkilöverkostot
- Alueiden toimeenpano (ml. toimintoja luovuttavat organisaatiot): henkilöstön osallistuminen ja tietoisuus muutoksesta, henkilöstöasioiden ja -johtamisen valmistelun organisointi, yhteistoimintamenettelyt, työnantajatoimintojen perustaminen

Omaisuusjärjestelyt ja toimitilat

Omaisuus- ja velkaerien siirrot

- Sairaanhoidopiirien ja erityishuoltopiirien kuntayhtymät siirtyvät hyvinvointialueille varoineen ja velkoineen ja sitoumuksineen.
- Kuntien ja muiden kuntayhtymien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä oleva irtain omaisuus, sopimukset ja siirtyvän henkilöstön lomapalkkavelka siirtyvät hyvinvointialueille ilman korvausta.
- Hyvinvointialue vuokraa kunnilta niiden omistukseen jäävät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitilat siirtymääjäksi (3 vuotta ja yhden vuoden optio).
- Siirrot toteutetaan kuntien ja kuntayhtymien laatimien selvitysten pohjalta.
- Laissa säädetään kunnan taloudellista itsehallintoa turvaavasta korvausmenettelystä. Kunnalla on oikeus saada hakemuksen perusteella valtiolta korvaus kunnan omaisuuteen kohdistuvien järjestelyjen perusteella sellaisista kunnalle aiheutuvista välittömistä kustannuksista, joihin kunta ei ole voinut itse vaikuttaa.



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos!



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Hyvinvointialueiden valmistelutilanne ja VM:n ajankohtaiset asiat

Alivaltiosihteeri Päivi Nerg
9.11.2021

Toimeenpanon kansallinen organisointi (1.9.2021 alkaen)

Sote-ministerityöryhmä

pj. perhe- ja peruspalveluministeri Kiuru, STM

Sote-uudistuksen johtoryhmä

pj. Osastopäällikkö Hakari, STM

Toimeenpanon koordinaatioryhmä

Ministeriöiden toimeenpanon koordinaatio ja
viestintä
pj. Hakari STM

STM:n ja
hallinnonalan
toimeenpano

VM:n ja
hallinnonalan
toimeenpano

SM:n ja
hallinnonalan
toimeenpano

OM
aluevaalien
toimeenpano

Toimeenpanon vastuuhenkilöverkosto

pj. Hakari, STM

Valmisteluryhmät

Hallinto, talous ja tukipalvelut
pj. Ahonen, VM

Johtaminen ja osaaminen
pj. Kuopila, STM

Palvelujen järjestäminen
pj. Pöyhönen, STM

Yhdyspinnat
pj. Hätönen, STM

ICT
pj. Saario, STM

Muut verkostot ja valmisteluryhmät

Ohjelmat ja hankkeet mm.
Tulevaisuuden sote-keskus,
Toivo-ohjelma, RRF

KT:n toimeenpanon tuki

Toimeenpanon
sidosryhmäverkosto
pj. Hakari, STM

Henkilöstöfoorumi
pj. Ojanen, VM

Toimeenpanon
kuntaverkosto
pj. Kuntaliitto

Kuntaliiton muutostuki

Ensihavaintoja toimeenpanosta

- Väliaikaishallinnon tehtävänä on virkavastuulla toimia hyvinvointialueen edunvalvojana
- Väliaikaiset toimielimet ovat aloittaneet – ne eroavat rakenteeltaan ja toimintatavoiltaan toisistaan
- Alueelliset erot valmistelussa ovat suuria, aluksi jopa kasvamassa
- Erilaisia kuntavetoisia irtiottoja on näkyvissä – malttia tarvitaan
- Johtamis- ja organisaatiorakenteiden hahmottelu on alkanut

VM:n viestit valmisteluun hyvinvointialueille ja kunnille

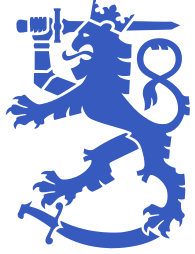
- Välttämätöntä on **hyvä yhteistyö** valmistelussa hyvinvointialueen ja kuntien / kuntayhtymien välillä
 - Alueen asukkaiden etu pitää olla päätöksenteossa etusijalla
 - Kuntien virka-avusta ja tietojen toimittamisesta säädetty voimaanpanolaissa (12§ ja 13§)
- Ensisijaisena tavoitteena tulee olla **toiminnan jatkuvuuden varmistaminen** ja onnistunut liikkeenluovutus
 - Palvelutuotannon jatkuvuuden turvaaminen vuoden 2023 alusta
 - Sopimukset ja omaisuusjärjestelyt sekä tukipalveluiden järjestäminen yhdessä kuntien kanssa
 - Hyvä henkilöstöpolitiikka ja -viestintä muutostilanteessa
- **Kansalliset ratkaisut ja toimijat** ovat alueiden toimeenpanon tukena
 - DigiFinland Oy:n ja Hyvinvointialueiden toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskus omistukseen liittyvät keskustelut
 - KT:n, Kevan ja Hanselin kansallinen tuki kannattaa hyödyntää
- **Päätöksiä hyvinvointialueiden ICT-järjestelmistä** (mm. tahe-järjestelmät) tarvitaan nyt
 - Aikataulu on tiukka ja ICT-asiantuntijoista pulaa. Lisärahoitus ei ratkaise aikataulu- ja osaamisongelmia
 - Vate voi tehdä ehdollisia sopimuksia ja määräaikaaisia sopimuksia, jotka valtuusto myöhemmin hyväksyy

VM:n ajankohtaisia asioita

- Hyvinvointialueiden tehtäviä, rahoitusta ja verotusta selvittävä jatkohanke etenee suunnitellusti
- Muutostaloustalouden arviointi kevään JTS:aa varten (ml. kuntavaikutukset ja palkkaharmonisaatio)
- Kunnan omistamat toimitilat (VPL 22§): ns. vuokra-asetus lähdössä lausuntokierrokselle
- Investointien ohjauksessa ohje valmistumassa (STM, VM, SM)
- Palkkajulkisuus valmistelussa: [linkki](#)
- Hyvinvointialueille siirtyvien lainavastuiden ajankohtaistarkastukset alueille 4.11. ja luottolaitoksille 9.11.
- Hyvinvointialueille siirtyvien tehtävien talousarviokysely kunnille julkaistaan verkkotilaisuudessa 8.12. ([linkki](#))
- Soteuudistus.fi-sivustolle lisätään UKK-palsta tukipalveluihin liittyen

Tukipalvelut: reunaehdot lainsäädännöstä (kuntalaki, hyvinvointialuelaki ja hankintalaki)

