



Maakuntien tilakeskus

Terveellisiä, turvallisia ja tehokkaita
tiloja maakuntien tarpeisiin



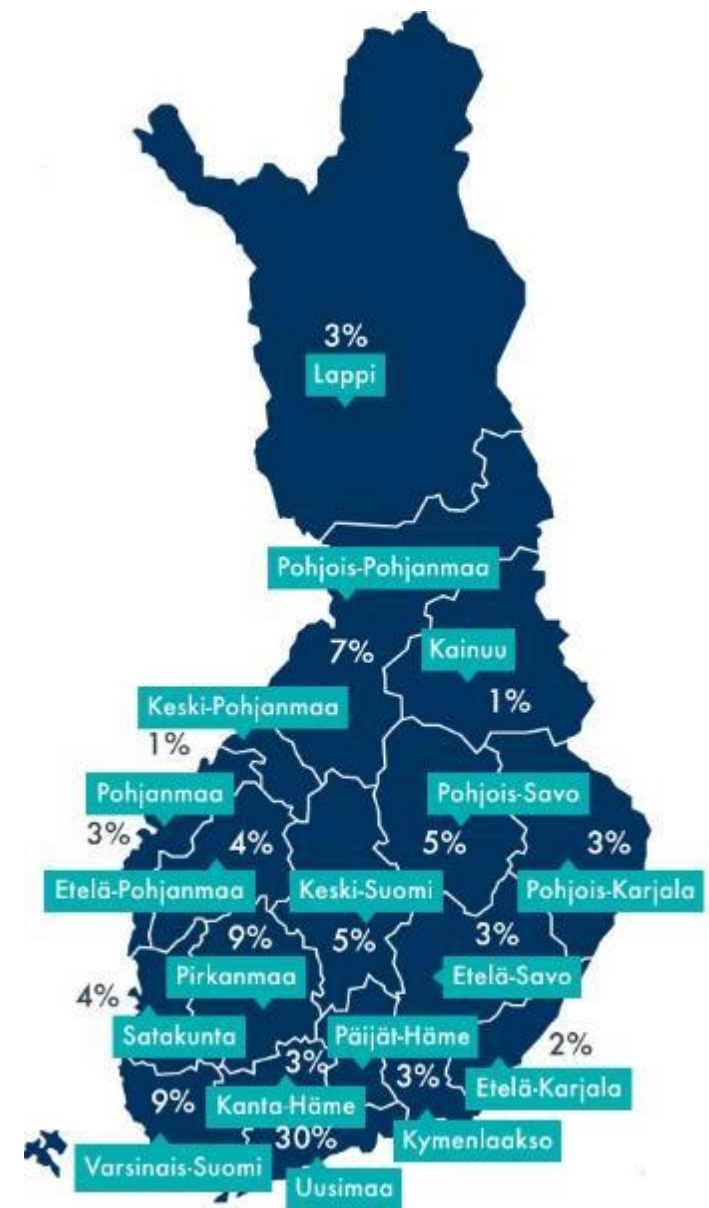
Tarjoamme maakunnille vuodesta 2021 lähtien kaikki niiden tarvitsemat tilat ja työympäristöt: sairaalat, terveyskeskukset, sosiaalipalveluiden tilat ja pelastusasemat.

Palvelumme kattavat tilajohtamisen asiantuntijapalvelut ja kiinteistöjen koko elinkaaren rakennuttamisesta vuokraamiseen sekä ylläpitoon ja kehittämiseen.

