

Seutukaupunkiverkosto pe 21.8.2020 9-11

9:00 Avaussanat

Pj Johanna Luukkonen, Rauma
Varatoimitusjohtaja Hanna Tainio, Kuntaliitto

9:15 Tilaisuuden etenemisen ja pelisääntöjen kuvaus

Essi Ratia ja Annukka Mäkinen, Kuntaliitto

9:20 Teema1: Rahoituksen siirto ja kuntavaikutukset

Alustus Arto Sulonen, Kuntaliitto

9:50 Teema 2 : Omaisuuden siirto ja kompensatiot & kunnille jäävät kiinteistöt

Alustus Juha Myllymäki, Kuntaliitto
Jussi Niemi, Kuntaliitto

10:50 Yhteenveto

Puheenjohtaja ja fasilitaattorit

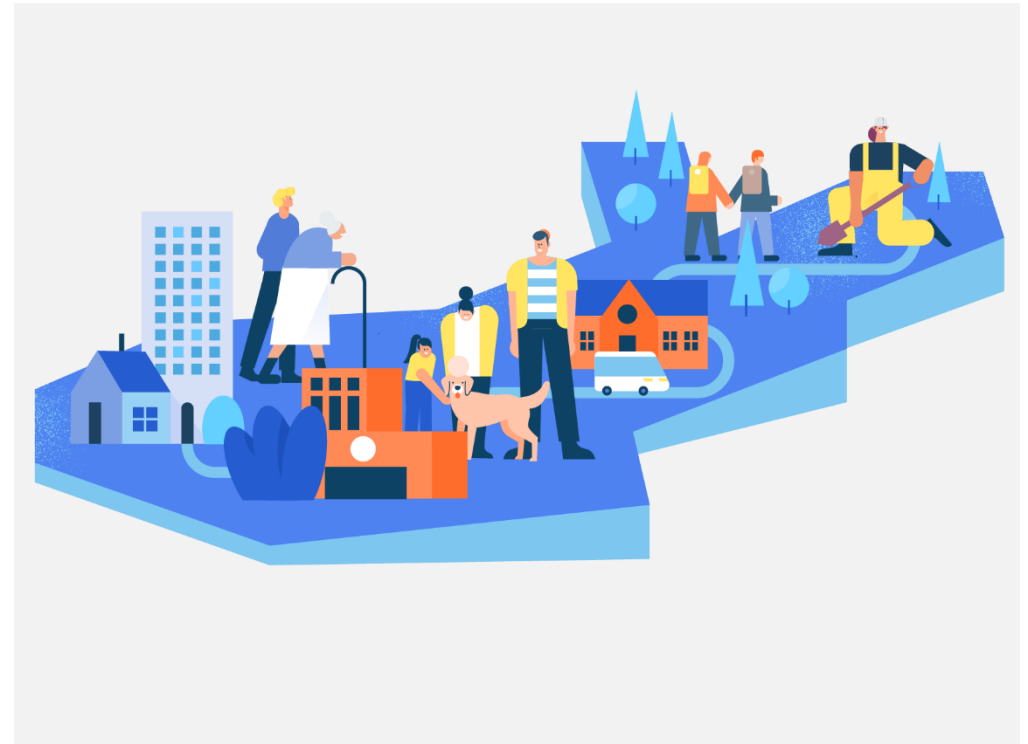
Kuntaliiton johdon puheenvuoro

Seutukaupunkiverkosto pe 21.8.2020

Varatoimitusjohtaja Hanna Tainio

Lausuntokierros ja lakiluonnosten käsittely kuntaverkostoissa

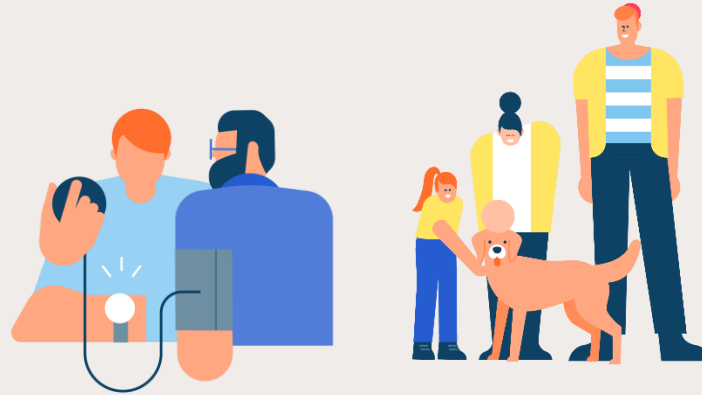
- Kuntatoimijat ovat olleet lähes kokonaan sivussa valmistelusta - lausuntokierroksen merkitys ja näkemysten huomiointi korostuvat
- Kuntaverkostokäsittelyiden tavoitteena on tukea kuntatoimijoita sekä hyödyntää verkostoilta saatavaa palautetta Kuntaliiton oman lausunnon valmistelussa



Kunnille tärkeimpiä kysymyksiä sote-uudistuksessa



Kuntien ja alueiden erilaisuuden huomiointi ja uudistuksen vaiheistus



Painopisteen siirto perustason palveluihin ja ennaltaehkäisevään toimintaan



Rahoitus ja vaikutukset kunnille

Lisäksi tietojärjestelmien yhteensovittaminen ja digitalisaation tuomien mahdollisuuksien hyödyntäminen

Tarkempi aikataulu

- Kuntaliiton kuntaverkostokäsittelyt 11.8 – 2.9. (yht. >20 tilaisuutta)
- Verkostokäsittelyiden yhteenveto sote-tulevaisuuspäivä webinaarissa 3.9.
- Kuntaliiton lausuntoluonnoksen julkaisu 8.9
- Sote-uudistus ja lausuntoluonnos esillä myös Kuntamarkkinoilla 9.9- 10.9
- Kuntaliiton lausunnon hyväksyminen ja julkaisu 24.9
- Lausuntokierros päättyy 25.9



Kuntaliiton yhteyshenkilöt lakiluonnoksia koskevissa osa-alueissa

Osa-alue	Vastuuhenkilö
Maakuntien hallinto, suhde kuntiin	Juha Myllymäki
Sote	Tarja Myllärinen
Pelastus	Vesa-Pekka Tervo
Omaisuuksiirrot	Arto Sulonen
Rahoituskysymykset	Sanna Lehtonen
Kielikysymykset	Ida Sulin
Toimeenpano	Karri Vainio

etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi



www.kuntaliitto.fi

The background features a vibrant, abstract design. On the left, there are thick, textured brushstrokes in shades of pink and light blue. The right side of the image is a solid, deep blue, which is sparsely decorated with numerous small, black, irregular dots of varying sizes. The overall composition is dynamic and modern.