- Hallinnolliset ja tekniset tukipalvelut hyvinvointialue voi hankkia ulkopuolelta tai tuottaa itse
- Kunnat ja hyvinvointialueet ovat toisistaan täysin erillisiä oikeussubjekteja, joilla on eri tehtävät eikä toisiinsa oikeudellista organisatorista sidosta
- Kunnan tai useamman kunnan omistama yhtiö voi osallistua palveluiden kilpailutukseen, mutta hyvinvointialue ei voi ostaa suoraan kunnalta
- Hyvinvointialueet voivat tuottaa tiettyjä palveluita yhteistoiminnassa keskenään. Myös kunnat voivat tuottaa palveluita yksin, yhteistoiminnassa tai ostopalveluina, kuten aiemminkin. Sen sijaan kunnilla ja hyvinvointialueella ei voi olla yhteistä yhtymää
- Kuntien ja hyvinvointialueiden yhteiset sidosyksikköyhtiöt tukipalveluissa (inhouse) ovat mahdollisia (hankintalain reunaehdoin)
- Näköpiirissä ei ole sellaisia muutoksia lainsäädäntöön jotka toisivat lisää siirtymäaikaa tai väliaikaisia järjestelyjä



VALTIONEUVOSTO
STATSRÅDET

Uudistuksen toimeenpanon tilanne

Sote-tulevaisuuspäivä 9.11.
Kari Hakari, osastopäällikkö, STM

Sote-uudistus



Alueita tuetaan toimeenpanossa

- Toimeenpanoa tehdään tiiviissä yhteistyössä kaikkien alueiden kanssa.
- Toimeenpano on organisoitu verkostoiksi alueiden laajan osallistumisen mahdollistamiseksi.
- Alueellisen toimeenpanon tiekartta on tukemassa alueiden valmistelutyötä.
- Alueiden tilannekuvan avulla pystytään tunnistamaan toimeenpanon riskit ja tarvittava tuki.
- Alueille myönnetään valtionavustusta voimaantulon mukaisesti tehtävien hoitamiseksi. Uudistuksesta aiheutuu myös muutuskustannuksia, jotka korvataan eri toimijoille.
- Soteuudistus.fi –sivuilla on laaja tietopaketti toimeenpanosta ja vastauksia usein kysyttyihin kysymyksiin.



Alueellisen toimeenpanon eteneminen ja valmiusaste kuvaavat toimeenpanon tilannetta nyt sekä suhteessa 1.1.2023

Alueellisen toimeenpanon eteneminen

- Toimeenpanon eteneminen kuvaa ajankohtaisten seurattavien tehtävien etenemistä tiekartan mukaisesti - **Edetäänkö aikataulun ja suunnitelmien mukaan?**
- 10/21 tilannekuvassa tarkastellaan heinä-joulukuun 2021 tehtävien etenemistä – **Ovatko tehtävät käynnissä, valmistumassa aikataulussa tai valmiita?**

	Välillä, läsnä ja käynnissä	ajankohdan ja osaston	Päätökseen ajankohdan	Valmistunut	KY
Tilannekuvan nyt	68	20	17	20	68
Ennen Keskust	97 %	97 %	98 %	100 %	65 %
Ennen Päättämistä	94 %	96 %	98 %	100 %	96 %
Ennen Keskust	61 %	73 %	68 %	68 %	56 %
Ennen	43 %	53 %	43 %	100 %	71 %
Keskust	Välillä, läsnä ja käynnissä				
Keskust	58 %	63 %	59 %	75 %	51 %
Keskust	51 %	53 %	58 %	75 %	76 %
Keskust	42 %	30 %	53 %	58 %	25 %
Keskust	100 %	100 %	100 %	100 %	91 %
Keskust	81 %	88 %	88 %	100 %	100 %
Keskust	94 %	83 %	100 %	100 %	78 %
Keskust	93 %	93 %	71 %	98 %	100 %
Keskust	67 %	81 %	87 %	98 %	75 %
Keskust	41 %	63 %	41 %	48 %	27 %
Keskust	42 %	67 %	41 %	36 %	91 %
Keskust	100 %	97 %	76 %	76 %	69 %
Keskust	83 %	90 %	59 %	88 %	62 %
Keskust	52 %	70 %	70 %	100 %	53 %
Keskust	78 %	60 %	65 %	45 %	84 %
Keskust	61 %	63 %	71 %	79 %	80 %
Keskust	69 %	88 %	87 %	88 %	83 %
Keskust	54 %	63 %	48 %	48 %	25 %
Keskust	49 %	49 %	29 %	49 %	16 %

Alueellisen toimeenpanon valmiusaste

- Alueellisen toimeenpanon valmiusaste kertoo koko toimeenpanon valmiudesta **suhteessa ajankohtaan 1.1.2023 asti**
- Valmiusasteessa tarkastellaan valmiiden osuutta kaikista seurattavista tehtävistä
- Lisäksi tarkastellaan käynnissä olevien osuutta kaikista seurattavista tehtävistä (käynnissä tai valmistuu aikataulussa)

	Välillä, läsnä ja käynnissä	ajankohdan ja osaston	Päätökseen ajankohdan	Valmistunut	KY
Tilannekuvan nyt	68	20	17	20	68
Ennen Keskust	97 %	97 %	98 %	100 %	65 %
Ennen Päättämistä	94 %	96 %	98 %	100 %	96 %
Ennen Keskust	61 %	73 %	68 %	68 %	56 %
Ennen	43 %	53 %	43 %	100 %	71 %
Keskust	Välillä, läsnä ja käynnissä				
Keskust	58 %	63 %	59 %	75 %	51 %
Keskust	51 %	53 %	58 %	75 %	76 %
Keskust	42 %	30 %	53 %	58 %	25 %
Keskust	100 %	100 %	100 %	100 %	91 %
Keskust	81 %	88 %	88 %	100 %	100 %
Keskust	94 %	83 %	100 %	100 %	78 %
Keskust	93 %	93 %	71 %	98 %	100 %
Keskust	67 %	81 %	87 %	98 %	75 %
Keskust	41 %	63 %	41 %	48 %	27 %
Keskust	42 %	67 %	41 %	36 %	91 %
Keskust	100 %	97 %	76 %	76 %	69 %
Keskust	83 %	90 %	59 %	88 %	62 %
Keskust	52 %	70 %	70 %	100 %	53 %
Keskust	78 %	60 %	65 %	45 %	84 %
Keskust	61 %	63 %	71 %	79 %	80 %
Keskust	69 %	88 %	87 %	88 %	83 %
Keskust	54 %	63 %	48 %	48 %	25 %
Keskust	49 %	49 %	29 %	49 %	16 %

