



FASTIGHETER - KIINTEISTÖT |

ALLMÄNNA UPPGIFTER - YLEISET TEHTÄVÄT

BEREDA DE GRÄNSSNITT SOM FINNS MELLAN KOMMUNER OCH SAMKOMMUNEN INOM RAMEN FÖR ARBETSGRUPPENS VERKSAMHETSOMRÅDE

Användningen av fastigheter i välfärdssamkommunen måste betraktas som en helhet

- Det finns ca 300 fastigheter i regionen med social- och hälsovårdsverksamhet
- Fastigheterna är i mycket varierande skick

Fastigheterna kan inhysa flera olika aktörer

- Verksamhetsprinciperna måste betjäna både kommunen och samkommunen

Hysesprinciperna kräver ett förenhetligande

- Varje kommun har egna hyresunderlag och principer för interna hyror

Även fastighetsunderhållet måste skötas med så enhetliga principer som möjligt

När principerna fastställs måste man beakta bl.a. uteområden, vatten-, el-, avlopps- och värmeanslutningar

Det behövs ett samarbetsorgan bestående av tjänsteinnehavare för hanteringen av lokaliteterna

Det behövs en plan om servicenätverket

VALMISTELLA TEHTÄVÄKENTTÄNSÄ MUKAISESTI RAJAPINNAT KUNTIEN JA KUNTAYHTYMÄN VÄLILLE

Kiinteistöjen käyttö HYKY:ssä pitää tarkastella kokonaisuutena

- Alueella n. 300 kiinteistöä, jossa sote-toimintaa
- Kiinteistöt ovat hyvin erilaisessa kunnossa

Kiinteistöissä voi toimia monta eri toimijaa

- Pitää huomioida, että toimintaperiaatteet palvelevat sekä kuntaa että kuntayhtymää

Vuokrausperiaatteet vaativat yhtenäistämistä

- Jokaisella kunnalla on omat vuokrasopimusohjat ja periaatteet sisäisille vuokrilille

Myös kiinteistöjen ylläpidon pitää toimia mahdollisimman yhtenäisillä periaatteilla

Periaatteiden määrittelyssä on otettava huomioon myös mm. ulkoalueet, vesi-, sähkö-, viemäri- ja lämmitysluonnokset

Tilojen hallintaa varten tarvitaan viranhaltijoista koostuva yhteistyöelin

Tarvitaan palveluverkkosuunnitelma

UTARBETA STÖRRE LINJEDRAGNINGAR OCH STRATEGISKA MÅLSÄTTNINGAR/MÅL FÖR VERKSAMHETEN 2023 INOM RAMEN FÖR ARBETSGRUPPENS VERKSAMHETSOMRÅDE

Lokaler finns för all verksamhet

Lokalerna används delvis ineffektivt, men planer för att effektivera användningen av lokalerna har uppgjorts

Uppgifter på skicket på de fastigheter som används av samkommunen finns till förfogande

Ändamålsenligheten av fastighetsförvaltningen och uthyrningsprinciperna har testats i praktiken

Utkast till långsiktiga investerings- och reparationsplaner har uppgjorts

LAATIA TEHTÄVÄKENTTÄNSÄ MUKAISESTI ISOT LINJAUKSET JA TAVOITETILA/PÄÄMÄÄRÄT TOIMINTATILANTEESSA 2023

Kaikelle toiminnalle on toimitilat

Toimitilojen vajaakäyttöä ilmenee, mutta suunnitelmat toimitilojen tehostamiseksi on tehty

Kuntayhtymän käytössä olevien kiinteistöjen kunnot ovat tiedossa

Kiinteistöjohtamisen ja vuokrauksen periaatteiden toimivuutta on testattu käytännössä

Pitkän aikavälin investointi- ja korjaussuunnitelmat on luonnosteltu

UTARBETA STÖRRE LINJEDRAGNINGAR OCH STRATEGISKA MÅLSÄTTNINGAR/MÅL FÖR VERKSAMHETEN 2025 INOM RAMEN FÖR ARBETSGRUPPENS VERKSAMHETSOMRÅDE

All verksamhet har ändamålsenliga lokaler av rätt storlek

Lokaler finns där samkommunens kärnfunktioner är belägna

Beslut har fattats om vilka fastigheter välfärdssamkommunen ska använda och vilka fastigheter som ska uppges, vilket innebär att man uppgjort en plan om servicenätverket

Fastighetsförvaltningen och uthyrningsprinciperna har preciserats utgående från erhållna erfarenheter

De långsiktiga investerings- och reparationsplanerna omsätts i praktiken

LAATIA TEHTÄVÄKENTTÄNSÄ MUKAISESTI ISOT LINJAUKSET JA TAVOITETILA/PÄÄMÄÄRÄT TOIMINTATILANTEESSA 2025

Kaikelle toiminnalle on oikeankokoiset ja tarkoituksenmukaiset toimitilat

Toimitiloja on käytössä siellä, missä kuntayhtymän ydintoiminnot sijaitsevat

Päätökset on tehty, mitä kiinteistöjä HYKY käyttää ja mistä kiinteistöistä luovutaan eli palveluverkkosuunnitelma on laadittu

Kiinteistöjohtamisen ja vuokrauksen periaatteita on täsmennetty saatujen kokemusten perusteella

