

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.



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

44 *Kunta 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	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

⁴⁵ 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	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

47 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	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, pitäydään 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*.