Alueellisen toimeenpanon tiekartan mukainen eteneminen 10/21

Tarkasteltavana tehtävät Q4/2021 asti



	Hallinto, talous ja tukipalvelut	Johtaminen ja osaaminen	Palveluiden järjestäminen	Yhdyspinnat	ICT
Tehtävien lkm yht.	69	30	17	20	55
Etelä-Karjala	57 %	97 %	88 %	100 %	65 %
Etelä-Pohjanmaa	94 %	90 %	65 %	100 %	95 %
Etelä-Savo	61 %	73 %	88 %	55 %	56 %
Helsinki	43 %	53 %	43 %	100 %	71 %
HUS	Tilannekuvaseurantaa tarkennetaan				
Itä-Uusimaa	58 %	63 %	59 %	75 %	31 %
Kainuu	51 %	53 %	35 %	75 %	76 %
Kanta-Häme	42 %	30 %	53 %	10 %	25 %
Keski-Pohjanmaa	100 %	100 %	100 %	100 %	91 %
Keski-Suomi	81 %	88 %	82 %	100 %	100 %
Keski-Uusimaa	94 %	83 %	100 %	100 %	78 %
Kymenlaakso	93 %	93 %	71 %	90 %	100 %
Lappi	67 %	81 %	47 %	90 %	73 %
Länsi-Uusimaa	49 %	63 %	41 %	40 %	27 %
Pirkanmaa	42 %	67 %	41 %	36 %	91 %
Pohjanmaa	100 %	97 %	76 %	70 %	69 %
Pohjois-Karjala	83 %	90 %	59 %	65 %	62 %
Pohjois-Pohjanmaa	52 %	70 %	76 %	100 %	53 %
Pohjois-Savo	78 %	60 %	65 %	45 %	84 %
Päijät-Häme	61 %	63 %	71 %	70 %	20 %
Satakunta	69 %	80 %	47 %	60 %	11 %
Vantaa-Kerava	54 %	65 %	53 %	40 %	25 %
Varsinais-Suomi	49 %	3 %	29 %	0 %	15 %



Alle 25% tehtävistä käynnissä / valmiita



25-49% tehtävistä käynnissä / valmiita



50-75% tehtävistä käynnissä / valmiita



Yli 75% tehtävistä käynnissä / valmiita

uudistus

Alueellisen toimeenpanon valmiusaste 10/21



	Hallinto, talous ja tukipalvelut		Johtaminen ja osaaminen		Palveluiden järjestäminen		Yhdyspinnat		ICT	
	Käynnissä	Valmis	Käynnissä	Valmis	Käynnissä	Valmis	Käynnissä	Valmis	Käynnissä	Valmis
Etelä-Karjala	36 %	7 %	97 %	0 %	72 %	19 %	53 %	47 %	56 %	13 %
Etelä-Pohjanmaa	78 %	16 %	72 %	8 %	78 %	0 %	96 %	2 %	88 %	5 %
Etelä-Savo	35 %	17 %	59 %	0 %	90 %	0 %	35 %	2 %	37 %	5 %
Helsinki	27 %	15 %	46 %	3 %	25 %	0 %	90 %	8 %	70 %	0 %
HUS	Tilannekuvaseuranta tarkennetaan									
Itä-Uusimaa	36 %	10 %	49 %	3 %	61 %	8 %	29 %	0 %	17 %	5 %
Kainuu	39 %	8 %	54 %	0 %	50 %	3 %	57 %	16 %	59 %	17 %
Kanta-Häme	23 %	12 %	26 %	0 %	39 %	0 %	8 %	2 %	14 %	5 %
Keski-Pohjanmaa	85 %	15 %	87 %	13 %	47 %	53 %	61 %	39 %	83 %	3 %
Keski-Suomi	55 %	11 %	80 %	3 %	86 %	0 %	88 %	2 %	95 %	2 %
Keski-Uusimaa	91 %	3 %	72 %	0 %	72 %	28 %	41 %	57 %	62 %	22 %
Kymenlaakso	86 %	9 %	74 %	5 %	64 %	0 %	73 %	0 %	71 %	28 %
Lappi	49 %	10 %	73 %	0 %	50 %	6 %	59 %	2 %	66 %	2 %
Länsi-Uusimaa	30 %	10 %	54 %	0 %	31 %	3 %	33 %	0 %	16 %	1 %
Pirkanmaa	19 %	18 %	54 %	0 %	33 %	6 %	35 %	6 %	77 %	3 %
Pohjanmaa	80 %	20 %	79 %	10 %	68 %	13 %	51 %	10 %	62 %	3 %
Pohjois-Karjala	50 %	18 %	79 %	0 %	28 %	0 %	39 %	2 %	41 %	12 %
Pohjois-Pohjanmaa	34 %	10 %	54 %	8 %	56 %	0 %	96 %	4 %	43 %	5 %
Pohjois-Savo	59 %	13 %	46 %	0 %	42 %	0 %	43 %	2 %	77 %	5 %
Päijät-Häme	37 %	14 %	54 %	0 %	67 %	0 %	65 %	0 %	13 %	1 %
Satakunta	46 %	9 %	64 %	0 %	56 %	0 %	35 %	0 %	8 %	1 %
Vantaa-Kerava	34 %	9 %	65 %	0 %	50 %	0 %	51 %	0 %	19 %	1 %
Varsinais-Suomi	28 %	11 %	3 %	0 %	36 %	0 %	2 %	0 %	10 %	0 %



Alle 25% tehtävistä käynnissä / valmiita



25-49% tehtävistä käynnissä / valmiita



50-75% tehtävistä käynnissä / valmiita



Yli 75% tehtävistä käynnissä / valmiita

Yhteenveto alueellisen toimeenpanon etenemisestä (1/2)

Yhteenveto koostettu lokakuussa käytyjen tilannekuvakeskustelujen pohjalta



- **Alueet ovat pääsääntöisesti päässeet hyvin käyntiin tiekartan mukaisten tehtävien hoitamisessa. Paljon on kuitenkin vielä tehtävää ennen järjestämisvastuun siirtymistä 1.1.2023.**
- Kuntayhteistyö
 - Yhteistyö kuntien kanssa sujuu pääosin hyvin. Osalla alueista on kuitenkin tullut esiin erilaisia edunvalvontakysymyksiä.
 - Huoli siitä, että kunnat eivät ymmärrä uudistukseen liittyvää työmäärää erityisesti tukipalveluihin liittyen.
 - Monelta alueelta on kuultu, että kunnat eivät budjetoisi kaikkia sote-menojaan ensi vuodelle. Tämä tulisi näkymään hyvinvointialueen liian pienenä rahoituksena 2023.
- Toimeenpanon rahoitus
 - Rahoituksen osalta on tunnistettu erilaisia haasteita sote-ministeriryhmän lokakuun alussa tekemän kannanoton jälkeenkin.
 - Valmistelun rahoitus koetaan monella alueella riittämättömäksi. Lisärahoituksen varmistamisen aikataulu on vaikuttanut ensi vuoden rekrytointien käynnistämiseen.
 - Myös ICT-rahoitus koetaan riittämättömäksi. Riski siitä, että hyvinvointialue joudutaan käynnistämään puutteellisilla tietojärjestelmillä, kriittisimpinä talous- ja henkilöstöhallinnon järjestelmät.
 - Myös ICT-, talous- ja henkilöstöhallinnon toimittajien resurssien ja kapasiteetin riittävyys huolestuttavat.