Pitkän aikavälin investointi- ja korjaussuunnitelmat ovat käynnissä

TA I BEAKTANDE VILKA KONSEKVENSER SOCIAL- OCH HÄLSOVÅRDSREFORMENS LAGSTIFTNING FÅR PÅ VÄLFÄRDSOMRÅDESBEREDNINGEN

Kommunernas lokaler och fastigheter blir i kommunernas ägo

- Ödet för fastigheter som blir tomma
- Ödet för fastigheter i dåligt skick
- Längden på hyresavtal för fastigheter som är funktionsdugliga
- Fastigheter tas ur bruk

Avsevärd centralisering av samhällsstyrningen?
(från kommunerna till staten)

- Inget i lagen om hur investeringarna ska förverkligas
- Sanering eller rivning av gamla byggnader

I lagen om vårdlandskap föreskrivs det också om ett kompetenscenter för lokal- och fastighetsförvaltning -> gemensamt lokaldatasystem

HUOMIOIDA, MITÄ VAIKUTUKSIA SOTE- MAAKUNTAUUDISTUKSEN LAINSÄÄDÄNTÖ AIHEUTTAA HYVINVOINTIVOINTIALUEVALMISTELUUN

Kuntien toimitilat ja kiinteistöt jäävät kuntien omistukseen

- Tyhjiksi jäävien kiinteistöjen kohtalo
- Huonokuntoisten kiinteistöjen kohtalo
- Toimintakuntoisten kiinteistöjen vuokrasopimusten kesto
- Kiinteistöjen poistaminen käytöstä

Yhteiskuntaohjauksen huomattava keskittäminen? (kunnilta valtiolle)

- Investointien toteuttamisesta ei säädetä laissa
- Vanhojen rakennusten saneeraaminen tai purkaminen

Sote-maakuntalaissa säädetään yhtiömuotoisesta toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskesuksesta -> yhteinen tilatietojärjestelmä

GÖRA ETT FÖRSLAG PÅ VILKA IT-SYSTEM SOM VÄLFÄRDSSAMKOMMUNEN BEHÖVER PÅ LÅNG OCH KORT SIKT SÅVÄL UNDER BEREDNINGEN AV VÄLFÄRDSSAMKOMMUNEN SOM SENARE NÄR VERKSAMHETEN INLETTS

På kort sikt används kommunernas, samkommunernas eller serviceproducenternas (t.ex. Teese Botnia och Alerte) nuvarande system

På lång sikt: Även på lång sikt används kommunernas och samkommunernas egna system

- Systemintegration
- Gemensamt system för underhållet
- Beslut om hur felanmälningar ska skötas i välfärdssamkommunen
- Räddningsplanen måste fås att fungera i samma system för att den ska vara enhetlig i hela välfärdsområdet

TEHDÄ EHDOTUS SEKÄ LYHYELLÄ ETTÄ PITKÄLLÄ TÄHTÄIMELLÄ MILLÄ IT-JÄRJESTELMILLÄ HYVINVOINTIKUNTAYHTYMÄ TOIMII VALMISTELUN AIKANA JA TOIMINNAN KÄYNNISTYTTYÄ

Lyhyt tähtäin: kuntien, kuntayhtymien tai palvelutuottajien (esim. Teese Botnia ja Alerte) nykyiset järjestelmät ovat käytössä

Pitkä tähtäin: Myös pitkällä tähtäimellä käytössä kuntien ja kuntayhtymien omat järjestelmät

- Järjestelmien integrointi toisiinsa
- Kunnossapidon osalta yhteiseen järjestelmään
- Päätös, miten vikailmoitukset hoidetaan HYKY:ssä
- Pelastussuunnitelma pitää saada pyörimään samassa järjestelmässä, jotta on yhtenäinen koko HYKY:n alueella

BEDÖMA VILKA KONSEKVENSER ETT NYTT FO-NUMMER SKULLE FÅ FÖR DE FRÅGOR SOM HÄNFÖR SIG TILL BEREDNINGSGRUPPENS UPPDRAG

- + Den nya organisationen byggs upp från rent bord
Möjlighet att granska listan över fastigheter om fastigheterna överförs till den nya organisationen
Gör det möjligt att kritiskt bedöma vilka fastigheter som behövs i den nya organisationen

- Det blir dyrt när allt måste byggas från rent bord
Hinner man överföra all ny verksamhet på det nya FO-numret innan den nya verksamheten inleds
Uppföljningen försvåras av att man inte vet vad som hör till det gamla FO-numret och vad som hör till det nya FO-numret

- +/- Med hjälp av en extern utvärdering kan man klarlägga hurdana skattekonsekvenser ibruktagningen av ett nytt FO-nummer får för välfärdssamkommunen

ARVIOIDA, MILLAISIA VAIKUTUKSIA UUDEN Y-TUNNUKSEN KÄYTTÖÖNOTTO TOISI VALMISTELURYHMÄN TOIMEKSIANNON PIIRIIN KUULUVISSA ASIOISSA

- + Uuden organisaation rakentaminen lähtee puhtaalta pöydältä
Kiinteistölistaukset saadaan tarkistettua, jos kiinteistöt siirretään uuteen organisaatioon
Voidaan arvioida kriittisesti, mitä kiinteistöjä tarvitaan uudessa organisaatiossa

- Tulee kalliiksi, kun kaikki pitää rakentaa puhtaalta pöydältä
Ehditäänkö kaikkea uutta toimintaa siirtää uudelle Y-tunnukselle ennen uuden toiminnan aloittamista
Seuranta vaikeutuu, kun ei tiedetä, mikä kuuluu vanhalle Y-tunnukselle ja mikä uudelle Y-tunnukselle

