

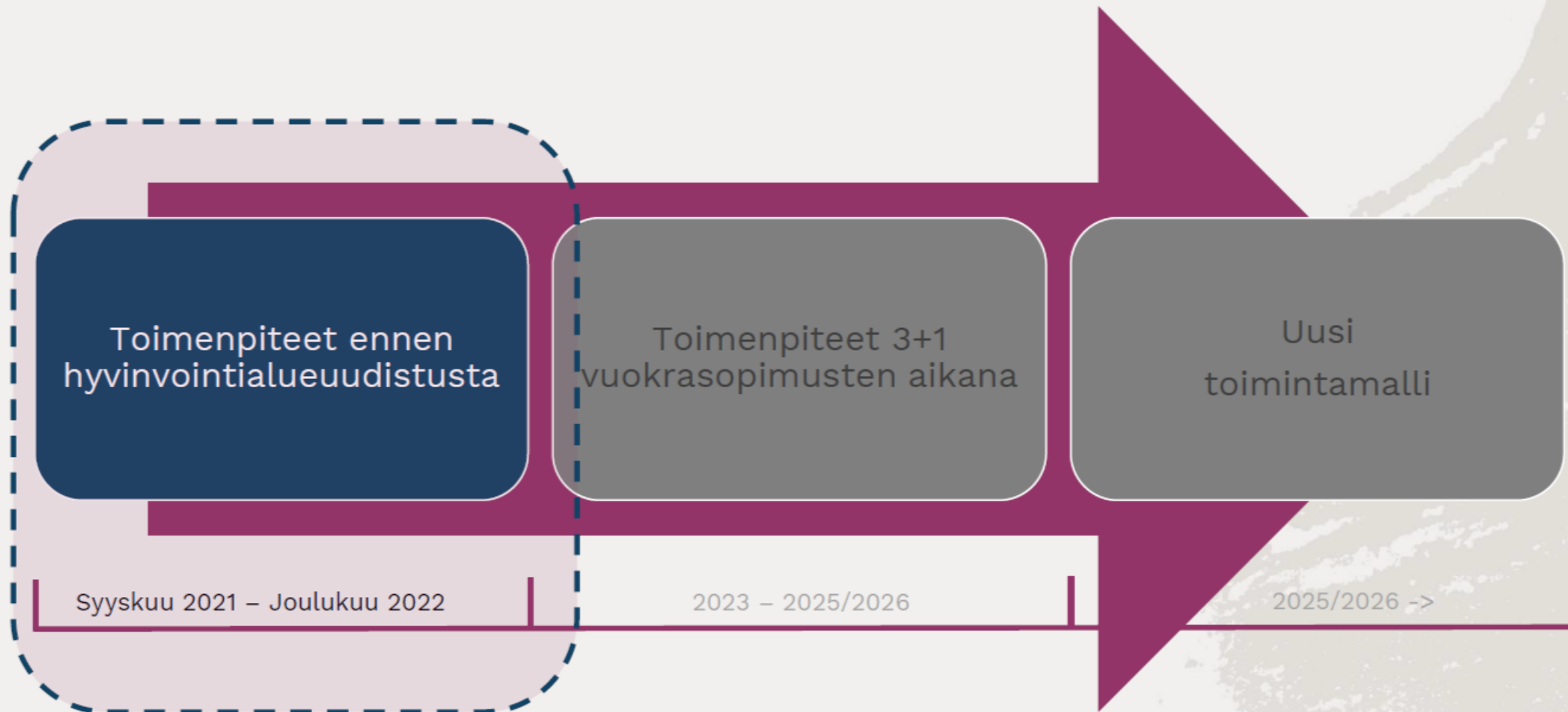
LU hyvinvointialueelle siirtyvät kiinteistöt ja resurssit

Kh 7.2.2022

Taja 14.2.2022

Kaupunginhallitus / Olli Isotalo
Mauri Laurila, Maija Lehtinen

Toimenpiteiden vaiheistus



Ennen hyvinvointialueuudistusta

Yhteenveto toimenpiteistä

Kunnan sote- ja pelatoimitilojen osalta:

- Salkutus palveluverkon kysyntänäkymän ja teknisen kunnan perusteella.
- Omistus- ja vuokrausjärjestelyiden arviointi.
- Toimenpiteiden suunnittelu ja toteutus.
- Kiinteistö- ja sopimustietojen raportoinnin valmistelu ja toteutus.
- Siirtyvien sopimusten tarkastelu ja vuokrien tarkastus (irtisanomisehto).
- 3+1 vuokrasopimusten laatiminen hyvinvointialueen kanssa.