KUNTA LIITTO

Seutukaupunkiverkosto pe 21.8.2020 9-11

9:00 Avaussanat

Pj Johanna Luukkonen, Rauma
Varatoimitusjohtaja Hanna Tainio, Kuntaliitto

9:15 Tilaisuuden etenemisen ja pelisääntöjen kuvaus

Essi Ratia ja Annukka Mäkinen, Kuntaliitto

9:20 Teema1: Rahoituksen siirto ja kuntavaikutukset

Alustus Arto Sulonen, Kuntaliitto

9:50 Teema 2 : Omaisuuden siirto ja kompensatiot & kunnille jäävät kiinteistöt

Alustus Juha Myllymäki, Kuntaliitto
Jussi Niemi, Kuntaliitto

10:50 Yhteenveto

Puheenjohtaja ja fasilitaattorit

Soten raha-asiat

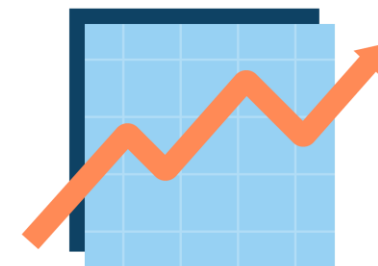
- 1. Kustannusten ja tulojen siirtolaskenta**
- 2. Kunnan valtionosuus**
- 3. Maakunnan valtionrahoitus**
- 4. Omaisuus ja kiinteistöt**
- 5. Muutokustannukset**

Siirtolaskelma ja kuntavaikutukset

Sote-uudistuksen siirtolaskenta (VM 10.6.2020)

Kuntien tulojen siirto valtiolle maakuntien rahoitusta varten, 19,1 mrd. €

	mrd. euroa
A) Siirtyvät kustannukset	19,1
B) Leikattava yhteisövero	-0,6
C) Leikattava valtionosuus	-6,4
D) Kunnallisverosta leikattavaksi jäävä osuus	-12,1
→ Tarvittava euromäärä laskennassa käytetyillä veropohja- tiedoilla johtaa 12,63 %-yksikön kunnallisveron leikkauksen	



HUOM!

Kunnallisverosta leikattava prosenttiosuus on laskennan **lopputulos** – ei laskentaa ohjaava suure!

Prosentti siis muuttuu kustannusten, valtionosuuksien ja yhteisöveron muuttuessa.

Uudistuksessa kuntien valtionosuusjärjestelmään esitetään pysyvästi merkittäviä tasausmekanismeja

- Siirtyvien kustannusten ja siirrettävien tulojen erotusta kompensoidaan **60 prosenttisesti** → **MUUTOSRAJOITIN**
- Kunnan talouden tasapainon muutos hyväksytään **+/-100 €/asukas** saakka → **SIIRTYMÄTASAUS**
- Siirtyminen tasapainon hyväksytyyn enimmäismuutokseen **viiden (5) vuoden** aikana → **SIIRTYMÄAIKA**
- Tasausmekanismeja ovat myös
 - verotuloihin perustuvan valtionosuuden tasausta koskevat muutokset ja
 - valtionosuusperusteiden muutokset.

Laskelmat julkaistu 6/2020

Kuntien talouden tasapainotilan muutos ja sen laskennallinen paine kunnallisveroprosenttiin									
VM/KAO 9.6.2020									
Sote-m									
Akaa									
Valitse kunta: Akaa									
asukasluku 16 611									
Simuloi sote-kustannusten muutosta laittamalla haluttu prosenttimuutos (+/-) keltaiseen soluun 0,00 %									
Nykytilanne (2023) Simulaatio (2023) Muutos									
1 000 €/asukas 1 000 €/asukas 1 000 €/asukas									
Tasapaino 2023									
176 11 176 11 0 0									
Uusi rahoitusmalli (2023) Simulaatio (2023) Muutos									
1 000 €/asukas 1 000 €/asukas 1 000 €/asukas									
Tasapaino 2027									
-876 -53 -876 -53 -0 -0									
Muutosrajoitin, ml. kunta-valtio neutralisointi									
2 689 162 2 689 162 0 0									
Siirtyvät sote-kustannukset									
49 407 2 974 49 407 2 974 0 0									
Siirrettävät tulot									
50 910 3 065 50 910 3 065 0 0									
Vos, sote									
14 108 849 14 108 849 0 0									
Veromenetysten kompensatiot									
5 127 309 5 127 309 0 0									
Yhteisövero									
510 31 510 31 0 0									
Kunnallisvero									
31 166 1 876 31 166 1 876 0 0									

1. Kustannusten ja tulojen siirto kunnilta valtiolle → maakuntiin:

Valtionosuussimulaattori:

Kunnasta siirtyvien kustannusten ja tulojen eripaisuus → muutosrajoitin

2. Vaikutus kuntien talouteen:

Uuden kunnan valtionosuus, kunnan talouden tasapaino ja tasapainon muutos uudistuksessa, siirtymätasausmekanismi

3. Sote-maakuntien valtionrahoitus

Sote-maakuntien rahoitus

Sote-maakuntien valtionrahoitus

Tärkeimmät nostot maakuntien rahoituksesta

Valtion ohjausvalta

- Erittäin vahva **valtion ohjaus** ja tavoite kustannusten hillintään...
- ...mutta koko valtionrahoitus kuitenkin **laskennallista ja yleiskatteista**, maakunnan vapaasti käytettävää tuloa.



Rahoituksen määräytyminen

- Ikärakenne ja palvelutarve
- Olosuhde- ja muut tekijät, mm. hyte
- Investointien rahoitus laskennallisella rahoituksella
- Muutostukannuksille ei toistaiseksi ole varattu rahoitusta

Tasausmekanismit

- UUTTA! Maksimimuutos **+/-150 €/as** seitsemän (7) vuoden siirtymäaikana

Maakuntaverotus

- Selvitys kesken



Maakuntien valtionrahoituksen määräytymisperusteet

Sote-maakunnan yleiskatteinen rahoitus 2/2

Määräytymistekijät	Osuus sote-palveluiden rahoituksesta	Osuus pelastustoimen rahoituksesta	Osuus sote-maakuntien yhteenlasketusta rahoituksesta
Asukasperusteisuus	13,424 %	65,000 %	14,622 %
Sosiaali- ja terveydenhuollon tarvetekijät, josta	81,600 %		79,705 %
Terveystuolto	48,274		47,152
Vanhustentuolto	16,141		15,767
Sosiaalituuolto	17,185		16,786
Pelastustoimen riskitekijät		30,000 %	0,697 %
Asukastiheys	1,500 %	5,000 %	1,581 %
Vieraskielisyys	2,000 %		1,954 %
Kaksikielisyys	0,350 %		0,342 %
Saaristoisuus	0,113 %		0,110 %
Saamenkielisyys	0,013 %		0,013 %
Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen	1,000 %		0,977 %

Sote-uudistus

Sote-maakuntien vuosittaisen valtionrahoituksen tason määräytyminen

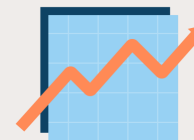
Palvelutarpeen muutos

Säästötavoite: Palvelutarpeen kasvusta hyväksytään vain 80 %



Kustannustason muutos

Perusteena sote-maakuntien kustannusindeksi



Tehtävien ja velvoitteiden muutokset

Olennaista vaikutusarviot



Kustannustason tarkistus

Toteutuneiden kustannusten ja myönnetyn rahoituksen vertailu



+ Sote-maakunnan lisärahoitus

HUOM! Valtion varoista

+ Valtionavustus

Toimitilaratkaisut ja omaisuuden siirto sote-maakunnille

Lakiasiaain johtaja Juha Myllymäki

Toimitilaratkaisu (1)