Yhteenveto alueellisen toimeenpanon etenemisestä (2/2)

- Uudenmaan erillisratkaisu
 - Yhteistyö hyvinvointialueiden ja HUS:n kesken, mm. ensihoidon järjestämisvastuu hyvinvointialueiden ja HUSin välillä.
 - Henkilötietojen käsittely ratkaistava (terveydenhuoltolain 9 §).
 - Talous- ja henkilöstöhallinnon järjestelmien kriittisyys tilanteessa, jossa tukena ei ole ns. perusorganisaatiota (sairaanhoitopiiriä).
- Osaavan henkilöstön saatavuus nousee lähes kaikilla alueilla tunnistetuksi riskiksi.
- Muun muassa aluevaalit luovat alueille painetta organisaatorakenteen ja johtamisjärjestelmän määrittelyyn. Tähän työhön toivotaan myös kansallista tukea.
- Toimeenpanon aikatauluriskinä on se, että aluevaltuustojen päätöksenteko saattaa ”ruuhkautua” vuoden 2022 aikana.



Näkemyksiä karikoiden välttämiseksi

- Hyvinvointialuetta on katsottava kokonaan uutena toimijana ja kokonaisuutena – vältettävä siiloutumista, raja-aitoja ja vanhojen päätöksenteko- ja toimintarakenteiden siirtämistä
- Uudenlaiset suoran ja edustuksellisen demokratian toimintamallit käyttöön
- Aikataulu on erittäin haastava – on pystyttävä priorisoimaan tekeminen
- Yhteistyössä on voimaa. Kaikkea ei kannata tehdä itse.
- **Vastuu toimeenpanosta on viime kädessä alueilla.** Ministeriöt tukevat alueita tässä työssä.

Kiitos!



Sote-uudistus





**SOTE-
MUUTOSTUKI**

**KUNTA-
LIITTO**

Sote- ja pelastustoimitilaomaisuuden hallinnan muutostukihankkeen tulosten esittely

9.11.2021 Sote-tulevaisuuspäivät

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.

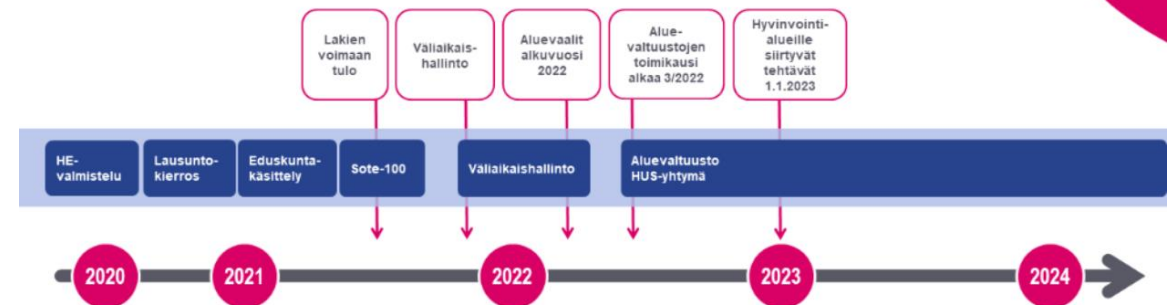
Hankkeen lopputuloksena on luotu tämä muutostukiaineisto, jonka avulla kunnat:

- 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

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				

Sote- ja pelastustoimitilaomaisuuden muutostukiaineisto

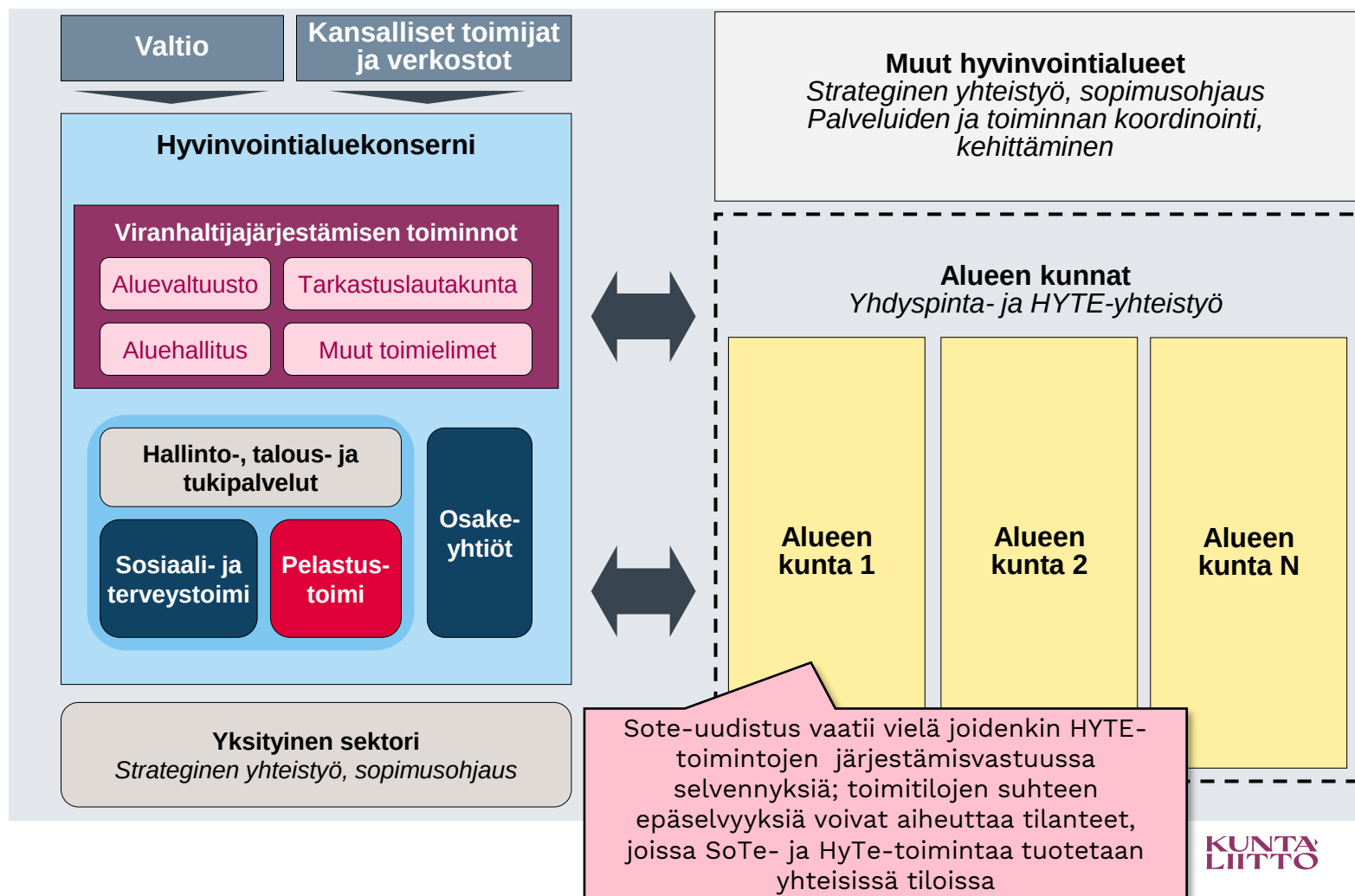
Kohta	Sivut
1. Johdanto ja sote- ja pelastustoimitilojen muutostukihankkeen kuvaus	3-6
2. Hyvinvointialueuudistuksen aikataulu, tärkeät päivämäärät ja toimenpiteet	7-10
3. Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden kehitystrendit ja niiden vaikutukset toimitilatarpeisiin	
3.1. Hyvinvointialueiden päätöksentekomalli 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	35-40
4.2. Sote- ja pelastustoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käsittely muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	41-50
4.3. Yksityiskohtainen tarkastelu asumispalvelutoimitilojen eri omistus- ja sopimusmallien käyttäytymisestä muutostilanteessa ja siirtymäkauden jälkeen	51-57
4.4. Vuokra-asetuksen mukainen vuokra	58-60
4.5. Hyvinvointialueuudistuksen sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät veronäkökulmat	61-65
5. Sote- ja pelastustoimitiloihin liittyvät toimenpidevaihtoehdot	
5.1. Hyvinvointialueiden toimitilainvestointeja koskeva sääntely investointien ohjaus ja lainanottovaltuus	66-69
5.2. Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan	70-72
5.3. Toimenpiteet ennen hyvinvointialueuudistusta	73-78
5.4. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen jälkeen 3+1 siirtymäaikana	79-80
5.5. Toimenpiteet hyvinvointialueuudistuksen 3+1 siirtymäajan jälkeen	81-83
6. Yhteenvedo keskeisistä huomioista muutostukihankkeen valmistelun ajalta	84-86
Liitteet	87-89