- +/- Ulkopuolisen arvion perusteella voidaan selvittää, minkälaisia verovaikutuksia uuden Y-tunnuksen käyttöönotosta on HYKY:lle

UTARBETA LINJEDRAGNINGAR I ÖVRIGA FRÅGOR SOM LYFTS FRAM I TIDIGARE RAPPORTER, ELLER GÄLLANDE FRÅGOR SOM UR DEN FORTSATTA BEREDNINGENS SYNVINKEL ÄR CENTRALA

Fastställande av byggnadernas nuvarande värde (Haahtela eller Trelum) med hjälp av samma system

Den kommunspezifika byggnadsföreteckningen måste uppdateras

Upprättande av hyresavtal

I varje kommun behövs det arbetspunkter för det distansarbete som utförs för välfärdssamkommunen

Vad får Landskapens lokalcentral för roll i fortsättningen?

Principer för fastigheter som blir överflödiga (Hur ska dylika kostnader fördelas mellan kommunen och välfärdssamkommunen?)

Samkommunen behöver en kontaktperson för fastighetsförvaltningen gentemot kommunerna (t.ex. en hyrningschef)

Under det fortsatta beredningsarbetet måste man klargöra vilken roll Landskapens lokalcentral får

LINJATA TARVITTAESSA MYÖS MUITA AIEMMISSA RAPORTEISSA ESIIN NOUSSEITA KYSYMYKSIÄ TAI VALMISTELUN ETENEMISEN KANNALTA TÄRKEITÄ ASIOITA

Rakennusten nykyarvon määrittely (Haahtela tai Trelum) saman järjestelmän avulla

Kuntakohtainen rakennusluettelo täytyy päivittää

Vuokrasopimusten laadinta

Jokaiseen kuntaa tarvitaan etätyöskentelyyn työpisteitä HYKY:ä varten

Mikä on maakunnan tilakeskuksen rooli jatkossa?

Periaatteet tarpeettomiksi käyville kiinteistöille (Miten jaetaan niitä koskevat kustannukset kunnan ja HYKY:n kesken?)

Kiinteistöjohtamiseen tarvitaan kuntayhtymään yhteyshenkilö (esim. vuokrauspäällikkö) kuntien suuntaan

Selvitettävä Maakuntien tilakeskuksen rooli jatkovalmistelussa

SÄRSKILDA UPPGIFTER - ERITYISET TEHTÄVÄT

KARTLÄGGNING AV PRINCIPER FÖR FASTSTÄLLANDE AV BYGGNADERNAS NUVÄRDE

Vårens arbetsgrupp rekommenderade användningen av antingen Hahtela eller Trelum

- Trelum används mera allmänt

Vilket värde ska användas?

- Anskaffningsvärdet
- Återanskaffningsvärdet
- Marknadsvärdet
- Bokföringsvärdet
- Tekniskt värde
- Beskattningsvärdet

Det tekniska värdet ansågs vara det rättvisaste alternativet

PERIAATTEIDEN KARTOITTAMINEN RAKENNUSTEN NYKYARVON MÄÄRITTÄMISELLE

Kevään työryhmä on suositellut Hahtelan tai Trelumin käyttöä

- Trelum ollut yleisemmin käytössä

Mitä arvoa käytetään?

- Hankintahintainen arvo
- Jälleenhankinta-arvo
- Markkina-arvo
- Kirjanpitoarvo
- Tekninen arvo
- Verotusarvo

Tekninen arvo nähtiin oikeudenmukaisimpana

LISTA ÖVER ALTERNATIV GÄLLANDE ÄGARFÖRHÅLLANDENA

Det sannolikaste alternativet är att kommunerna äger fastigheterna och samkommunen hyr fastigheterna av kommunerna

Det är också möjligt att en utomstående aktör i ett senare skede äger fastigheter eller att kommunerna överför fastigheter till ett eget fastighetsbolag

I teorin är det också möjligt att ett affärsverk grundas för landskapet

För närvarande används också lokaler som mellanhyrs av kommunen. De kan överföras direkt till välfärdssamkommunen och hyras av välfärdssamkommunen.

Förhandskartläggning som alla kommuner har gjort i bilaga 1

OMISTUSJÄRJESTELYVAIHTOEHTOJEN LISTAAMINEN

Todennäköinen vaihtoehto, että kunnat omistavat kiinteistöt ja kuntayhtymä vuokraa kiinteistöt kunnilta

Mahdollista, että myöhemmässä vaiheessa jokin ulkopuolinen taho omistaa kiinteistöjä tai kunnat siirtävät kiinteistöjä omaan kiinteistöyhtiöönsä

Teoriassa mahdollinen myös maakunnallinen liikelaitos

Tällä hetkellä käytössä myös kunnan välivuokraamia toimitiloja. Ne voidaan siirtää suoraan HYKY:n vuokraamiksi tiloiksi.