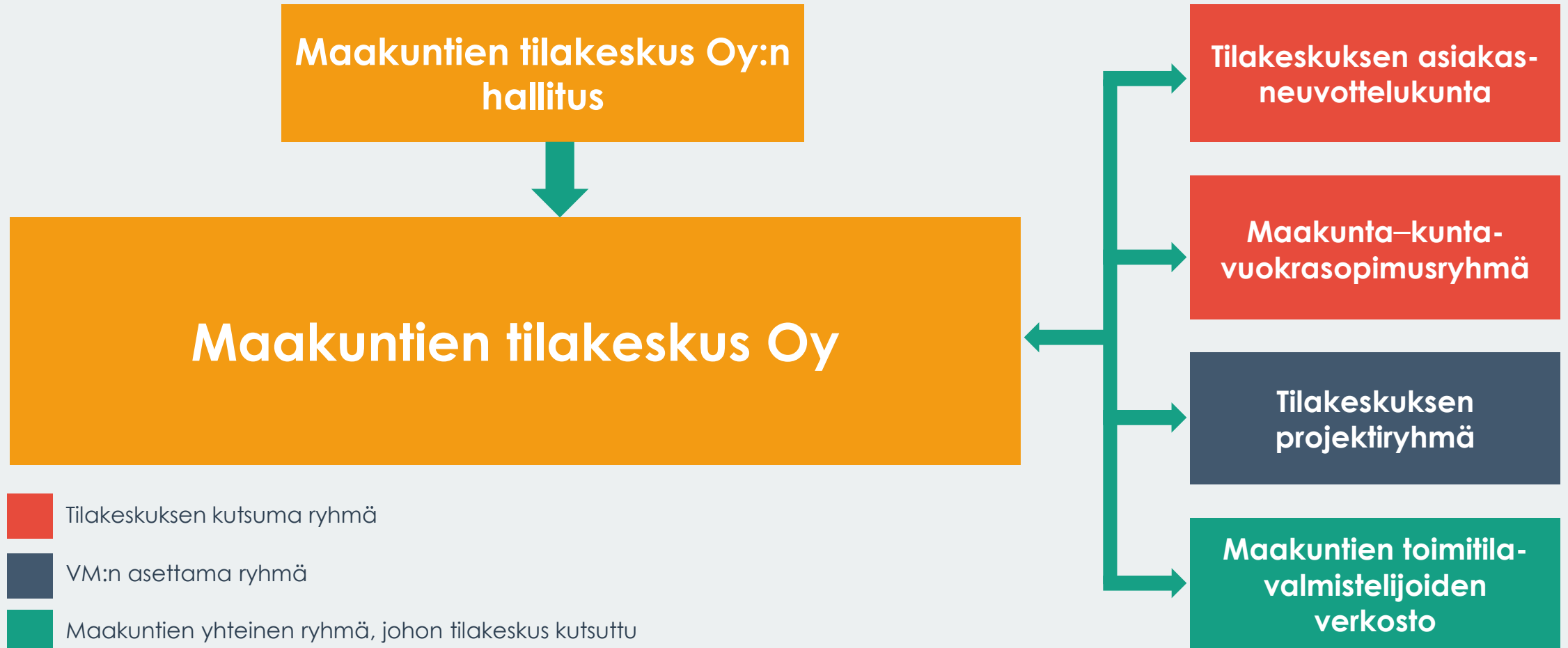
OLEMME MAAKUNTIEN OMISTAMA OSAKEYHTIÖ

Siirrymme asiakkaidemme eli maakuntien (18 maakuntaa) omistukseen viimeistään vuoden 2021 alusta lähtien.

Valmisteluvaiheen ajan olemme Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö ja toimimme Senaatin rahoituksella.



TILAKESKUKSEN OHJAUS JA KESKEISET VALMISTELURYHMÄT



ALOITAMME TOIMINTAMME VUONNA 2021





KOHTI ONNISTUNUTTA HALTUUNOTTOA

- Varsinainen toimintamme alkaa vuoden 2021 alussa maakunta- ja sote-uudistuksen astuessa voimaan
- Tällä hetkellä teemme valmistelutyötä tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme ja sidosryhmiemme kanssa tavoitteena kiinteistötoiminnan häiriötön haltuunotto
- Valmistelun aikana luomme edellytykset tehokkaalle ja laadukkaalle toiminnalle