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

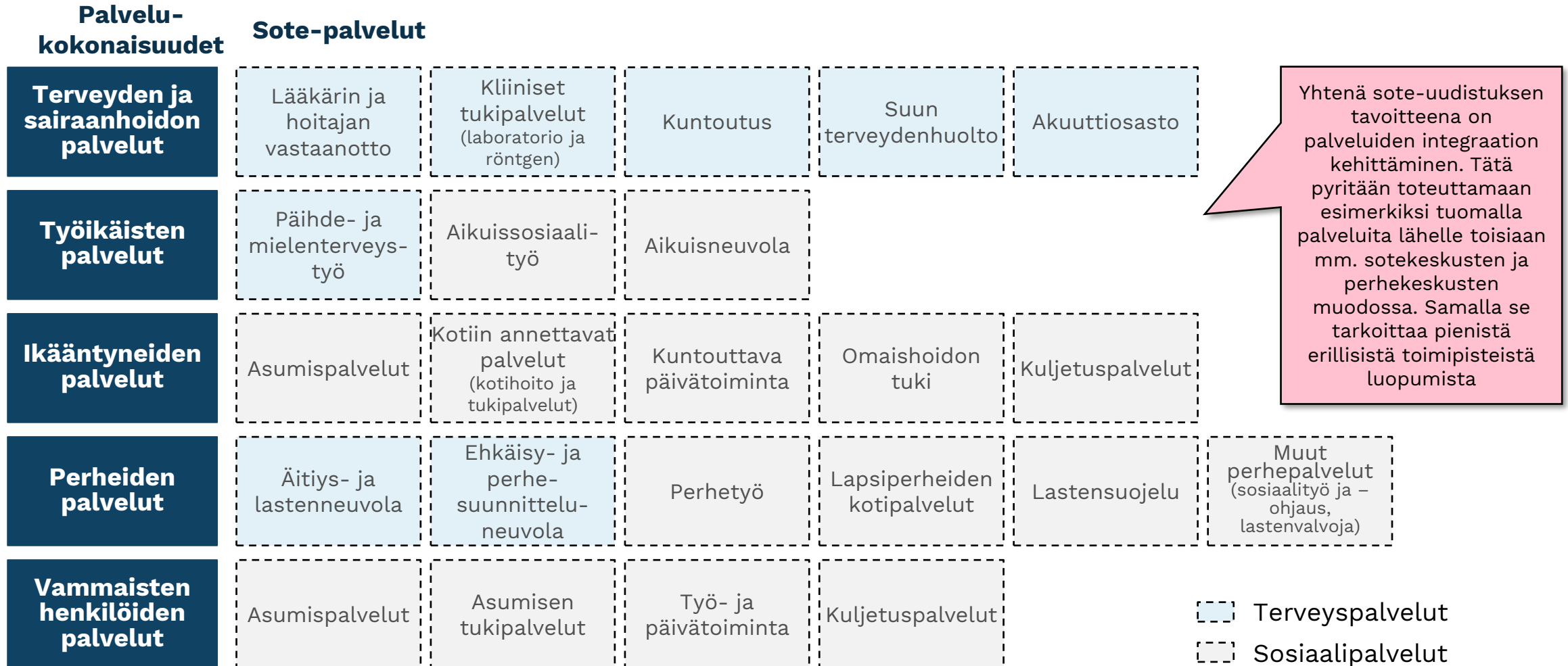
Sote-uudistus

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



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 kehystoimenpiteet

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



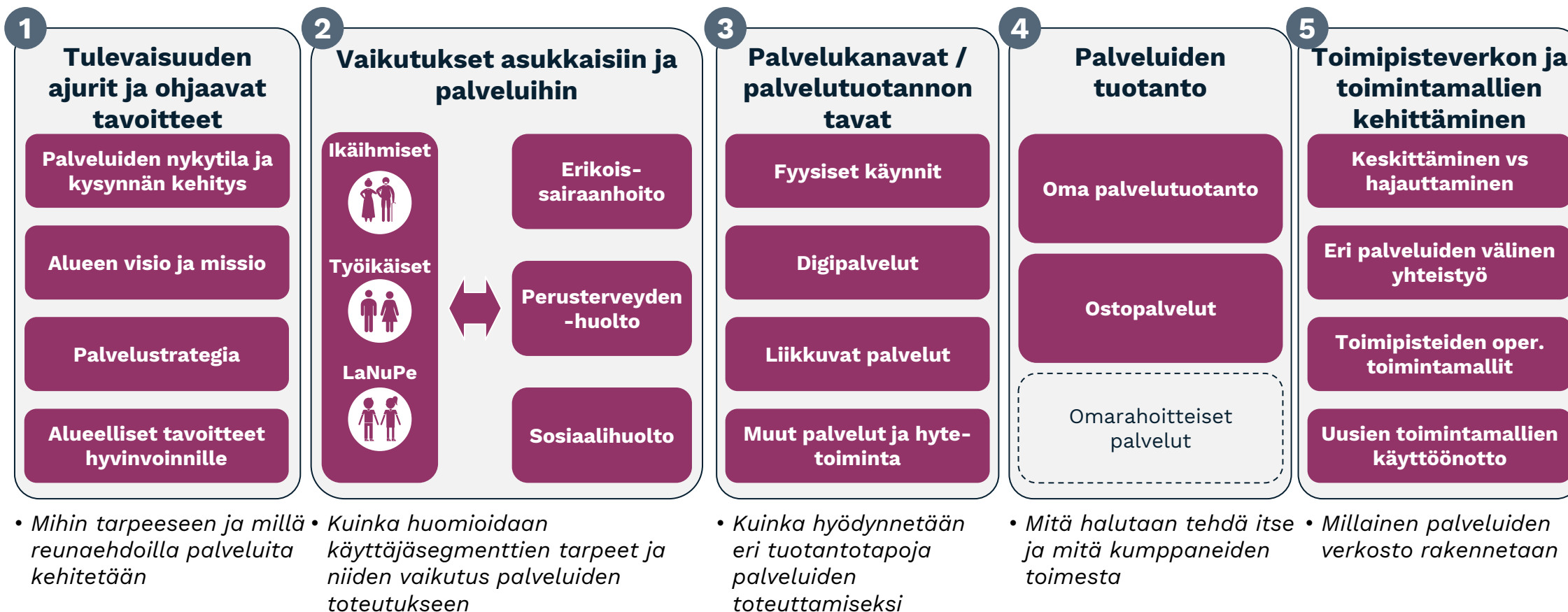
Toimitilojen nykytila ja rakennuskannan kehittäminen

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

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

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.

3.1: 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**

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

4.4: 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 ylläpitovuokran indeksointi	- Pääomavuokran indeksointi vuosittain elinkustannusindeksin mukaisesti. - Ylläpitovuokran indeksointi esim. kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin mukaisesti.
Ylläpitovuokran 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 keskusteluvelvoite option käytöstä tai vaihtoehtoisesti pidemmän jatkokauden sopimisesta.

5.2: Kiinteistösijoittajien kiinnostuksen reunaehdot sote- ja pelastustoimitiloja kohtaan

Toimijoiden haastattelut:

Osana muutostukihanketta haastateltiin neljän Suomessa aktiivisen yhteiskuntakiinteistöihin sijoittavan toimijan edustajat näkemyksien 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.

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.

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.

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



**HYVINVOINTI
ALUE
1.1.2023**

Toimitilajärjestelyiden sääntelykehikko sote-uudistuksessa

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

Toistuvia toimitiloihin liittyviä tulkintakysymyksiä (1)

- Mahdollisuus sopia toisin kuin laissa on säädetty
 - kunnan omien toimitilojen hallinnasta ja 3+1 v. vuokrasopimusten voimassaolosta
 - kuntaa koskevien vuokrasopimusten siirtymisestä hyvinvointialueille
- 3+1 v siirtymäkautena vuokrataso määräytyy voimaanpanolain 22 §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (ei voi sopia toisin)
- Kuntien velvollisuus yhtiöittää soten ja pelastustoimen toimitiloja
 - omassa palvelutuotannossa olevat tilat 3+1 v. siirtymäkautena: ei yhtiöittämisvelvollisuutta
 - kuntayhtymille tai yksityisille tahoille palvelutuotantoon vuokratut tilat (sopimusten siirtoa): ei yhtiöittämisvelvollisuutta 1.1.2023 lukien pelkästään vuokrasopimusten siirron takia. Yhtiöittämisvelvollisuutta arvioitava uudelleen, jos sopimuksia muutetaan
- Tukipalveluiden (esim. ruokahuolto) uudelleen organisointi (yhtiöittäminen) 1.1.2023 lukien
 - siirtymäaikaa toivottu

Toistuvia toimitiloihin liittyviä tulkintakysymyksiä (2)

- **Kuntien omien tilojen kiinteistöhuollon henkilöstön asema siirtymäkautena (3+1v), tulkinta: henkilöstö ei siirry**
- **Siirtyvät sopimukset:**
 - rajoituslain mukainen irtisanomisehto, jos siirtyviä sopimuksia muutetaan ennen siirtoa (erityisesti vuokrataso)
 - mahdolliset vahingonkorvaus- ym. vastuut eivät siirry kunnan 1.7.-31.12.2021 välisenä aikana tekemissä sopimuksissa
 - asumispalvelut
 - omaisuuden ja sopimusten siirtoon liittyvien selvitysten käytännön toteutustapa
- **Mitä tehdään ns. vapaaehtoisille kuntayhtymille, kun ne tyhjenevät sote –palveluista?**
- **Hankintasopimusten siirtymiseen liittyvät kysymykset**