Suunnitelmallinen yhteistyö hyvinvointialueen ja kuntien kanssa

- Yhteistyöryhmän perustaminen Hyvinvointialueen sekä alueen kuntien kesken.
- Omaisuustietojen raportointi sekä 3+1 sopimusten laatiminen.
- Keskustelu siirtyvien vuokrasopimusten vuokratasojen yhtenäistämistä.
- Hyvinvointialueen investointisuunnitelma ja kuntien kiinteistöjen vaatimat investoinnit.
- Palveluverkkosuunnittelu, jossa kuntien kiinteistöt alusta asti mukana.
- Keskustelu tulevista 3+1 jälkeisistä vuokrasopimuksista (mahdollinen toisin sopiminen)
- Keskustelu yhteistyömalleista toimitilojen omistukseen liittyen

- Kuntaliiton materiaalista

1. Linjaus kiinteistöjen siirtymisestä ja siirtymäajasta

- Kaupungin kiinteistöjen omistajuus ei siirry siirtymäaikana 1.1.2023 - 31.12.2025 (+1)
 - Suoraomisteiset kiinteistöt vuokrataan hyvinvointialueelle
 - LU-hyvinvointialue edellyttää, että kokonaan hyvinvointialueen käytössä olevat suoraomisteiset kiinteistöt yhtiöitetään myöhemmin tulevan ohjeen mukaan
 - Esimerkkeinä Leppävaaran, Samarian ja Kivenlahden terveysasemat
- Ulkopuolisten vuokranantajien kanssa vuoden 2016 jälkeen tehdyt vuokrasopimukset siirtyvät sellaisenaan hyvinvointialueelle jo siirtymäajaksi 1.1.2023 - 31.12.2025 (+1). Vuoden 2016 jälkeen tehdyissä vuokrasopimuksissa on irtisanomisehto siirtymäajan puitteissa. Esimerkkeinä Espoon keskuksen perhekeskuskampus ja Perkkaan Neuvola.
- Tapiolan vanhuspalvelukeskuksen vuokranantaja irtisanonee tilan käytön päättyväksi 31.12.2023, Tilapalvelut valmistelee korvaavien tilojen hankintaa hyvinvointialueen lukuun yhteistyössä HYTET:n kanssa. Sama koskee Matinkylän perhe- ja sosiaalipalveluiden perhekeskuksen 10/2023 päättyvien vuokratilojen vaihtamista uusiin vuokratiloihin.
- Yhtiökohteet toimivat kuten vuokrakohteet eli vuokrasopimus siirtyy rajoituslain lausekkeen puitteissa. Esimerkiksi Elä ja asu Oy:n omistamat kohteet.
- Leasing-sopimuksilla tehdyt rakennukset, joissa on lunastusvelvollisuus on, eivät siirry. Käytännössä nämä kiinteistöt vuokrataan hyvinvointialueelle mutta lunastusvelvollisuus jää kaupungille ellei sääntöihin tule muutosta.
 - Esim. Matinkylän ja Espoonlahden paloasemat.
- Viimeistään siirtymäajan jälkeen (3+1v) tyhjilleen jäävät kiinteistöt laitetaan kiinteistökehitykseen.
- Espoon kaupungin strategiana on myydä omistamansa ei omaan käyttöön jäävät kiinteistöt. Lisäksi tavoitteena on ensin salkuttaa ja sitten myydä lähes kaikki hyvinvointialueen käyttöön tulevat kiinteistöt.