MAAKUNTIEN TILATARPEET V. 2021

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt

Sairaanhoitopiirit

20 kpl, 3,2 Mm²

Käynnissä tai käynnistymässä n. 5 mrd investoinnit

Erityishuoltopiirit

17 kpl, 0,2 Mm²

Maakuntien liittojen kiinteä omaisuus

Vesistö rakenteet

Pääosin Pohjanmaalla olevia tulvansuojelurakenteita

Kuntien omistamat kiinteistöt

Kuntien perusterveydenhuollon tilat

Terveyskeskukset, sairaalat

Lasten neuvolat, muut

Karkea neliöarvio 3,3 Mm²

Kuntien sosiaalitoimen tilat

Vanhustenhoito, vammaispalvelut

Lastensuojelu, asumispalvelut, ym.

Karkea neliöarvio 3,4 Mm²

Pelastustoimen tilat

Kunnilla paloasemia n. 770 kpl

Muita paloasemia n. 190 kpl

Karkea neliöarvio 0,62 Mm²

Muiden omistamat tilat

KEHA/ELY:ltä siirtyvät toimistotilat

ELY-keskus 15 kpl

TE-toimisto 83 kpl

Ympäristöterveys

Alue-kehittäminen

Tienpito- ja liikennesuun.

Maaseudun keh. ja lomit.

n 200 kpl

Piireiltä ja kunnilta siirtyvät sote-tilat

n 3500 kpl

TILATIETO PALVELUNA

Maakunta



Tilatietojärjestelmä



Palvelut



Hyödyt

- Luotettava, laadukas ja ajantasainen tieto yhdestä järjestelmästä
- Yhteinen, valtakunnallinen toimintamalli
- Tiedolla johtaminen
- Toiminnan tehostuminen ja säästöt