- Sairaanhoidopiirien ja erityishuoltopiirien toimitilat siirtyvät maakuntien taseeseen ja hallinnoitaviksi
- Lainsäädäntö ei edellytä perustettavaksi valtakunnallista toimitilayhtiötä eikä alueellisia toimitilayhtiöitä
- Perustetaan kuitenkin valtakunnallinen toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskus, jossa maakunnat ovat ja valtio voi olla osakkaana
 - Ylläpitää tilatietojärjestelmää
 - Informoi valtioneuvostoa ja maakuntia investointipäätöksistä ja niiden vaikutuksista sote-maakuntatalouteen
 - Maakunnat voiva antaa myös muita tehtäviä
 - Maakunnilla käyttövelvollisuus
- Valtakunnallisesta toimitilojen hallinnoinnista luopuminen vastaa pääosin aiempia Kuntaliiton esittämiä kannanottoja

Toimitilaratkaisu (2)

- Investointien rahoitus maakunnissa
 - Maakunnat laativat ministeriöille vuosittain esityksen investointisuunnitelmaksi neljäksi vuodeksi
 - Valtioneuvosto päättää tilikausittain maakunnan oikeudesta ottaa pitkäaikaista lainaa
 - Valtion voi antaa omavelkaisen takauksen
- Maakunnan lainanottovaltuus määritellään maakunnan laskennalliseen lainanhoitokatteeseen perustuvan enimmäismäärän ja ennakoidun lainamäärän erotuksena
- Ei erillistä investointirahoitusta valtiolta, vaan lainanlyhennykset rahoitetaan poistojen kautta käyttökustannusten valtionrahoitusjärjestelmässä
- Investoinnit ovat erittäin tiukassa valtion ohjaksessa



Kompensaatio siirtyvästä omaisuudesta

- Oikeus kompensaatioon, jos välittömät kustannukset ylittävät euromäärän, joka vastaa 0,7 prosenttiyksikön korotustarvetta laskennallisesta kunnallisveron tuotosta (korvausraja)
- Lisäksi oikeus kompensaatioon, jos kunnan veroprosentti ylittää kahdella prosenttiyksiköllä kaikkien kuntien painotetun keskimääräisen tuloveroprosentin. Korotus olisi 75 % korvausrajan alittavalta osalta
- Kuntaliitto on aiemmin esittänyt korvausrajaksi 0,25 prosenttiyksikköä tai kustannus vähintään 3 milj. euroa
- Kuntaliitto on aiemmin (viime keväällä) eduskunnassa todennut 0,7 prosenttiyksikön korvausrajan liian korkeaksi.



Kompensaatiossa huomioon otettavat kustannukset

- Korvaus vain välittömistä kustannuksista, joita kunta ei ole voinut omilla toimillaan välttää
- Tarpeettomaksi jäävät toimitilat korvauksen piirissä
- Kunnilta siirtyvä irtain omaisuus, kuntayhtymien peruspääomaosuudet ja henkilöstön lomapalkkavelka otettaisiin huomioon kuntien peruspääomassa (eivät silloin tulosvaikutteisia), eikä niitä otettaisi huomioon kompensatiolaskelmissa
- Kuntaliitto on aiemmin vaatinut myös irtaimen omaisuuden ja kuntayhtymäosuuksien ottamista huomioon kompensatiota laskettaessa ja tällä kannalla on ollut myös perustuslakivaliokunta
- Siirtyvien kuntayhtymien (erit. SHP:t) taseiden alijäämät (109 milj. eur.) katettava ennen siirtoa, eikä alijäämien kattamista oteta huomioon kompensaatiossa



Kuntien omistukseen jäävät toimitilat ja muu omaisuus



- 3+1 vuoden vuokrausmalli, kuten viime hallituskauden esityksessä
- Osakkeet siirtyvät vain, jos osakeyhtiön tosiasiallinen päätoimiala sote – palveluiden tuottaminen (kuten viime hallituskaudellakin)
- Työterveyshuolto siirron ulkopuolella (kuten viimehallituskaudellakin)
- Eräiden kunnilta ja kuntayhtymiltä siirtyvien sopimusten mitättömyys (vaatii Kuntaliitossa oman tarkemman selvityksensä)

Maaomaisuuden siirtyminen

- Lähtökohta: sairaanhoitopiirien ja kehitysvammapiirien maaomaisuus siirtyy korvauksetta
- Sote-maakunnilla ja kuntayhtymien jäsenkunnilla on kuitenkin oikeus sopia maaomaisuuden siirtymisestä myös toisin
- ”Toiminnan edellyttämään rakennusomaisuuteen sitoutuvan kuntayhtymän maaomaisuuden tulee kuitenkin siirtyä sote-maakunnaalle”
- Kuntaliitto on eri yhteyksissä esittänyt, että maapohjien tulisi säilyä kuntien omistuksessa



**KUNTA
LIITTO**

Sote-kiinteistöt

Näkemyksiä sote-uudistukseen liittyviin
kiinteistöomaisuuskysymyksiin

Jussi Niemi / Suomen Kuntaliitto



Omaisuusjärjestelyt HE-luonnos 15.6.2020

Sairaanhoitopiirit,
erityishuoltopiirit

Varat ja velat sekä sitoumukset siirtyy

- **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 siirtyy**
- **Ei korvausta**
 - Irtain omaisuus ja lomapalkkavelka kirjataan peruspääomaa vastaan



Toimitilat vuokrataan 3 + 1 vuodeksi



MAAKUNTA

Sote-toimitilat / keskeisimmät erot aiempiin ehdotuksiin

- Perusratkaisu noudattelee aiemman valmistelun pääpiirteitä (ns. suppea jakautumismalli). Uudenmaan erilliskeskus on huomioitu.
- Erona on, että lainsäädäntö ei edellytä perustettavaksi valtakunnallista toimitilayhtiötä hallinnoimaan tai omistamaan sote-kiinteistöjä (Maakuntien tilakeskus Oy).
- Sairaanhoidopiirien ja erityishuoltopiirien toimitilat siirtyvät sote-maakuntien taseeseen ja hallinnoitaviksi.
- Lakiehdotuksessa esitetään perustettavaksi valtakunnallinen toimitila- ja kiinteistöhallinnon **osaamiskeskus**, jossa maakunnat ovat ja valtio voi olla osakkaana (Maakuntien tilakeskus Oy).
- Lakiehdotuksessa on useilla pykälillä käsitelty ja säädelty sote-maakuntien investointeja.

Sote-toimitilat / Kuntien ja sote-maakuntien vuokratarkaisu

- Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät sote-maakunnan hallintaan 1.1.2023 alkaen.
- Sote-maakunta ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään kolme vuotta. Sote-maakunnalla on optio yhteen lisävuoteen. (ns. siirtymäkausi)
- Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan säätää valtioneuvoston asetuksella. Tästä asetuksesta ei kuitenkaan ollut ehdotusta lausunnolla olevassa aineistossa. *(Kaatuneessa esityksessä oli asetusluonnos 05/2018)*
- Kuntien ulkopuolelta käyttöönsä vuokraamien sote-toimitilojen vuokrasopimukset siirtyvät sote-maakunnille. Poikkeuksena olivat tietyt leasing-ratkaisut, joiden sopimusrakenne ei siirry.