**Asumisen
erityiskysymyksiä:**

**Missä määrin
hyvinvointialue
tarvitsee asumisen
asiantuntemusta?**

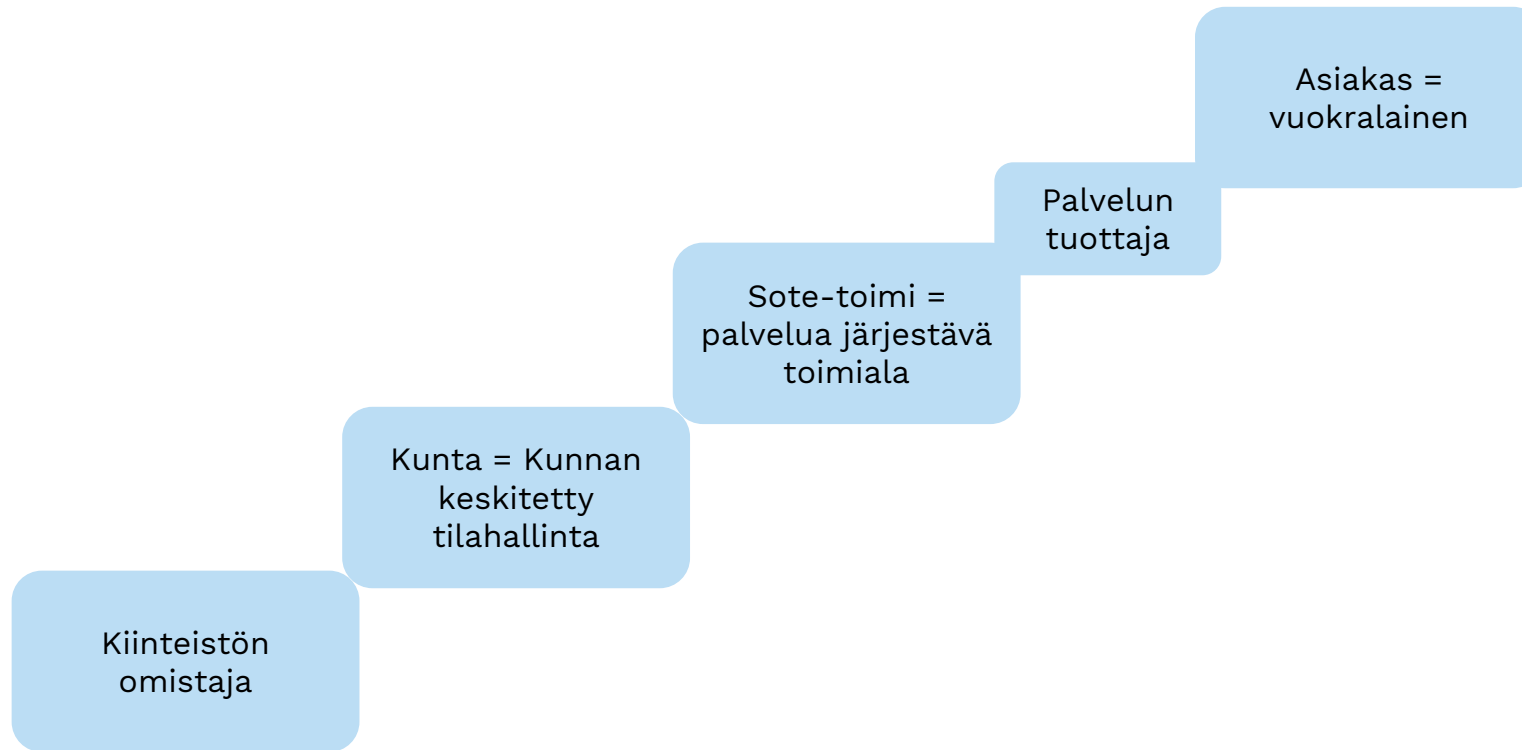
Laura Hassi / Kuntaliitto



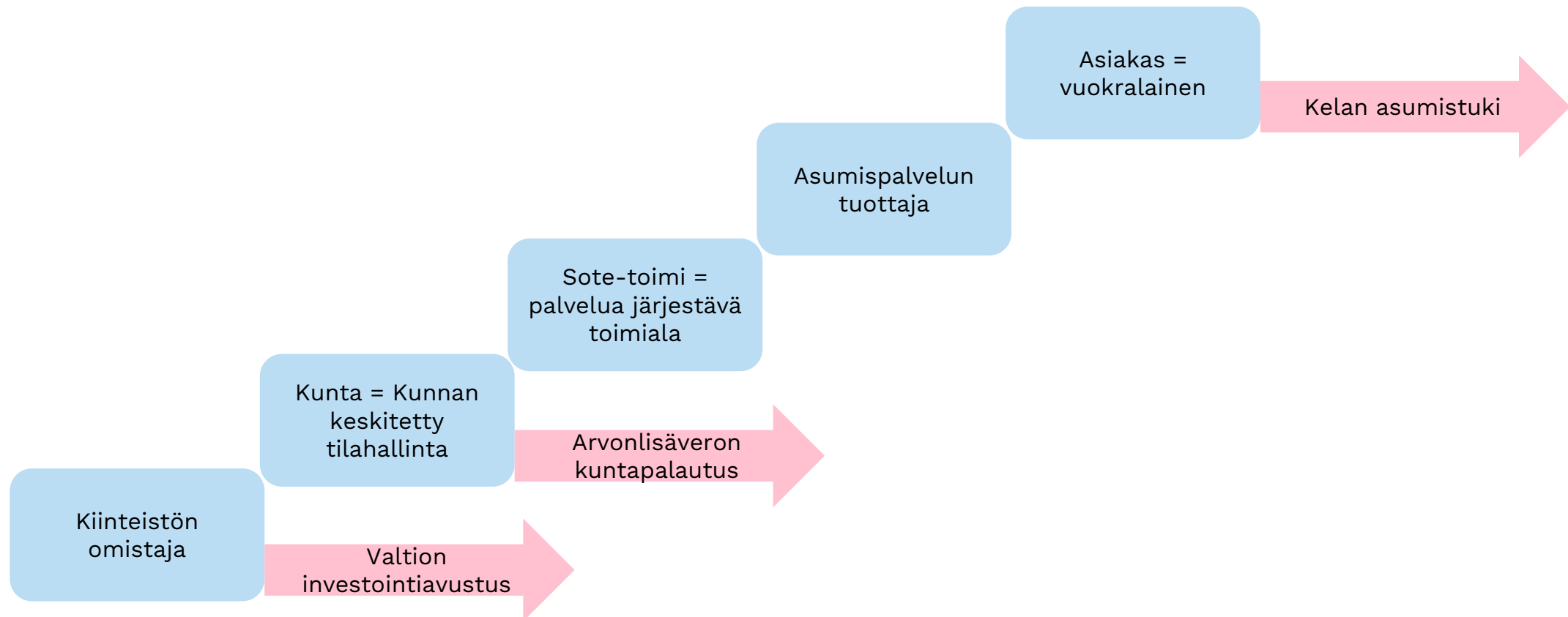
”Asumispalvelujen kokonaisuus on monimutkainen ja vaatii kokonaisratkaisuja”