ALUKSI 4 ERILAISTA VUOKRAMALLIA

Tilakeskuksen omistamat kiinteistöt

Vuokraamme omasta taseesta

Sopimusperusteinen vuokrajärjestelmä

Kokonaisvuokrasopimus

Kuntien omistamat kiinteistöt

Edelleenvuokraamme siirtymäkaudeksi

Vuokra sisältä Valtion

Kokonaisvu

Muiden omistamat tilat

Edelleenvuokraamme omistajien taseesta

omistajien siirto

vuokrien siirtyvät omistajinaan

Tähän kuuluu myös kuntien omistamien yhtiöiden tilat

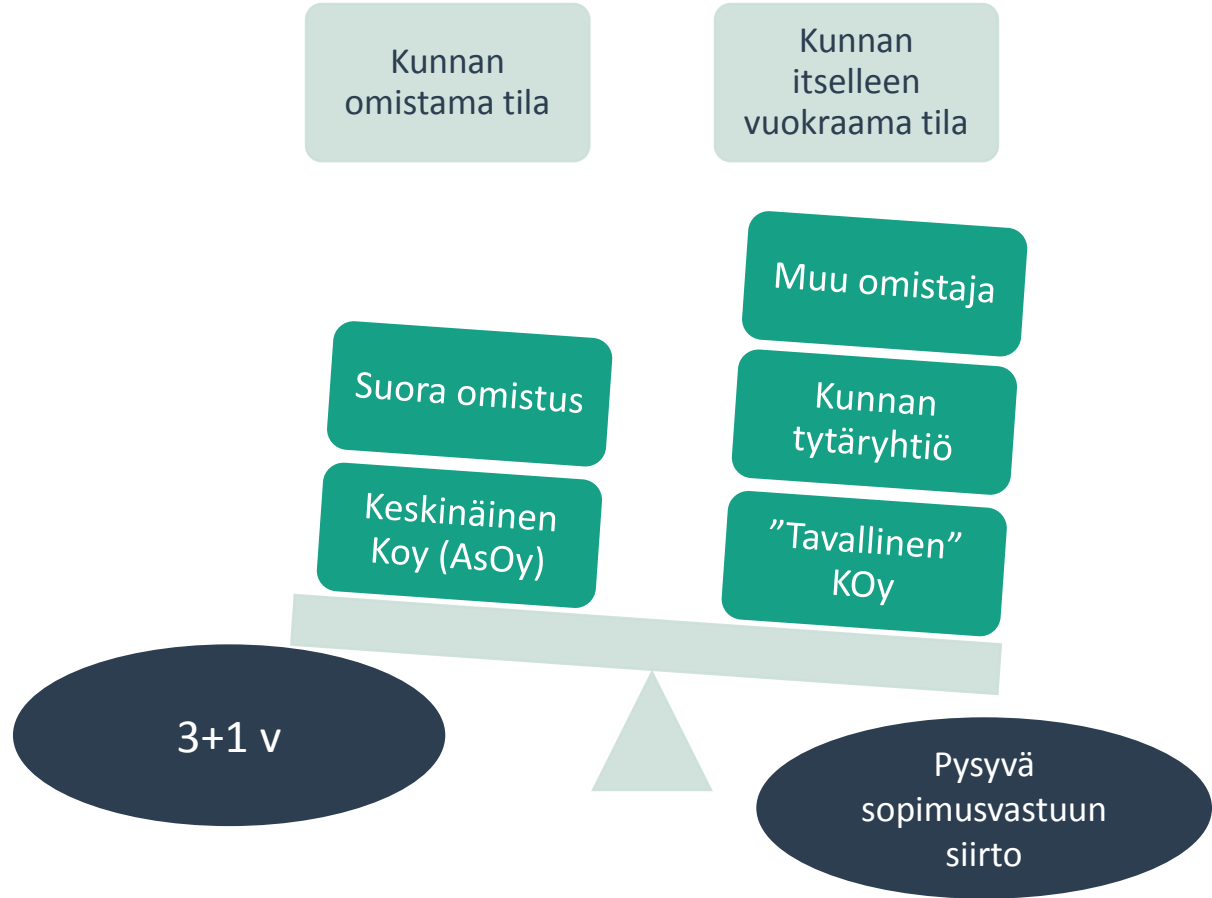
Vuoden 2024 alusta nämä yhdistyvät

Maakunnilta vapautuvat tilat myös mahdollisuus kunnalle

ARA-kohteiden vuokra ao. säädösten mukaan omistajasta riippumatta



TILOJEN VUOKRAUS JA SOPIMUSTEN SIIRTO KUNNALLA



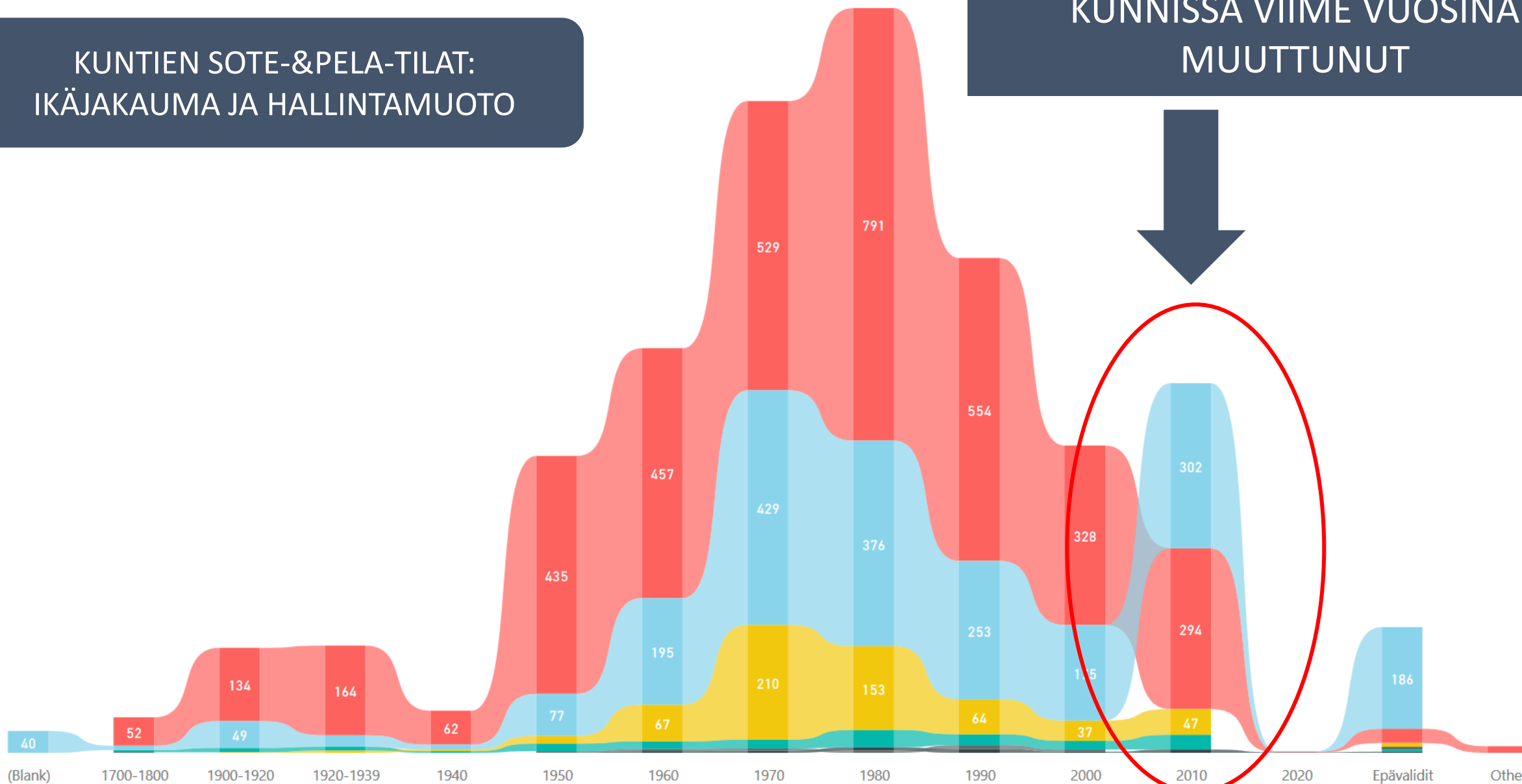
- Kunta = kunnan Y-tunnuksen sisällä olevat toiminnot (kunta, liikelaitokset, taseyksiköt)
- Jotta vuokrasopimus (sen vastuut) voidaan siirtää kunnalta, pitää kunnan kertoa sen tiedot Maakuntien tilakeskus Oy:lle / maakunnalle