Kuntien sote-toimitilat yleistä

Sote-toimitilat / määräarvioita

Sairaanhoito- ja erityishuoltopiirit

Sairaanhoitopiirit

- 20 kpl
- 3,2 milj.m²
- Investointeja n. 5 mrd.€

Erityishuoltopiirit

- 17 kpl
- 0,2 milj.m²

Yhteensä noin 3,4 milj.m²

Lähde: Maakuntien tilakeskus Oy

Kuntien hallinnoimat sote-kiinteistöt

Kuntien perusterveydenhuollon tilat

- Terveyskeskukset, sairaalat, neuvolat yms. 3,3 milj. m² (arvio)

Kuntien sosiaalitoimen tilat

- Vanhustenhoito, vammaispalvelut, lastensuojelu, asumispalvelut yms. 3,4 milj.m²

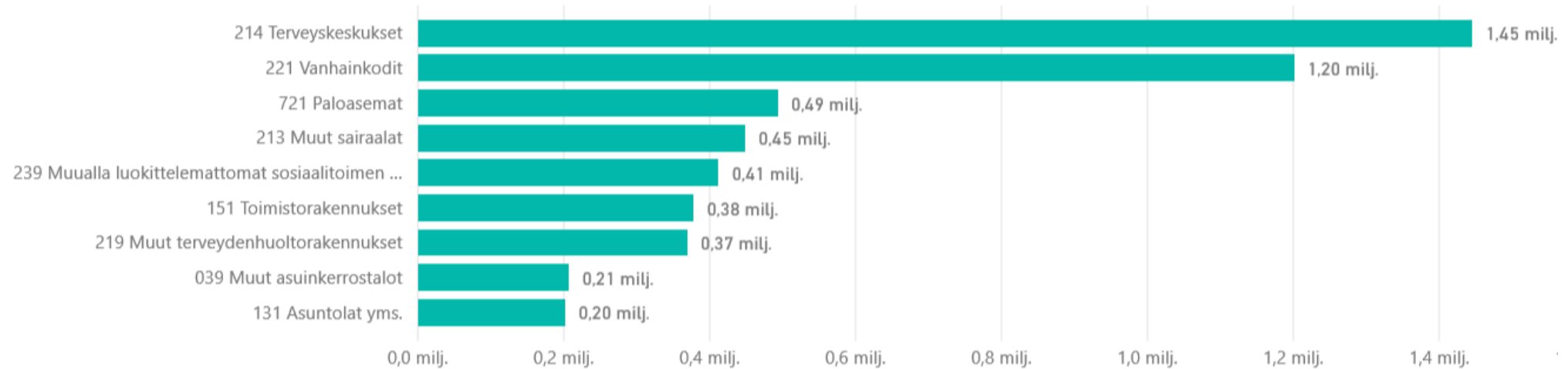
Pelastustoimen tilat

- Kunnilla paloasemia n. 770 kpl
- Muita paloasemia n. 190 kpl
- Karkea neliöarvio 0,62 Mm²

Yhteensä noin 7,32 milj.m²

Kuntien sote-tilat / pinta-ala

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety)

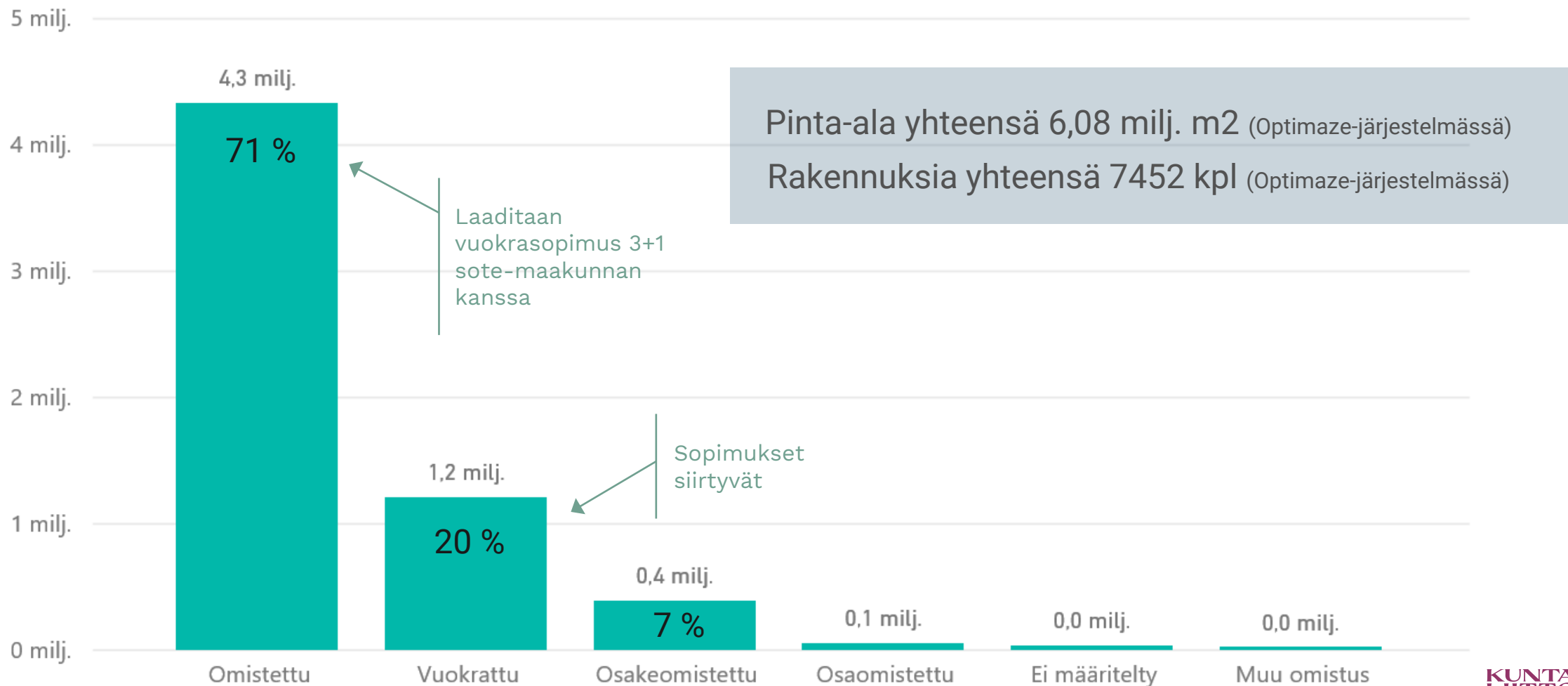


Rakennustyyppi	Pinta-ala Maakunnalle htm/brm
214 Terveyskeskukset	1 445 092,73
221 Vanhainkodit	1 200 849,54
721 Paloasemat	493 187,55
213 Muut sairaalat	448 384,20
239 Muualla luokittelemattomat sosiaalityön rakennukset	412 061,89
151 Toimistorakennukset	377 827,94
219 Muut terveydenhuoltorakennukset	369 140,83
039 Muut asuinkerrostalot	207 056,56
131 Asuntolat yms.	201 712,73
229 Muut huoltolaitosrakennukset	142 338,17
223 Kehitysvammaisten hoitolaitokset	128 190,15
215 Terveydenhuollon erityislaitokset	120 524,30