Kuntien etukäteen tekemä kartoitus liitteessä 1

DRYFTANDE AV HYRESPRINCIPER

Hyresmodellen måste dryftas med tanke på helheten

- Dessutom behövs det principer för hur hyrorna ska faktureras

Underhållshyra, kapitalhyra samt totalrenoveringar, tilläggsbyggnationer måste specificeras separat

Väningsytan som hyrs, hyresinnehåll och hyrestid måste fås enhetlig Även uppsägningstiderna och grunderna måste fastställas

Huvudsakliga principer:

- Fastigheter och lokaler hyrs enligt ett separat rumsprogram
- Hyresavtalen är i kraft tillsvidare såvitt det inte är fråga om en investeringsrelaterad längre bindningstid. I dylika fall är det fråga om ett tidsbestämt avtal som övergår att vara i kraft tillsvidare när tidsfristen löpt ut.
- Tillräckligt lång uppsägningstid, minst 6 månader
- Fastighetens nuvarande värde fastställs enligt konditionsklassen (Hahtela eller Trelum)
- Arrendet bestäms i enlighet med de principer som fastställs i kommunens interna hyresmodell. Om lokaliteterna bolagiseras definieras arrendemodellen på nytt.

I vilken omfattning är välfärdssamkommunen skyldig att hyra fastigheter

- Blir välfärdssamkommunen en s.k. skräpbank?
- Ansvarsfördelningen av risker måste fastställas (kommun vs. samkommun) för de fastigheter som inte längre uthyrs
- Kommunerna ska själva ansvara för fastigheterna när de inte längre används av vårdområdet

VUOKRAUSPERIAATTEIDEN MIETTMINEN

Vuokrausmalli mietittävä kokonaisuutta silmälläpitäen

- Lisäksi tarvitaan periaatteet vuokrien laskuttamiselle

Hoitovuokra, pääomavuokra sekä peruskorjaukset/lisärakentaminen täytyy määritellä erikseen

Vuokrattavat pinta-alat, vuokran sisältö ja vuokra-aika yhtenäiseksi. Myös irtisanomisaajat ja perusteet selville

Pääperiaatteet:

- Kiinteistöt ja tilat vuokrataan erillisen huone-ohjelman mukaisesti
- Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi, paitsi jos on kyseessä investointiin perustuva pidempi sitoutumisaika. Silloin on kyse määräaikaisesta sopimuksesta, joka muuttuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevaksi.
- Irtisanomisaika riittävän pitkät, vähintään 6kk
- Kiinteistön nykyarvo määritellään kuntoluokittelun mukaisesti (Hahtela tai Trelum)
- Maanvuokra määräytyy kunnassa olevan sisäisen vuokramallin periaatteen mukaisesti. Jos toimitilat yhtiötetään, maanvuokran malli määritellään uudelleen.

Missä laajuudessa HYKY:llä velvollisuus vuokrata kiinteistöjä

- Tuleeko HYKY:stä ns. roskapankki?
- Riskien vastuunjaon määrittäminen (kunta vs. kuntayhtymä) niiden kiinteistöjen osalta, jotka eivät enää ole vuokrattavien kiinteistöjen piirissä
- Kuntien on itse vastattava kiinteistöistä sen jälkeen kun sote-alue ei enää käytä niitä

PLANERING AV PRINCIPER FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Beslut om vilka fastigheter behövs och vad ska underhållas, vilka blir kvar och ska man bara hyra en del i vissa fastigheter

- Vilken finansieringsmodell ska användas och vad har välfärdssamkommunen råd med?
- Ifall samkommunen hyr en fastighet ska hela fastigheten hyras, inte endast en del eller något rum

Hyrtiden måste vara tillräckligt lång för att man ska kunna uppgöra förnuftiga investeringsplaner

- långsiktighet, verksamhets säkerhet och hållbar framtid
- investeringsprogrammet måste fås på en hållbar grund
- ett kort hyresavtal innebär ett lätt underhåll, en lång bindningstid möjliggör mer krävande åtgärder

Fastighetsägaren svarar för underhållet av fastigheterna, medan verksamheten/hyresgästen svarar för specialteknik

Den dokumentation som hänför sig till fastigheterna överförs i sin helhet till elektroniska system

Sådana principer för fastighetsförvaltningen som kan tillgodogöras även i kommunerna

Det är viktigt att välfärdssamkommunen deltar i förverkligandet av energi- och klimatmål bl.a. när det gäller tillgångsstyrd efterfrågan på byggnader, energieffektivitet osv.

Förslag till ledningssystem i bilaga 2

KIINTEISTÖJOHTAMISEN PERIAATTEIDEN SUUNNITTELU

Päätös siitä, mitä kiinteistöjä tarvitaan ja mitä ylläpidetään, mitkä jäävät jäljelle ja vuokrataanko joistakin kiinteistöistä vain osa

- Mikä on rahoitusmalli ja mihin HYKY:llä on varaa?
- Jos kuntayhtymä vuokraa kiinteistön, koko kiinteistö on vuokrattava, ei vain osa siitä tai jokin huone

Vuokrakauden oltava riittävän pitkä, jotta voidaan tehdä järkeviä investointisuunnitelmia

- Pitkäjänteisyys, toiminnan varmuus ja kestävä tulevaisuus
- Investointiohjelma pitää saada kestäväälle pohjalle
- Lyhyt vuokrasopimus tarkoittaa kevyttä ylläpitoa, pitkä sitoutuminen mahdollistaa vaativammat toimenpiteet

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjen kunnossapidosta, kun taas toiminta/vuokralainen vastaa erityistekniikasta

Kiinteistöihin liittyvä dokumentaatio kokonaan sähköisiin järjestelmiin

Sellaiset periaatteet kiinteistöjohtamiseen, että niitä voidaan käyttää myös kunnissa

Tärkeää, että HYKY on mukana energia- ja ilmastotavoitteiden toteuttamisessa mm. rakennusten kysyntäjouston, energiatehokkuuteen yms. liittyvissä kysymyksissä.