- Kunnan edelleen vuokraamien tilojen vuokrasopimusten siirtyminen enemmän tapauskohtaista



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

KUNTIEN SOTE-&PELA-TILAT: IKÄJAKAUMA JA HALLINTAMUOTO

SUHDE OMISTAJUUTEEN ON
KUNNISSA VIIME VUOSINA
MUUTTUNUT



AIKATAULU KUNTIEN TILATIETOJEN TÄYDENTÄMISEEN 2018-2019

Syyskuu: kuntien yhteyshenkilöt

- Päivitetään kuntien ja kuntayhtymien tilatietoja toimittavien henkilöiden yhteystiedot. Kysely osoitetaan maakuntien toimitilavalmisteliijoille ja muutosjohtajille.

Lokakuu: tietojen täydennys alkaa

- Optimize-tilatietojärjestelmä avataan. Info ja ohje tietojen täydentämisestä lähetetään kuntien yhteyshenkilöille. Tiedot vietävä järjestelmään vuoden 2018 loppuun mennessä.

Loka-marraskuu: pelastuslaitokset

- Lähetetään kuntien toimittamat tilatiedot tarkistettavaksi ja täydennettäväksi pelastuslaitoksille.

Joulukuu: asumispalveluiden selvitys

- Asumispalveluiden toimintamallien selvitys ja ohjeet tietojen täydentämiseen valmistuvat. Ohjeet lähetetään kuntien yhteyshenkilöille.