Sisältävät mahdollisesti myös vanhusten palveluasumista

Kuntien sote-tilat / pinta-alat / hallintamuoto

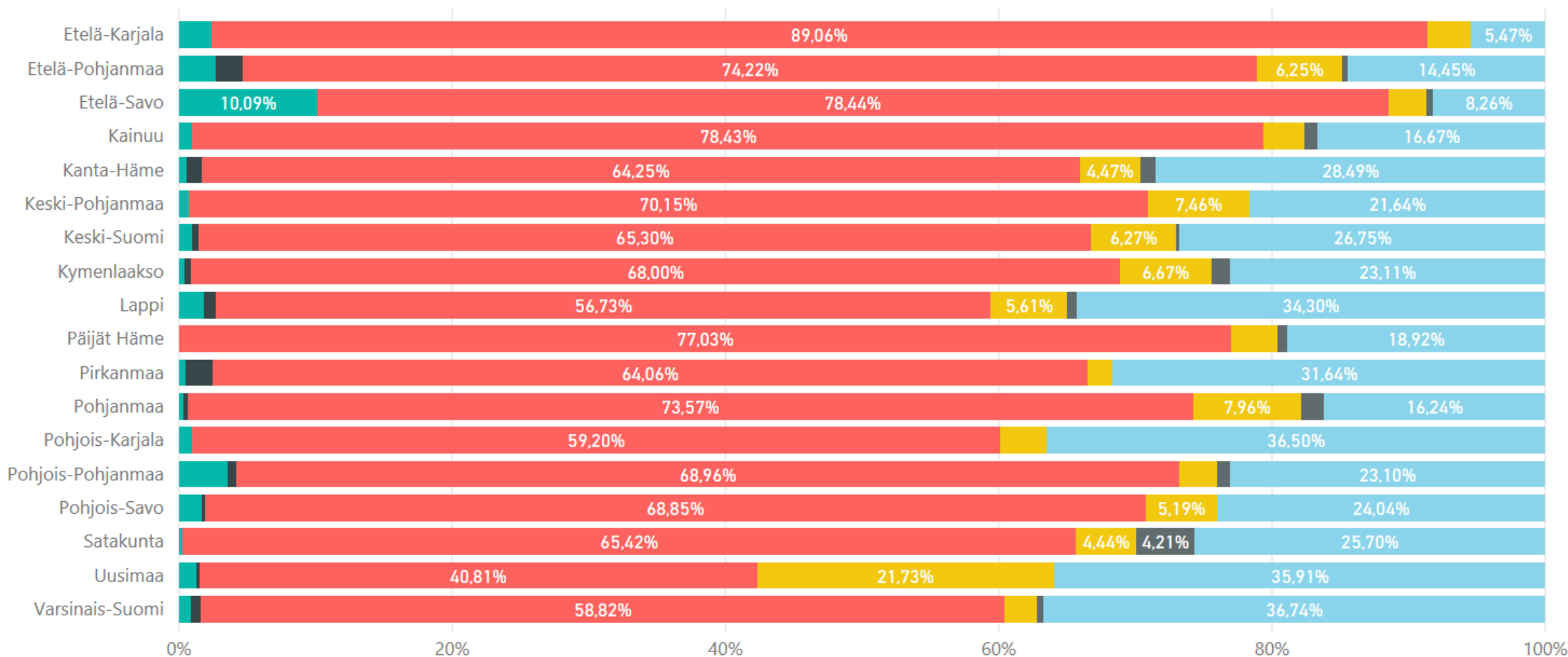
(Lähde: Optimize -järjestelmään viety)



Kuntien sote-tilat / omistusmuodot / maakunnittain

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety, laskettu rakennusten lukumäärän (kpl) kautta)

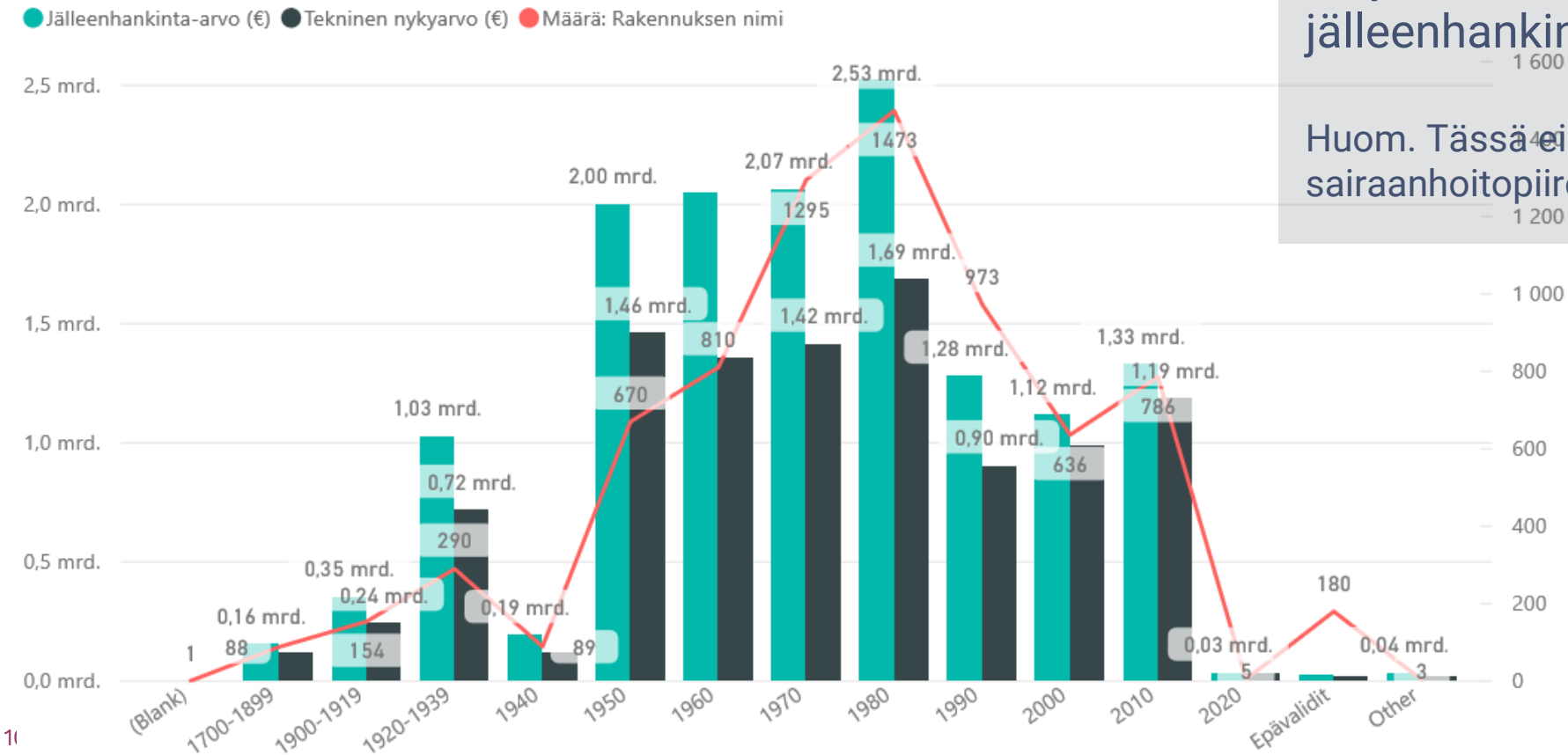
Hallintamuoto ● Ei määritelty ● Muu omistus ● Omistettu ● Osakeomistettu ● Osaomistettu ● Vuokrattu