Ehdotus johtamisjärjestelmäksi liitteessä 2

DOKUMENTATION AV GOD PRAXIS SOM ANKNYTER TILL FASTIGHETER

Erbjudande av ansvarsfull fastighetsförvaltning

- Iakttagande av beställarens fördel och diskussion med användarna om deras behov
- Exakt information om tjänster och prissättningsgrunder

Förnuftig underhållsplan

- Systematiskt underhåll, varvid kostnaderna hålls under kontroll
- Fastigheterna underhålls enligt en årsplan
- Fastigheterna underhålls ekonomiskt och ändamålsenligt
- Dokumentationen av underhållet samt dess rapportering ska skötas smidigt och onödig dokumentation ska undvikas

Strävan att förena lokalerna och välfärdssamkommunens kärnfunktioner så att de stöder varandra

Enhetliga sätt för rapportering av problem och brister

En tvärssektoriell inomhusluftsgroup för välfärdssamkommunen.

Anvisningar om praxis vid anskaffning av lokaliteter (modell som bereds av samarbetsgruppen)

- Anvisningar ska sammanställas i samråd med kommunerna
- Samarbetsgruppens syfte ska definieras

OBS! Situationen i kommunerna varierar i omfattande grad: i en del kommuner har man satsat mycket på fastigheterna, medan man i andra kommuner har sålt sina fastigheter eller så är fastigheterna i dåligt skick

KIINTEISTÖIHIN LIITTYVIEN HYVIEN KÄYTÄNTÖJEN KIRJAAMINEN

Vastuullisen kiinteistöhallinnon tarjoaminen

- Toimitaan tilaajan etujen mukaisesti ja keskustellaan käyttäjien kanssa tarpeista
- Tarkka tiedonkulku palveluista ja hinnoitteluperusteista

Järkevä kunnossapitosuunnitelma

- Systemaattinen ylläpito, jolloin kulut pysyvät hallinnassa
- Kiinteistöjä hoidetaan vuosisuunnitelman mukaisesti
- Kiinteistöjen hoito taloudellisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kunnossapidon dokumentointi ja raportointi hoidetaan sujuvasti ja tarpeetonta dokumentointia vältetään

Pyritään yhdistämään tilat ja HYKY:n ydintoiminnot niin, että ne tukevat toisiaan

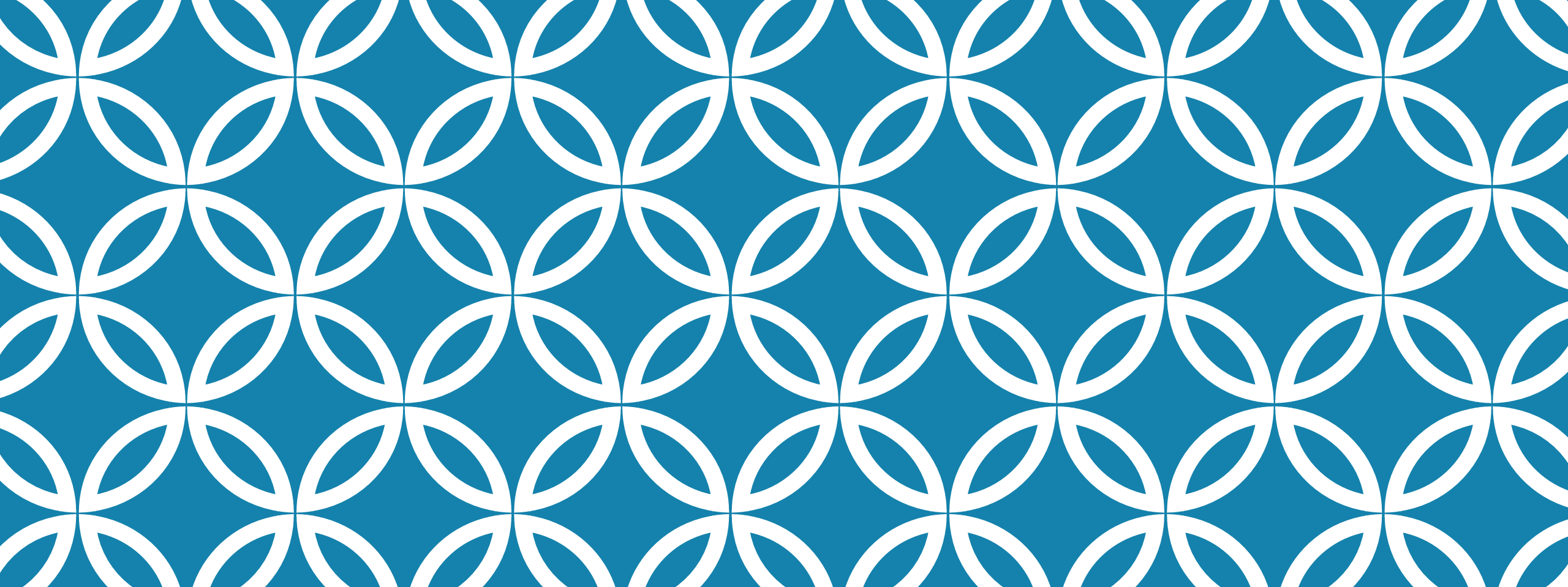
Yhtenäiset tavat ongelmien ja puutteiden raportointiin

HYKY:lle monialainen sisäilmaryhmä.