Tammi-helmikuu 2019: tiedot koottu

- Kuntien viimeisten tilatietojen aktiivinen täydentäminen. Järjestelmä suljetaan helmikuussa. Tämän jälkeen tiedot ovat kuntien ja maakuntien katseltavissa, eivät muokattavissa.

Maaliskuu 2019: vuokrien laskenta

- Lasketaan kootun tilatiedon ja valtioneuvoston asetuksen perusteella kuntien kiinteistöistä maksettavat vuokrat. Vuokrat julkaistaan keväällä 2019.

2018-
2020

KUNNAN TILAJÄRJESTELYT

- Rajoituslaki koskee kaikkia 1.7.2016 jälkeen tehtäviä järjestelyjä, vaikka sitä ei sopimukseen otettaisikaan
 - Esim. kunta perustaa yhtiön ja siirtää sote-tilansa sinne, vuokraa ne takaisin kunnalle
- 1.1.2018 alkaen ei korvausvelvollisuutta saa syntyä maakunnan irtisanomistilanteessa
- Tämän hetken tiedon mukaan siirtymäkauden jälkeen kunnan tulee yhtiöittää maakunnalle tehtävä tilavuokraus (miten, missä laajuudessa, tuleeko VS-verovapautus <= valmistelu alussa VM:ssa)

KUNNAN TILOJEN VUOKRAAMINEN SIIRTYMÄKAUDEN JÄLKEEN

- Siirtymäkaudella vuokraaminen säädöspohjaista ja siirtymäkauden turvaaminen tavoitteena
- Siirtymäkauden päättyessä "siirrytään markkinoille"
- Laki- tai asetuspohjaa ei enää taustalla => opetellaan neuvottelukulttuuri
- Vuokrasopimukset neuvotellaan, aloite voi tulla kunnalta tai maakunnalta
- Laki liikehuoneiston vuokrauksesta sekä kiinteistöalan yleiset käytännöt pohjaksi (ei sisäinen vuokraus)
- **Neuvottelut voidaan aloittaa heti, kun maakunnan palveluverkkosuunnittelun puolesta valmius tai kun pakollinen iso investointitarve tulee selvittäväksi**
- **Maakuntien kannalta tarve sopia jatkosopimuksista (tai vähintäänkin "jatkoajasta" sopiminen) hyvissä ajoin ennen kuin siirtymäkausi päättyy**
- Neuvottelut käydään kolmikantana: kunta – maakunta – Maakuntien tilakeskus Oy

2018-
2020

KUNNAN INVESTOINTIEN EDISTÄMINEN

- Rajoituslaki ei koske pelastustoimen investointeja
- STM pyytää poikkeuslupiin maakunnan lausunnon, hankkeen on oltava välttämätön
- Investoinnin valmistelussa tulisi hankkia maakunnan näkemys, joka voi poiketa kunnan omasta näkemyksestä
 - Suurempi ongelma lienee tällä hetkellä, ettei maakunnallista näkemystä ole vielä ehditty muodostaa (ja maakunta virallisena toimijana puuttuu)
 - Maakunnan on myös varmistuttava, että sillä on mahdollisuus varaa investoinnin aiheuttamiin kustannuksiin
- Investoinnin edistäminen ilman maakunnan näkemystä voi olla suuri riski kunnalle (ja maakunnalle)
- Investoinnin toteuttaminen vuokraamalla voi jopa kasvattaa kunnan riskiä

MAAKUNNILLE JA TILAKESKUKSELLE SIIRTYVÄT ASUMISPALVELUTILAT

- Sosiaalihuoltolain 21 § asumispalveluista (myös lastensuojelu-, kehitysvamma- ja vammaispalvelulait)
- Asumispalvelua järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai siihen siirtymiseen.
 - Tuettu asuminen: sosiaaliohjaus ja -palvelut asumisen tukena.
 - Palveluasuminen: soveltuva asunto + hoito ja huolenpito
 - Tehostettu palveluasuminen: edellinen 24/7