Kuntien sote-tilat / arvotietoja / vuosikymmenittäin

(Lähde: Optimaze -järjestelmään viety)

Arvotiedot vuosikymmenittäin



Järjestelmään viedyn (kuntien) kiinteistökannan tekninen arvo on yhteensä n. 10 mrd. € ja jälleenhankinta-arvo n. 14 mrd. €

Huom. Tässä ei ole mukana sairaanhoitopiirejä.

Kuntien sote-toimitilat vuokraus

Aikaisempi (05/2018) ehdotus asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmä

Voidaan noudattaa maakunnan ja kunnan välisessä vuokrasopimuksessa, jos:

- järjestelmä on kunnassa otettu käyttöön valtuuston päätöksellä ja järjestelmää käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin
- vuokrataso ei olennaisesti ole suurempi kuin ns. laskennallinen malli

TAI

Vuokran määräytyminen ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää

- Mikäli kunnalla ei ole sisäistä vuokrajärjestelmää käytössä tai kunta muutoin niin päättää, käytetään ns. laskennallista vuokranmäärittystä

Pääomavuokra

rakennuksen tekninen arvo
tai sen puuttuessa
laskennallinen tekninen
arvo

+ maapohjan arvo

x 6 %

+

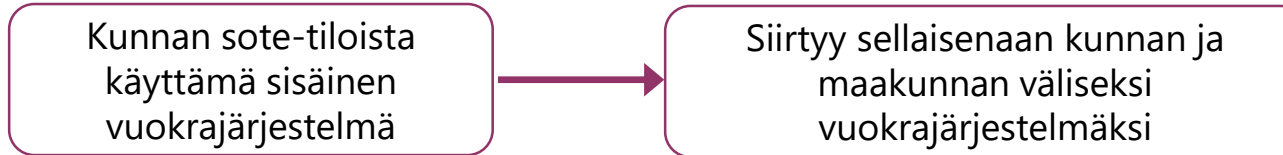
Ylläpitovuokra

- lasketaan käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia, keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja

Kuntien ja maakuntien välinen vuokrasuhde

Aikaisempi (05/2018) ehdotus siirtymäkauden vuokrasopimus periaatteiksi

Kunnassa käytössä aito ja käyttökelpoinen sisäisen vuokrauksen järjestelmä



Kunnassa ei ole "siirtokelpoista" sisäisen vuokrauksen järjestelmää

Keskimääräisien jälleenhankintahintojen avulla

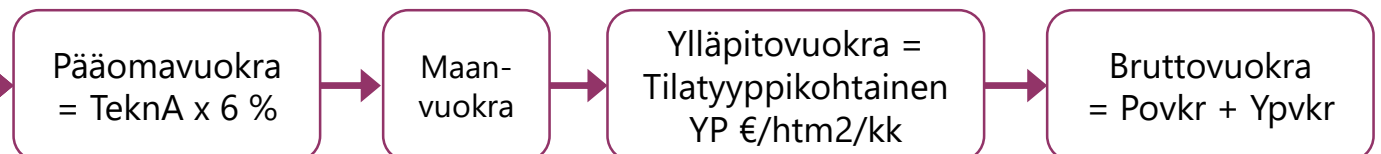
Arvon määrittäminen =
 $JHA \text{ (Tilatyypin mukaan) } - \text{Kuluminen } 1,75\% + \text{Inv.} = \text{TeknA}$

Hankintahinnan avulla

Arvon määrittäminen =
 $\text{Indeksoitu Inv (JHA)} - \text{Kuluminen } 1,75\% = \text{TeknA}$

Arvotiedon avulla

Olemassa oleva TeknA



Esimerkki aiemman valmistelun tuloksista



Maakuntien tilakeskus

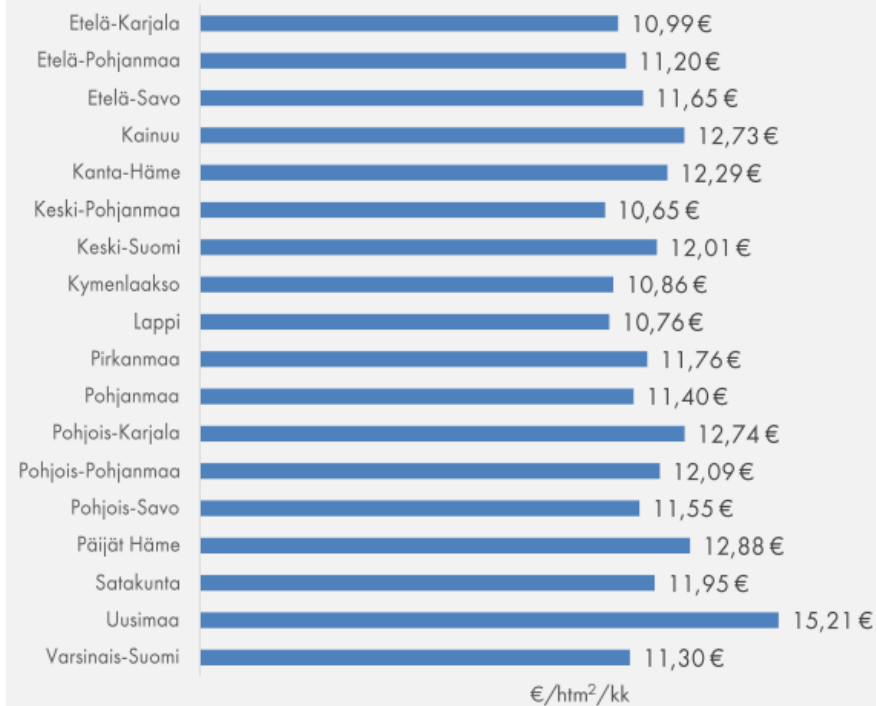
Arvon- ja vuokranmääritys

Arvon- ja vuokranmäärityksen lopputulos

Arvon- ja vuokranmäärityksen lopputulos

- Arvot ja vuokrat määritettiin 303 kunnalle tai kuntayhtymälle
- Kohteena 4461 suoraan omistettua rakennusta
- Rakennusten yhteenlaskettu laajuus 9,0 milj. htm²
 - Maakunnille vuokrattava laajuus 4,6 milj. htm²
- Omistettujen rakennusten vuokrakustannukset yhteensä 680 milj.€ vuodessa
 - Keskimääräisesti korkeinta kuukausivuokraa maksetaan Uudellamaalla ja matalinta Keski-Pohjanmaalla
 - Maakunnittainen tarkastelu kertoo kuitenkin vain osan tilanteesta, koska maakunnan kuntien sisällä on paljon vaihtelua
 - Esim. Sipoo 18,10€/htm²/kk vs. Loviisa 8,63€/htm²/kk
 - Erojen syinä mm. puuttuvat ja väärin syötetyt tiedot (esim. kuukausivuokran sijaan syötetty vuosivuokra).
- Vuokranmäärityksestä on jäänyt puuttumaan rakennuksia, joita kunnat eivät ole vielä syöttäneet
 - Kyseessä tyypillisesti muita kuin sote-rakennuksia (esim. pelastustoimi ja kouluterveydenhuollon tilat)

