



**§ 63 Keravan kaupungin järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon toimitilojen ja asuntojen siirtyminen Vantaa ja Keravan hyvinvointialueen hallintaan**

KER/310/00.04.01/2022

**Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 64**

**Taustaa**

Vuoden 2023 alusta lukien vastuu sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen järjestämisestä siirtyy kunnilta ja kuntayhtymiltä 21 hyvinvointialueelle. Keravan ja Vantaan kaupungeilta vastuu siirtyy Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Lainsäädännössä pelastustoimen järjestämisvastuu on säädetty siirtymään Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen lisäksi Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annettu laki 616/2021 (jäljempänä voimaantulolaki) tuli voimaan 1.7.2021. Lain 26.1 §:n mukaan kunnan on tehtävä viimeistään 28.2.2022 hyvinvointialueelle selvitys 22, 23 ja 25 §:ssä tarkoitettujen sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista, siirtävästä irtaimesta omaisuudesta, sopimuksista ja vastuista. Lisäksi samassa määräajassa kunnan tulee antaa hyvinvointialueelle arvio 18 §:n nojalla siirtyvän henkilöstön määrästä, palkkakuluista ja 24 §:n mukaisesta lomapalkkavelasta.

Tämä päätösesitys koskee hyvinvointialueelle siirtyviä sosiaali- ja terveydenhuollon käytössä olevia toimitiloja.

Hyvinvointialueen aluevaltuusto käsittelee kunnan antamat, voimaantulolain 26 §:n mukaiset selvitykset viimeistään 31.3.2022 ja päättää sen perusteella (voimaantulolain 22-25 §:ssa tarkoitettujen) irtaimen omaisuuden, lomapalkkavelan, sopimusten ja vastuiden siirtymisestä hyvinvointialueelle ja hyvinvointialueen vastuulle (voimaantulolaki 28 §). Hyvinvointialue voi pyytää kunnalta käyttöönsä tarpeellisiksi katsomiaan lisäselvityksiä ja asiakirjoja. Jos hyvinvointialue katsoo, että kunnan antaman selvityksen mukaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat, irtaimisto ja sopimukset eivät turvaa sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen järjestämistä alueella, hyvinvointialueen on neuvoteltava kunnan kanssa (Voimaantulolaki 26.2 §).

Kunnan on täydennettävä edellä tarkoitettua selvitystä viimeistään 30.6.2022, jos



toimitiloissa, siirtyvässä irtaimessa omaisuudessa tai sopimuksissa on tapahtunut olennaisia muutoksia selvityksen antamisen jälkeen ja jos hyvinvointialue katsoo selvityksen täydentämisen tarpeelliseksi (Voimaanpanolaki 26.3 §).

Voimaanpanolain 26 §:ssä säädetty kunnan antama selvitys sekä 28 §:ssä tarkoitettu hyvinvointialueen päätös vastaavat omaisuuden saantokirjaa (Voimaanpanolaki 40 §). Omaisuusselvityksen laatimisessa on otettu huomioon Keravan kaupunginhallituksen 27.9.2021 § 359 hyväksymät hyvinvointialueuudistuksessa noudatettavat valmisteluperiaatteet kaupungin näkökulmasta.

Voimaanpanolain mukaan kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Toimitilojen ja asuntojen hallinta voi perustua suoraan omistukseen, keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden omistukseen sekä vuokralle ottamiseen. Jäljempänä päätösesityksessä on hallinnan siirron kohteena olevat toimitilat ja asunnot hallintaperusteiden mukaan jaoteltuna. Päätösesityksen liitteenä olevia luetteloita päivitetään vuoden 2022 aikana toimitilojen ja asuntojen käytössä tapahtuvien muutosten mukaisesti. Toimitilojen ja asuntojen hallinnan siirto toteutetaan 31.12.2022 voimassa olevan tilanteen mukaisesti.

### **Suoraomisteiset toimitilat**

Voimaanpanolain mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti.

Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaanpanolain mukaan hyvinvointialue ja kunta voivat myös sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin lain 22 §:ssä säädetään.

Edellä tarkoitettussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Voimaanpanolakia on täydennetty ehdotuksella valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (Luonnos VN/29851/2021). Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi voimaanpanolain 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Ehdotuksen mukaan vuokra olisi kokonaisvuokra, joka koostuisi pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokrat tarkistettaisiin kerran vuodessa elinkustannusindeksillä. Pääomavuokra muodostettaisiin vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa



laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.

Päätösesityksen liitteessä on esitetty asetusehdotuksen mukaan laskettujen suoraomisteisten toimitilojen pääomavuokrien määrä. Keravan kaupungin suoraomisteisten kohteiden sisäisten vuokrien laskennassa käytetyn teknisen arvon määrittäminen on samankaltainen kuin asetusehdotuksessa. Kouluissa olevien yksittäisten terveydenhuollon huonetilojen ylläpitovuokra sisältää myös huonetilan siivouksen.

### **Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt**

Keravan kaupungin keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä omistamien tilojen sisäisten vuokrien laskennassa käytetyn teknisen arvon määrittäminen on samankaltainen kuin asetusehdotuksessa. Tekninen arvo on joidenkin kohteiden osalta määritetty kirjanpitoarvoon pohjautuen.

### **Osakeomisteiset sekä ulkoa vuokralle otetut toimitilat ja asunnot**

Keravan kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä varten vuokraamien toimitilojen ja asuntojen vuokrasopimukset siirtyvät Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle 1.1.2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi. Sampolan palvelutalon vuokrasopimuksen osalta luetteloissa on huomioitu hyvinvointialueen käyttöön tulevien pinta-alojen ja vuokrien määrien osuus.

#### **Valmistelijat**

kehitysjohtaja Tapio Helenius  
kiinteistöjohtaja Kristiina Pasula  
vs. kaupunginlakimies Pia Kauppinen

#### **Liitteet**

Hyvinvointialueen hallintaan siirtyvät toimitilat

#### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää

1. että liitteen mukaiset toimitilat siirtyvät Vantaa ja Keravan hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023 alkaen,
2. että vuokra-aika on voimaantulolain 22 §:n mukainen, jolleivät osapuolet erikseen toisin sovi,
3. todeta, että liite muodostaa voimaantulolain 26 §:n mukaisen kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon toimitiloja koskevan Vantaan ja Keravan



hyvinvointialueelle annettavan selvityksen ja

4. että pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta välittömästi kokouksessa.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

**Lisätietoja antaa**

kehitysjohtaja Tapio Helenius, tapio.helenius@kerava.fi, p. 040 318 2461

**Päätöksen  
täytäntöönpano**

Ote:  
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue  
Vantaan kaupunki  
Sosiaali- ja terveystieteiden toimiala  
Kaupunkitekniikan toimiala