MAAKUNNILLE JA TILAKESKUKSELLE SIIRTYMISEN OHJEISTUS

STM:n muistio 4819/2017, pääsääntö:

- Palveluasunnot siirtyvät.
- Tukiasunnot eivät siirry

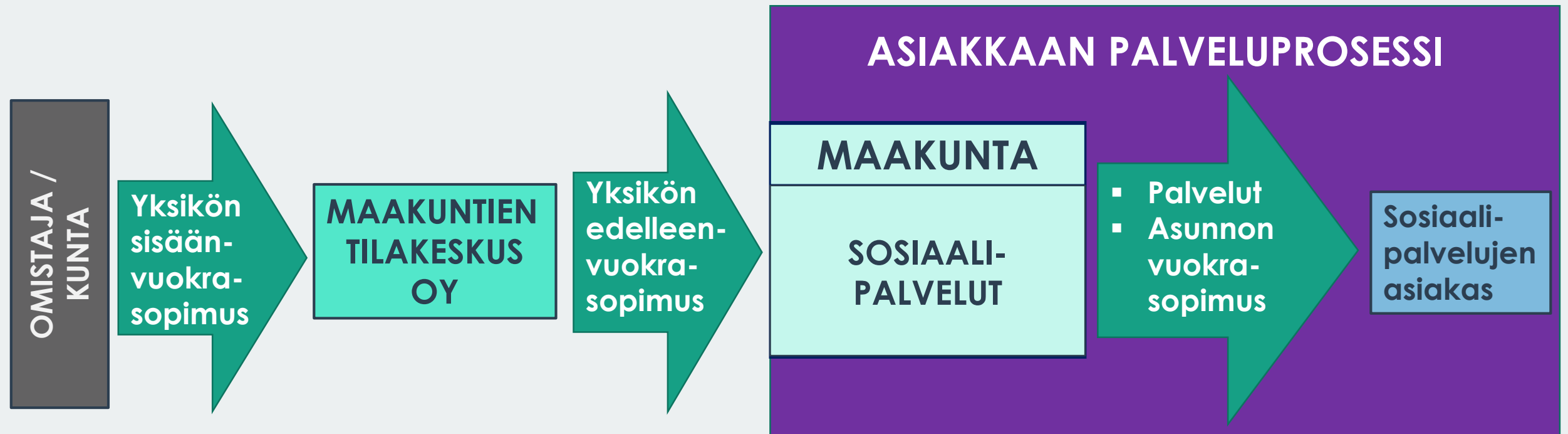
Peruste:

Asunto on mukana asiakkaan palvelupäätöksessä => siirtyy

Asunto ei ole mukana asiakkaan palvelupäätöksessä => ei siirry



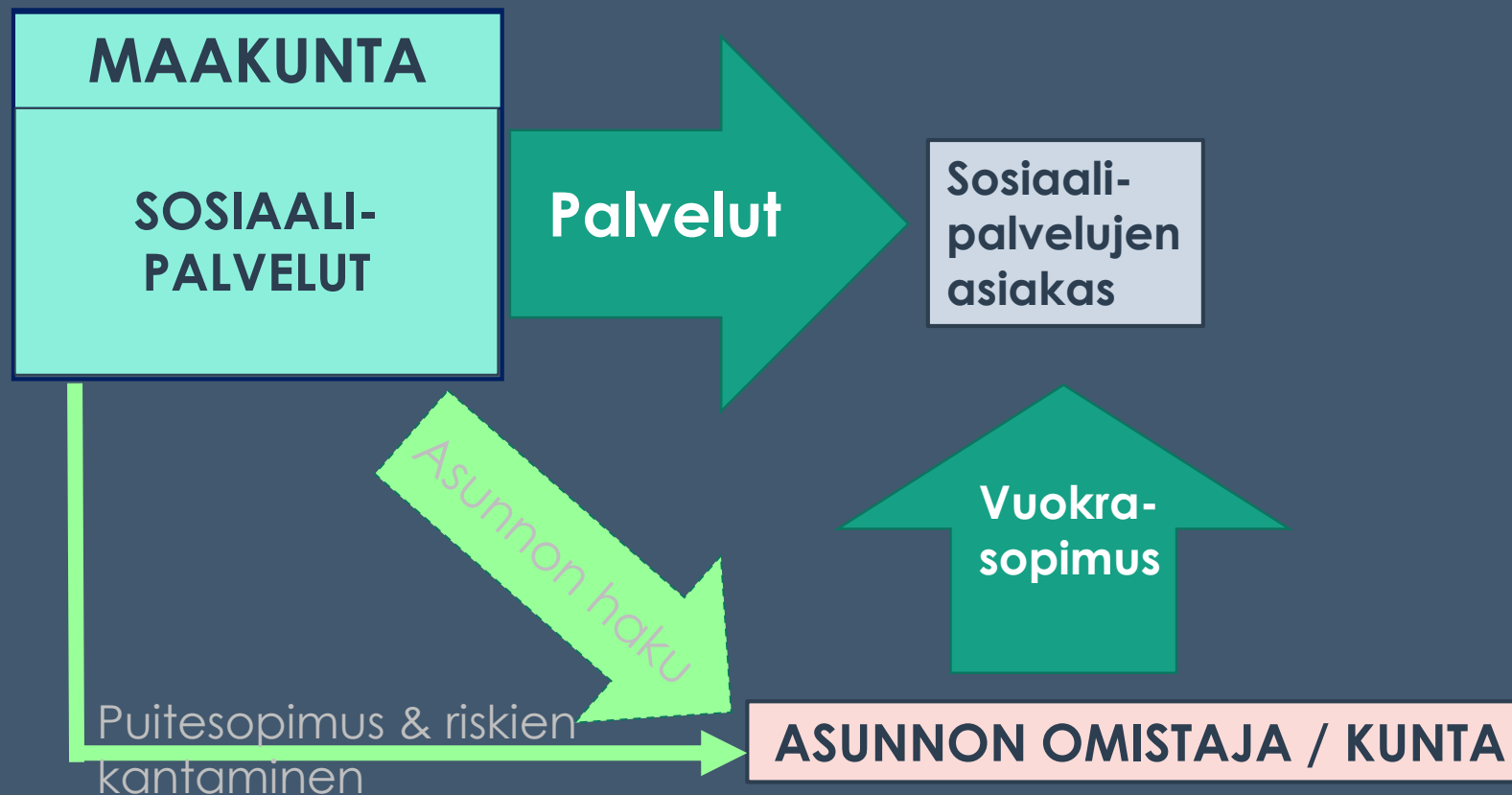
ASUMISPALVELUJEN TOIMINTAMALLI



EHDOTUS
UUDEKSI
MALLIKSI

ASUMISPALVELUJEN TOIMINTAMALLI

TUKI-
ASUMI-
NEN



ASUMISPALVELUTILOJEN SIIRTYMINEN

- Maakunnan valmistelijoille:
 - Suunnitelkaa palvelut ja niissä tarvittavat **asumispalvelutilat** eli palveluverkko.
 - Sopikaa kuntien kanssa näiden asumispalvelutilojen vuokraus, vuokrasopimusten siirrot ja **asukkaiden** vuokrasopimusten siirrot.
- Kuntien edustajille:
 - **Valmistautukaa siirtoihin** ja tulevaan vuokraukseen antamalla kaikki tarvittava tieto.
 - **Sopikaa** maakunnan kanssa.
- Kaikille: Uudistus viedään läpi yhteistyöllä. Maakuntien tilakeskus Oy auttaa.

Kiitos!

Vuokrauspäällikkö Riitta Kirjavainen
p 040-8455 697

Asumispalvelujen asiantuntija Harri Lindqvist
p 050-4397 443

etunimi.sukunimi@maakuntientilakeskus.fi

www.maakuntientilakeskus.fi