Omistettujen rakennusten keskimäärinen kuukausivuokra



Sote-toimitilat / mahdollisia ongelmakohtia

- Sote-maakuntien investointeja on säädelty merkittävästi ja investointien suhteen liikkumavara jäänee pieneksi.
- Sote-maakunnalla ei todennäköisesti tule olemaan riittävästi liikkumavaraa, jotta se voisi investointioikeutensa puitteissa hankkia omistukseensa myös kuntien omistamia sote-toimitiloja.
- Kuntien taloudelliset edellytykset tehdä sote-toimitilojen perusparannuksia on rajoittunut. Kunnissa saattaa syntyä tahtotila myydä sote-kiinteistöjä sijoittajille välttyäkseen näiden toimitilojen ylläpito- ja investointikustannuksista.
- Vuokra-asetuksessa tulisi luoda malli, joka mahdollistaisi kuntien investointien riittävä rahoitus.
- Sote-maakuntien investointiraamiin tulisi luoda mahdollisuus kuntien omistamien sote-toimitilojen ostamiseen tarpeen vaatiessa.

Kuntien sote-toimitilat omistaminen

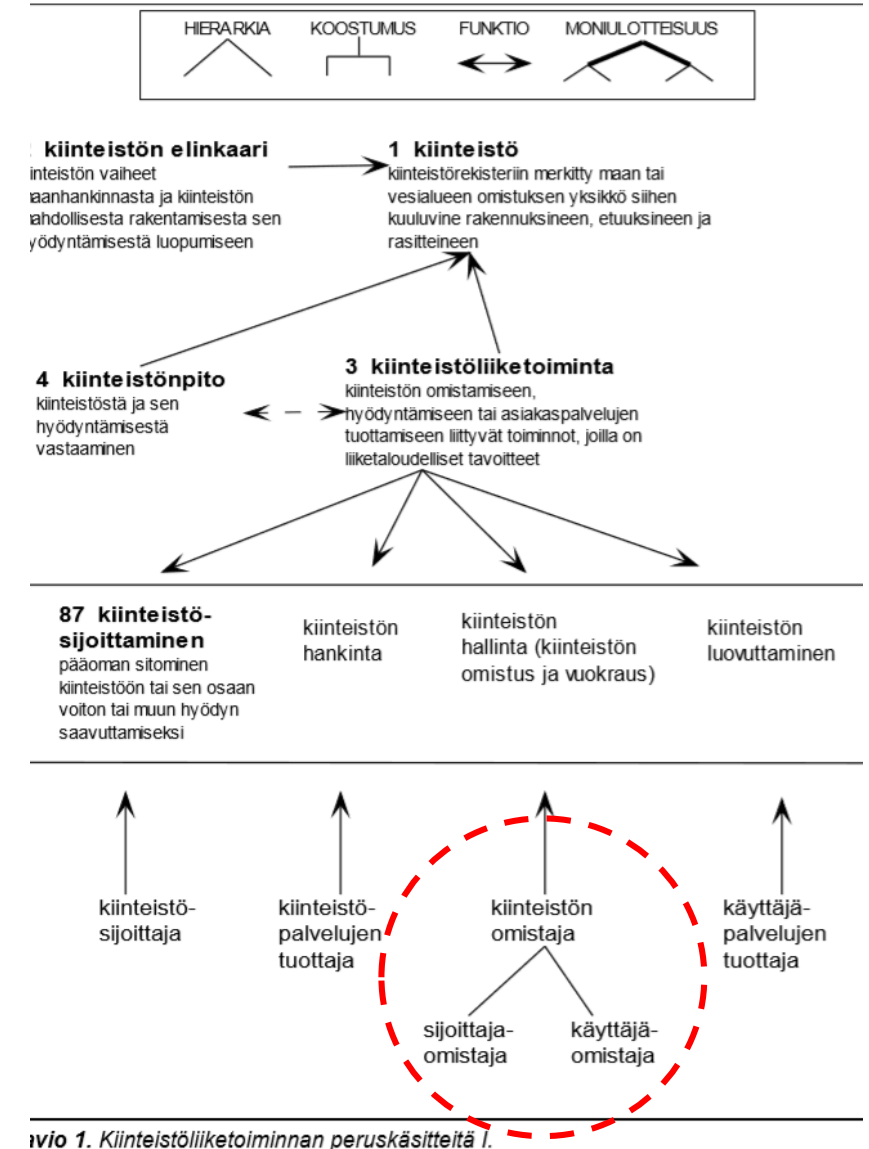
Kiinteistönomistuksen periaate määrittelee kiinteistö- johtamisen tapaa

kiinteistönomistus *en real estate ownership; property ownership*
kiinteistön hallinta siten, että yhdellä tai useammalla
henkilöllä tai yhteisöllä on omistusoikeus kiinteistöön tai
sen osaan. Kiinteistönomistaja voi olla joko
sijoittajaomistaja tai käyttäjäomistaja.

*possession of real estate in which an individual or a community has
proprietary rights to the real estate or its part A real estate owner may be
either an investor-owner or a user-owner.*

Lähde: Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos, Rakli, Helsinki 2012, Sanastokeskus TSK

IIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN PERUSKÄSITTEITÄ ASIC CONCEPTS OF REAL ESTATE BUSINESS

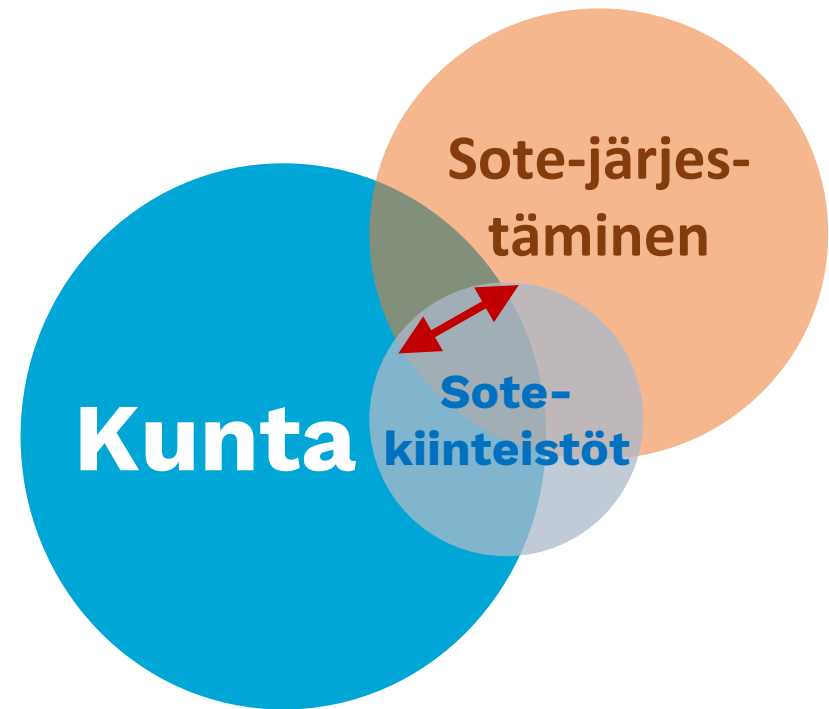


kuva 1. Kiinteistöliiketoiminnan peruskäsitteitä 1.