**Asumispalvelujen taustalta löytyy
ketjutettu sopimusrakenne;
”välivuokraus”**

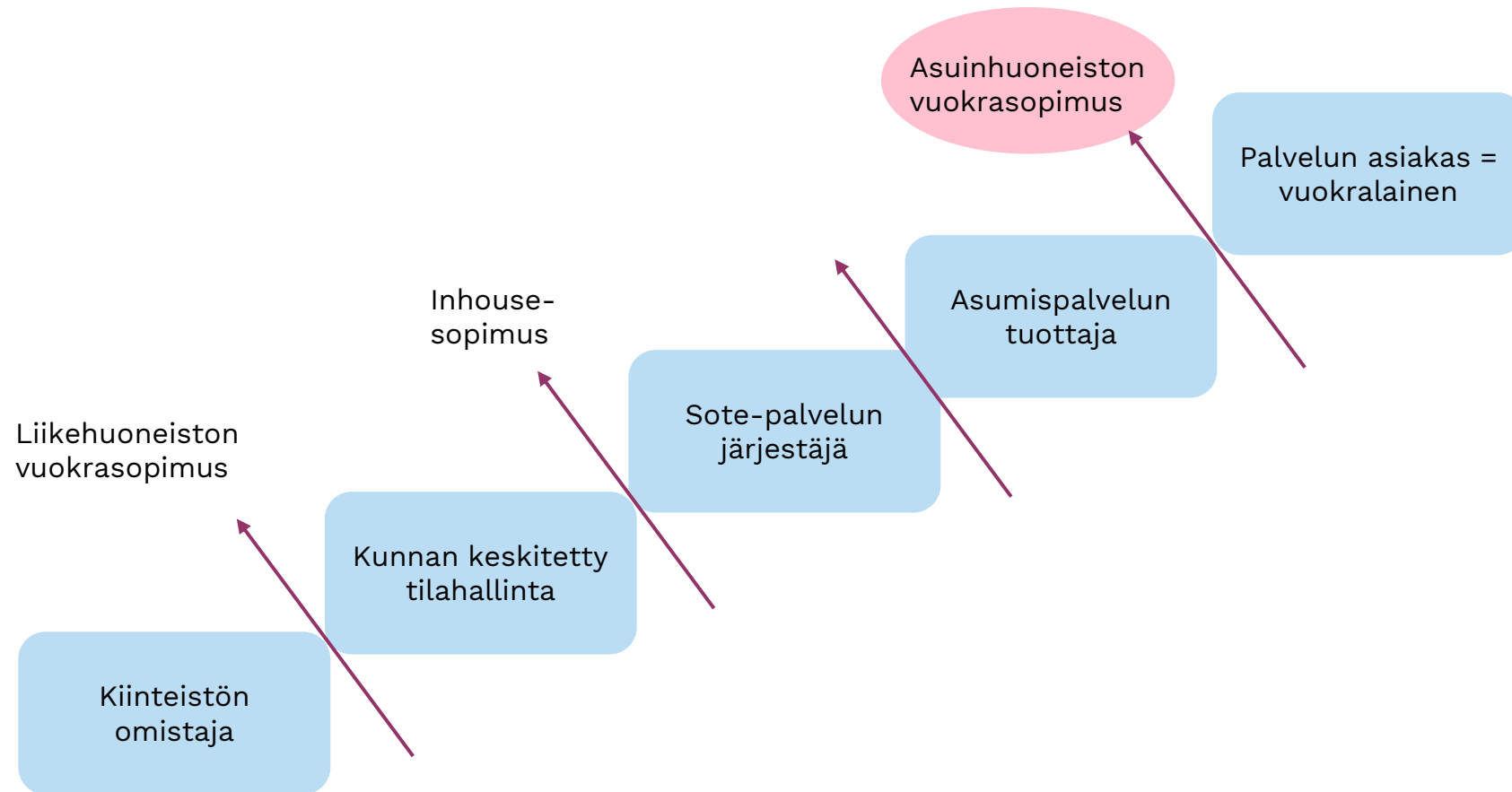
Välivuokraus ketjuttaa kiinteistön kustannuksen kiinteistön omistajalta asumispalvelun käyttäjälle



Poliittiset tukimekanismit keventävät asiakkaan kustannuksia



Tilojen hallinnan ketjuttaminen suoritetaan erityyppisin sopimuksin



Systeeminen näkökulma paljastaa:

- Sopimusten ketjuttaminen ei ole itsetarkoitus tai turhaa monimutkaisuutta
- Ketjuttamalla ohjataan rahoitusta ja hallitaan kustannuksia / kustannusriskejä
- Systeemisellä tasolla asumispalvelun järjestäminen nivoutuu asuntopoliittisiin instituutioihin; toimintatapoihin, lainsäädäntöön, tukijärjestelmiin

Tilahallinnan ketjutus mahdollistaa

- monimuotoisen omistajakentän
 - Yksityisen ja julkisen
 - Sijoittajataustaisen ja yleishyödyllisen
 - laajan operaattorikentän
 - laadukkaan asumisen asukkaan tuloista riippumatta
-
- Järjestelmä on resilientti: sopeutuu ajan ja paikan vaihteluun; erilaisten tilanteiden ja toimintaympäristöjen tarpeisiin.

Hyvinvointialue tarvitsee tietoa asumisen instituutioista

- Hyvinvointialue joutuu tekemään strategisia valintoja, jotka edellyttävät asumiseen liittyvää asiantuntemusta.
- Kaupunkien asuntotoimiin ja vuokrataloyhtiöiden johtoon kannattaa verkottua.
- Harkinnan paikka jatkossa: kannattaako myös omaa asiantuntemusta resursoida, tai onko syytä varautua sen hankkimiseen tarvittaessa.

**SOTE-
TULEVAISUUS-
PÄIVÄ**

Kiitos osallistumisesta



**Esitykset nähtävillä
tapahtumasivulla ja tallenne
katsottavissa kaksi viikkoa
julkaisusta**

**Lisätietoa Kuntaliiton
muutostuesta:**

kuntaliitto.fi/sotemuutostuki

**SOTE-
TULEVAISUUS-
PÄIVÄ**



Kuntien ja hyvinvointialueiden yhdyspinnat

9.12.2021 klo 9–12

**KUNTA
LIITTO**

#sotetulevaisuuspäivä

KUNTA LIITTO

[KUNTALIITTO.FI/SOTEUUDISTUS](https://kuntaliitto.fi/soteuudistus)