Toimitilahankinnan menettelytapaohjeet (yhteistyöryhmän valmisteleva malli toimintatavoista)

- Ohjeet laaditaan yhteistyössä kuntien kanssa.
- Yhteistyöryhmän tarkoitus määriteltävä

HUOM! Kunnat hyvin eri tilanteessa: joissain kunnissa panostettu paljon kiinteistöihin, toisissa taas kiinteistöt myyty tai ne ovat huonossa kunnossa



BILAGA 1 – LIITE 1



JAKOBSTAD – PIETARSAARI

1. Samkommunen bör ha en egen sakkunnig representant som kommunernas byggnadssakkunniga kan kommunicera med.
2. Malmska fastigheter förespråkar inledningsvis ett längre hyreskontrakt med välfärdssamkommunen. Detta främst för att kunna genomföra de investeringar som välfärdssamkommunen önskar. Gemensamma hyresberäkningsprinciper för samtliga medlemskommuner för att undvika särbehandling och avundsjuka mellan kommunerna. I Jakobstadsnejden används Trelum-modellen sedan 2010. Den beaktar fastighetens tekniska värde och återanskaffningsvärdet, dvs renoveringskulden. I den modellen så beaktas också driftkostnaderna. Vi valde att beräkna medelvärdet av föregående två senaste års bokslut och inkommande års budget.
3. Ägaren förvaltar sina byggnader. Målsättningen för fastighetsägaren borde vara att fastigheterna skall vara i så bra skick att vårdpersonalen kan erbjuda bästa möjliga vård åt patienterna.
4. Långsiktig planering gällande fastigheterna, genom effektivt underhåll och nödvändiga investeringar. Underhållsplan och gemensamt serviceprogram för både användare och fastighetsägare.

KASKÖ – KASKINEN

KORSHOLM – MUSTASAARI

1. Korsholms kommun äger i dagsläget majoriteten av fastigheterna där verksamhet försiggår, endera direkt eller via kommunalt ägda bolag. En liten del verksamhet finns dock i externt upphyrda fastigheter. I de fastigheter som berörs finns i dagsläget mestadels endast sote-verksamhet, även om vissa funktioner (t.ex. stödtjänster, kosthåll, fastighetsskötsel) kan utnyttjas av andra verksamheter parallellt. En koncentring och omstrukturering av de sammanvända funktionerna är inte omöjlig, men vållar en del bekymmer både utrymmes- och sysselsättningsmässigt. En aktiv kanal gentemot samkommunen måste finnas, men även mellan medlemskommunerna. Bägge delar är i huvudsak upp till tjänstemännen att möjliggöra och upprätthålla, men gentemot samkommunen bör en officiell grupp finnas.

2. Korsholm förespråkar att berörda byggnader hyrs ut för en varmhyra inklusive personal med en avkastning 6 % under en inkörningsperiod om 3-5 år. Efter inkörningsperioden kan nya avtal alternativt partiella ändringar i ägandet diskuteras. Vi har idag en egen modell för fastställande av hyran (verkliga avskrivningarna används) för samtliga fastigheter, men kommer för enkelhetens skull att övergå till Haahtela-modellen för samtliga fastigheter år 2021.

Föregående arbetsgrupp har i sin slutrapport dragit upp vissa riktlinjer för tjänsteinnehåll och hyresprinciper, men en del frågetecken finns gällande vilka tjänster som ska ingå i skötselhyran (varmhyran) och vilka som ska ingå i stödtjänsterna (bör klargöras).

3. Fastighetsägaren förvaltar sina byggnader på ett ansvarsfullt sätt med beaktande av verksamhetens önskemål.

4. Ansvarsfull fastighetsförvaltning - är noggrann och verkar i beställarens intresse. - informerar tydligt om sin service och prissättning. - är öppen vid beställarens anskaffningar och använder sitt kontaktnät till beställarens förmån. - verkar opartiskt. - främjar öppenhet och förhåller sig positivt till kommunikation och information. - följer tystnadsplikten i samband med konfidentiellt material och utnyttjar inte erhållen information fel. - gör sitt bästa för att förmedla de etiska riktlinjerna till beställaren. - mottar enbart uppgifter som svarar den egna förmågan och resurser. - är medveten om sitt ansvar, sina skyldigheter och påverkningsmöjligheter. - känner lagstiftningen och normerna inom sin bransch. - upprätthåller och utvecklar sitt kunnande. - upprätthåller och utvecklar uppskattningen av ansvarsfull fastighetsförvaltning. - främjar ett effektivt utnyttjande av energi och materia.

5. Materialet är totalt över 200 sidor långt, jag har endast bekantat mig med det som direkt rör fastigheterna och delar av stödtjänsterna, men kan inte påstå att jag behärskar varje enskild detalj.

KORSNÄS

1. Reflektion över vilka kontaktytor som finns mellan kommunen och samkommunen i fråga om fastigheter. Det finns i nuläget fastigheter/utrymmen som betjänar flera sektorer och t.o.m. kommuner. Dessa behöver tas i beaktande på ett sådant sätt att de även i fortsättningen kan betjäna både kommunen och samkommunen på ett smidigt sätt.

2. Preliminär reflektion över hyresprincip. Hyresprinciperna bör fastställas om de ska variera mellan olika kommuner eller om de följer samma linje för hela samkommunen. Man behöver i ett tidigt skede fastställa den hyresprincip som man kommer att gå inför men med möjlighet till ändring i ett senare skede. Man borde utreda hur olika hyresprinciper passar respektive kommun och till fördel ta modell av tidigare hyresprinciper som fungerar i kommunerna. Med vår egen kommun i åtanke skulle det troligtvis fungera bäst med hyresavtal innehållande kapitalhyra och skötselhyra. Kommunen kan på så sätt påverka förvaltning och skötsel lokalt och effektivt.