Sote-järjestäminen lähellä kuntaa:

läheinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

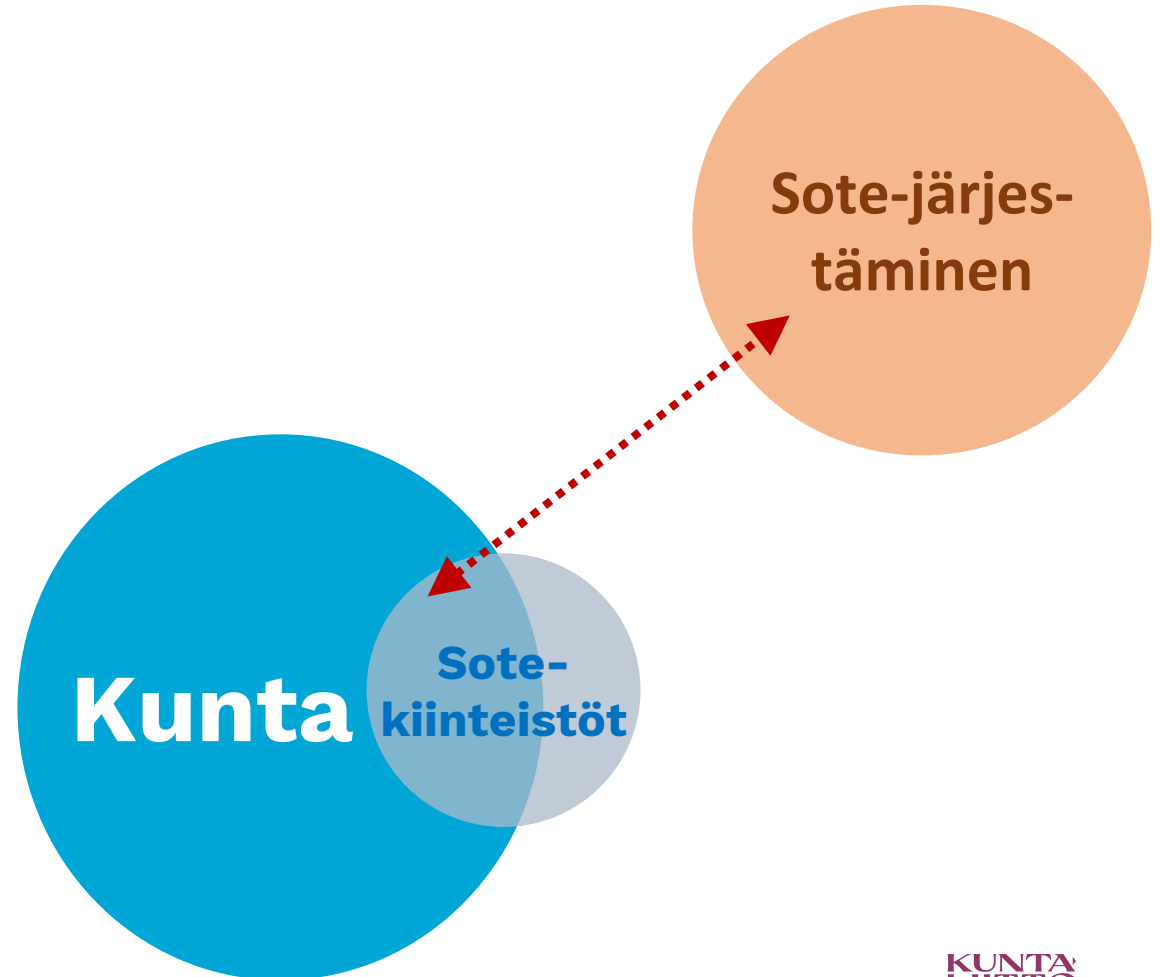
- **Käyttäjäomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*CREM, Corporate Real Estate Management* -ajattelu)
- Kiinteistöjohtaminen on alisteinen sote-toiminnalle ja sen strategioille.
- Kiinteistöjohtamisen tarkoituksena on integroida toimitilavarallisuus ja toimitilojen käyttö osaksi keskeisiä sote-resursseja siten, että ne tuottavat lisäarvoa ydintoiminnoille
- ”Omistetaan itse kiinteistöt joita käytetään”
- Toimitilajohtamisessa käyttölähtöinen johtamistapa



Sote-järjestäminen etäällä kunnasta:

etäinen toiminnan järjestämiseen ja rahoitukseen liittyvä yhteys

- **Sijoittajaomistajalle** tyypillinen kiinteistöjohtaminen korostuu (*real estate investment, Asset Management*)
- ”Kiinteistöjen omistaminen muuttuu kiinteistöihin sijoittamiseksi”.
- Kiinteistösijoittaminen on pääoman sitomista kiinteistöön voiton saavuttamiseksi.
- Tulosorientoitunut johtamistapa. Riski-tuotto-likviditeetti –optimointi.
- Omistetut kiinteistöt pyritään vuokraamaan / myymään mahdollisimman tuottavasti.



Sote-kiinteistöjen hallinnointiratkaisut



Sote-kiinteistöjen hallinnointiratkaisut

- Sote-toimitilojen järjestelyt ovat riippuvaisia ja alisteisia suhteessa sote-palvelutuotantoon ja järjestämisvastuusiin liittyviin ratkaisuihin. Sote-toimitilat ovat palvelutuotannon **tukitoimintoja**
 - Omistusjärjestelyt tulisi ratkaista siten, että ne tukevat palvelutuotannon tarpeita mahdollisimman hyvin ja joustavasti.
- Sote-toimitiloihin liittyvät ratkaisut voidaan jakaa lyhyen tähtäimen ja pitkän tähtäimen ratkaisuihin.
 - Parasta olisi tavoitella pitkän tähtäimen ratkaisuja, mutta mikäli sellaisia ei ole mahdollista suoraan toteuttaa niin voidaan turvautua lyhyen tähtäimen (esim. siirtymävaiheen) ratkaisuihin.
 - Pitkän tähtäimen ratkaisujen tulisi olla linjassa kiinteistöliiketoiminnan ”lainalaisuuksien” kanssa, jotta ratkaisut olisivat aidosti kestäväällä pohjalla.
 - Tällaisia ”lainalaisuuksia” ovat mm. sijoittajaomistaja- ja käyttäjäomistaja–ajattelu sekä kiinteistöjen strategisen merkityksen tiedostaminen (strateginen omistajuus).