HYTET ja LUP tilojen osuus Tilapalvelujen toimitiloista

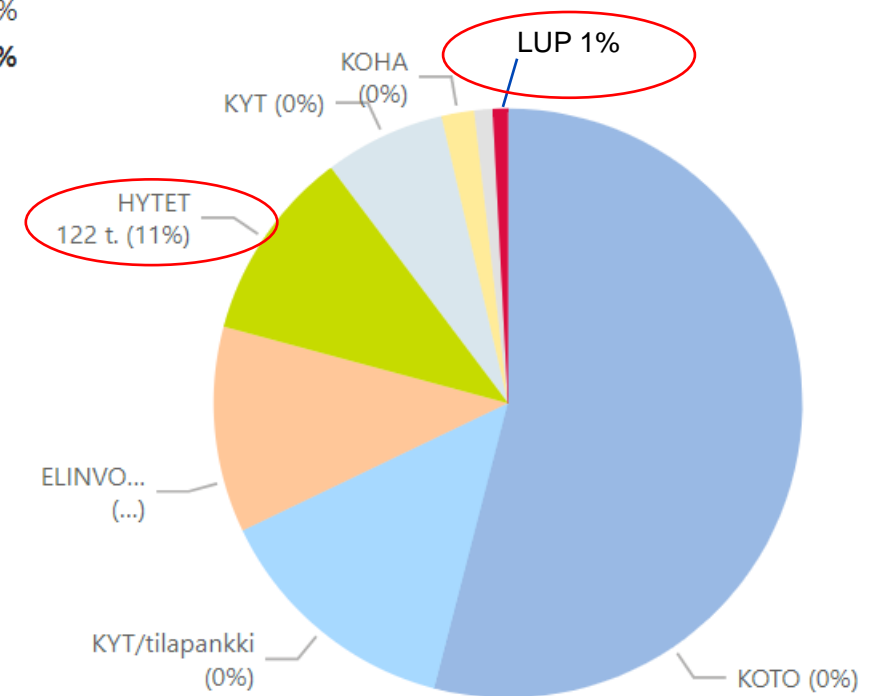
14.12.2021 tilanne

- Hyvinvointi ja terveystoimialan kiinteistöjen osuus kaikista kiinteistöistä on noin 10,5 % ja pelastuslaitosten osuus noin 0,8%.

Omistusmuoto	Huoneistoala	osuus
Suoraomistus	53 938	41,0%
Vuokrattu	45 126	34,3%
Osakeomistus	32 500	24,7%
Yhteensä	131 563	100,0%

Palvelualue	Rakennuksia	Hankkeita	Huoneistoja	Huoneistoala	m2 osuus
Espoon keskus	50	54	123	54 929	41,8%
Tapiola	25	28	98	25 846	19,6%
Matinkylä-Olari	19	26	63	19 460	14,8%
Leppävaara	18	20	47	16 601	12,6%
Espoonlahti-Kauklahti	23	26	53	14 672	11,2%
	2	2	2	57	0,0%
Yhteensä	137	156	386	131 563	100,0%

Ei sisällä KYT/ Esikunta/ asuntoyksikön tietoja



Yhteenveto LU-hyvinvointialueen käyttöön siirtyvistä kohteista, tilanne 31.1.2022 (lain DL: 28.2.2022)

- Espoon suoraan omistamista kohteista siirtyy 151 huoneistoa yht. 54 168 m²
- Espoon omistamista osaketiloista siirtyy 53 huoneistoa yht. 33 363,5 m²
- Espoolle vuokratuista tiloista siirtyy 224 huoneistoa yht. 59 558 m²
- Hyvinvointialuetta koskeva vuokra-asetus on lausuntokierroksella. Arvot alla vuoden 2022 sisäisellä vuosivuokralla hyvinvoinnin ja terveyden tulosyksikölle:
 - Suoraomisteiset 13, 695 milj. euroa
 - Osaketilat 13, 990 milj. euroa
 - Vuokratut tilat 12, 768 milj. euroa (vuokrasopimukset siirtyvät HVA:lle 1.1.2023, poislukien Iso Omenan palvelutori, Kamreerintie 2 ja Tekniikantie 15 [HVA osuus alle 50%])

Hyvinvointialue on hyväksynyt sekä aineiston siirron järjestelmäsiirtoina että sisällön. Aineiston täydentämisen takaraja on 30.6.2022.

Yhteenveto LU-hyvinvointialueen käyttöön siirtyvistä kohteista

Omistusmuoto		Muu (autopaikat ja VS)		Osakeomistus		Suoraomistus		Vuokrattu	
Toimiala	Haltija	htm2	budj 2022	htm2	budj 2022	htm2	budj 2022	htm2	budj 2022
Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala	Total HYTET		28 606,83 €	32 462,00	13 989 896,76 €	44 505,00	11 139 714,62 €	50 533,55	12 479 704,16 €
	Vanhusten palvelut		21 526,32 €	28 210,50	12 927 382,32 €	10 709,50	2 591 553,60 €	6 825,25	1 930 310,28 €
	Perhe- ja sosiaalipalvelut		2 257,71 €	1 097,00	197 405,04 €	21 747,50	5 530 218,65 €	27 220,80	6 060 418,32 €
	Terveyspalvelut		4 822,80 €	3 154,50	865 109,40 €	11 065,00	2 819 385,84 €	14 849,50	4 144 423,76 €
	Sosiaali- ja terveystoimen esikunta					983,00	198 556,53 €	1 638,00	344 551,80 €
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	Total LUP					9 663,00	2 555 912,52 €	10 276,00	409 307,10 €
	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos					9 663,00	2 555 912,52 €	10 276,00	409 307,10 €
	Total LUP & HYTET		28 606,83 €	32 462,00	13 989 896,76 €	54 168,00	13 695 627,14 €	60 809,55	12 889 011,26 €
Käytössä olevat suodattimet: Toimiala on HYTET tai LUP									
PowerBi 3.2.2022									