3. Preliminär reflektion över principerna för fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltningen borde fortsättningsvis skötas av kommunen men det vore bra om dokumentation och uppföljning utförs enligt samma principer för samtliga kommuner.

4. Lista över goda rutiner (god praxis) som anknyter till fastigheter. Underhållsplan för fastigheten i fråga samt dokumentation på utförda åtgärder. Uppföljning och kontinuerlig kontroll av fastighetens driftsfunktioner enligt "checklista". Diskussion med användarna.

5. Förtrogenhet med tidigare upprättat material. Finns att tillgå.

KRISTINESTAD — KRISTIINANKAUPUNKI

1. Reflektioner över vilka kontaktytor. Riktlinjer och gränsdragningar görs klara. Vissa fastigheter har flera olika aktörer under samma tak. Kommunala, samkommunala (idag K5 och VSVD) och privata aktörer. Viktigt att flera aktörer även i framtiden kan bedriva verksamhet i fastigheterna. Skolhälsovården finns delvis i skolfastigheter. Borde finnas en kontaktperson i samkommunen som har teknisk erfarenhet av fastigheter.

2. Hyresprinciperna. Hyran sådan att den täcker de verkliga driftskostnaderna inkl personalkostnader för underhåll.

Välfärdssamkommunen förbinder sig att hyra under x år med y års option.

Möjlighet att se över hyresprinciperna efter de inledande åren.

3. Fastighetsförvaltningen. Kommunen äger och förvaltar fastigheterna. Skötsel och underhåll av utrymmen som samkommunen hyr, sköts av fastighetssektorn i kommunen. Utrustning som hör till verksamheten sköter hyrestagaren. Utrustning som hör till skötsel och underhåll ansvarar kommunen för.

4. Goda rutiner. Välskötta och underhållna fastigheter.

-Årlig underhållsplan (årsklocka)

-Långsiktig underhållsplan (10 år)

-Reagera snabbt på uppstådda problem.

Underhållsplaner

5. Vet inte vilket material det hänvisas till.

LAIHIA – LAIHELA

1. Laihian kiinteistöt jotka olisivat mahdollisesti siirtymässä hyvinvointikuntayhtymälle, ovat pääosin hyvässä kunnossa. Kiinteistöihin on viimevuosina investoitu kohtalaisen paljon. Rajapintojen osalta tulee luoda mahdollisimman yhtenäiset toimintalinjat kunnille. Rajapintoja luotaessa tulee huomioida mm. ulkoalueet, vesi-, sähkö- viemäri, lämmitysliittymät yms. Myös kiinteistöissä mahdollisesti toimivat kolmannet osapuolet. Kiinteistöhoito.
2. Vuokrattavat pinta-alat, vuokran sisältö (kts. edellinen vastaus), vuokra-aika yhteneväiseksi eri toimipisteissä, irtisanomisajat ja perusteet selville. Vuokramalli mietittävä kokonaisuutta silmälläpitäen.
3. Kiinteistöjen ja niihin liittyvien toimintojen hoitaminen tulisi olla taloudellisesti sekä tarkoituksenmukaisesti. Olisi pyrittävä yhdistämään tilat ja hyvinvointialueen kuntayhtymän ydintoiminnot niin, että ne tukisivat molempia osapuolia.
4. Systemaattinen ylläpito, jolloin kulut pysyvät hallinnassa.

LARSMO – LUOTO

Principer för fastställande av byggnadernas nuvärde:

På de fastigheter som ägs direkt av kommunen har tekniskt värde och återanskaffningsvärde beräknats av utomstående konsult

Alternativa ägarförhållanden

För närvarande hyr Larsmo kommun utrymmen till social och hälsovårdsverket i Jakobstad enligt följande:

Fastigheter i egen ägo

Delar av fastigheter där kommunen äger aktier som ger besittningsrätt till utrymmena

Kommunalägt bolag

Kommunen har inga hyresavtal för skolhälsovårdsutrymmen i skolor.

Hyresprinciper

Trellum modellen för fastigheter i egen ägo

Hyresavtal baserat på anskaffnings- och driftskostnader för fastigheter där kommunen äger aktier som ger besittningsrätt till utrymmena

Marknadsmässiga hyresavtal där kommunalägt bolag äger utrymmena

I några fall hyresavtal på teknisk utrustning, inklusive underhåll (tandklinikutrustning)

Beräkningsprinciper intern hyra som bilaga

Principer för fastighetsförvaltning

Funktionella och ändamålsenliga fastigheter

MALAX – MAALAHTI

1. Kontaktytor gällande själva fastigheterna gentemot samkommunen behöver få riktlinjer och gränsdragningar. Delar av fastigheterna i kommunerna kan betjäna både kommunen och samkommunens behov samtidigt, exempelvis kök som kokar åt både bildningen och åldringsvården, skolhälsovård som finns i skolfastigheter, delade arbetsrum etc. Här behöver man hitta en riktning lokalt eller gemensamt.