Aineiston täydentämisen takaraja on 30.6.2022.

2. Linjaus 10 v. investointiohjelman 2022-2031 hankkeista

- Yli 5 milj. euron investointeihin on haettava STM:n lupa.
- Kaupungin 10 v. investointiohjelmassa olevia hankkeita on kaksi
- Espoonlahden terveysasema, peruskorjaus 11,7 milj. euroa 2021- 8/2024 - haetaan investointilupa
 - Espoonlahden terveysasema on yhtiöhanke ja alueella ei selvitysten mukaan ole muita toimitiloja terveyskeskuskäyttöön, joten oletetaan hyvinvointialueen käytön jatkuvan pitkäaikaisesti. Hankesuunnittelu käynnissä
- Matinkadun terveysasema, peruskorjaus perhekeskuskäyttöön, 5 milj. euroa 2024-2026
 - Matinkadun terveysaseman peruskorjaus ei tule toteutumaan perhekeskuksena. LU-hyvinvointialue vuokraa toisaalta tilat. Kohde siirtyy nykyisen väistökäytön jälkeen selvitettävien salkkuun

Investointiohjelman muut kohteet LU-hyvinvointialueen osalta

Leasingkohteet, jotka siirtyvät LU-hyvinvointialueelle

- Espoonlahden uusi paloasema budj. 5,3 milj. euroa, leasingkohde valmistunee 7/2022
- Matinkylän uusi paloasema budj. 4,9 milj. euroa, leasingkohde valmistunee 7/2022

Vuokrakohteet

- Espoon perhekeskus Campus, budj. vuokra 14,4 milj. euroa, vuokrakohde valmistuu 4/2022, vuokrasopimus siirtyy LU:lle 1.1.2023
- Otaniemen uusi paloasema, budj. vuokra 5,5 milj. euroa vuokrahanke siirtyy LU-hyvinvointialueen päätettäväksi

Selvityshankkeet, vuokrahankkeita (ei päätöksiä)

- Kolme Perhekeskusta (Espoonlahti, Matinkylä, Leppävaara) – tarve vuosien 2023-24 vaihde, hintataso auki, LU- hyvinvointialue päättää ja tekee vuokrasopimukset
- Uudet (kolme) Elä ja Asu –keskukset (Espoonlahti, Espoon keskus, Matinkylä) –vuokraus, hintataso auki
- Leppävaaran Sote –keskus –vuokraus ja vanhasta luopuminen – hintataso auki
- Espoonlahden Sote –keskus –vuokraus – hintataso auki

Suoraomisteinen kohde, Espoonlahden vanha paloasema jää kaupungin kehityskohteeksi

4. Linjaus kiinteistöjärjestelmistä

LU-hyvinvointialueella on mm. toimitilojen hallinta tukipalveluja.

Kiinteistöjen hallintaan tarvitaan mm. seuraavia järjestelmiä:

- Kiinteistörekisteri, huoneistorekisteri, vuokrareskontra ja ulosmaksettavat vuokrat
- Kiinteistöjen ylläpidon hallinta ja kunnossapidon ohjaus
- Käyttömaksujen hallinta
- Yhtiöhallinto
- Asuntojen hallinnassa on omat erityispiirteet

Tarvittavia henkilönimikkeitä:

- Tekninen ja hallinnollinen isännöinti (lähinnä kiinteistön omistajalla)
- Kiinteistösihteeri (hallinto ja maksuliikenteen tekemiseen, vähemmän kuin omistajalla)
- Kunnossapito -ja ylläpitohenkilöstö (lähinnä omistajalla, vuokrakohteissa tämän voi ostaa palveluna omistajalta)
- Tilakoordinaattori (käyttäjän edustaja hyvinvointialueella)

Kiitos