Det är viktigt att få en aktiv och fungerande kommunikation mellan alla medlemskommuner och samkommunen gällande de fastigheter och delar av fastigheter som berörs av samkommunens verksamhet. Förslagsvis kunde beredningsarbetsgruppen fortsättningsvis hållas intakt även för den fortsatta driften av fastigheterna, om dessa hålls inom kommunernas verksamhet. Regelbundna möten med återkoppling mot samkommunen i inledningsfasen understöds samt att en ansvarsperson som har rätt kompetens finns hos samkommunen.

2. Hyresprincipen behöver fastställas om den kan variera lokalt mellan kommunerna eller om man skall ha samma linje över hela samkommunen. Man bör även se till att hyresprincipen inte blir låst utan den kan vara öppen för andra modeller i ett senare skede efter inledningsfasen. Vi ser mest fördelar lokalt med att hyra ut utrymmen inklusive stödfunktioner. En så kallad varm hyra anses i inledningsfasen vara det bättre alternativet långsiktigt ur energi samt livscykelvinkeln. Det är även ett sätt för kommunen att hålla kontroll och förvaltning av den egna fastigheten på en lokal, snabb, effektiv och dynamisk nivå. Om fastighetsägandet i framtiden övergår till samkommunen behöver man ha en öppenhet och utrymme för ändringar i hyresprinciperna.

3. Lokal fastighetsförvaltning i kommunens regi under inledningsfasen och i fortsättningen beroende på hur samarbetet utvecklas. Elektronisk dokumentation bör införas om sådan inte finns tillgänglig för att underlätta eventuella förändringar i förvaltningen. Principer kring förvaltningen hos olika kommuner kan med fördel närmare varandra så att man i mån av möjlighet följer samma principer. Enhetlig fastighetsförvaltning mellan kommunerna gynnar samarbetet.

4. Överlag att följa god disponentpraxis, några viktiga punkter:

-Underhållsplan på årsnivå samt dokumenterad uppföljning av denna

-Långsiktig underhållsplan samt dokumenterad uppföljning av denna, även ekonomiskt -Aktiv kommunikation och återkoppling med fastighetens användare

5. Förtrogenhet med tidigare upprättat material

NYKARLEBY – UUSIKAARLEPY

1. Reflektion över vilka kontaktytor som finns mellan kommunen och samkommunen i fråga om fastigheter

- Kommunens fastighetsansvariga är kontaktperson i fastighetsfrågor. Fastigheter lyder under tekniska nämndens ansvarsområde.

- Skolhälsovården verkar i skolmiljön.

- Vilken programtillämpning (uppgifter om fastigheter, skötseluppgifter, årsklocka, felanmälan mm.) används inom fastighetsförvaltningen?

- Hur sköts verksamhetens tekniska service?

2. Preliminär reflektion över hyresprinciper

- Gemensamma hyresprinciper för samtliga medlemskommuner

- Trellum-modellen t.ex. med uppdelning av driftshyra och kapitalhyra.

- Hyran beräknas av en oberoende part.

3. Preliminär reflektion över principerna för fastighetsförvaltning

- Kommunerna/städerna äger och hyr ut byggnaderna/utrymmena.

- Kommunerna ansvarar för fastighetskötsel, drift och underhåll.

- Hyrestagaren ansvarar för teknisk service för verksamheten.

4. Lista över goda rutiner (god praxis) som anknyter till fastigheter

- Fastigheterna/utrymmena är välskötta, friska och anpassade.

- Fastigheterna sköts enligt ett årligt skötsel- och underhållsprogram.

- Man gör åtgärder och reparationer för att förebygga skador.

- Man har ett smidigt sätt för användare att rapportera fel och brister som uppdagas.

NÄRPES – NÄRPIÖ

1. I dagsläget finns inga kontaktytor.

I framtiden vill vi att det ska finnas åtminstone en utnämnd kontaktperson för fastigheter i samkommunen med teknisk utbildning och bakgrund. Det borde även upprättas en fastighetsförvaltningsgrupp, vilken inkluderar representanter med lokal kännedom, i samkommunen.

2. Hyresintäkterna ska regleras kommunvis och fastighetsvis samt vara skäliga och täcka kostnaderna för fastigheten, inklusive t.ex. driftskostnader, underhåll, ränta och avskrivningar.

3. Kommunen ska själv sköta fastighetens underhåll. Skötsel av inventarier ska inte ingå i fastighetens underhåll.

4. - En servicebok per fastighet upprättas och följs.

- Serviceintervall följs.

- Reparationer utförs.

- Förutseende i verksamheten för att undvika oförutsedda driftstopp.

- Dejourering för fastigheten.

- En tydlig gränsdragningslista mellan fastighetsägarens och verksamhetsutövarens ansvarsområden.

5. - I det upprättade materialet angående skötsel av hyra:

"Hyresgästen ska ge förslag till underhåll"

Hyresgästen ska endast meddela om denna önskar en fastighetsändring/om något är felaktigt i kommunens fastighet. Kommunens fastigheter ska bibehållas på samma nivå som när de trädde in i det nya systemet. Vid fastighetsändringar görs en hyresöversikt.

PEDERSÖRE

1. -Samkommunen hyr fastigheter av kommunerna -Fordon som kommunen äger som hyrs för hemservicetjänsten -Fastighets- och övrig skötsel -Skolhälsovården som verkar i skolmiljö
2. -Trellum-modellen kunde användas -Gemensamma hyresprinciperna som fastställs av en oberoende part
3. -Kommunerna äger fastigheterna och hyr ut fastigheterna till verksamheten. -Kommunen handhar fastighetsskötsel, drift och underhåll -Teknisk utrustning och inventarie som hör till verksamheten utgör hyrestagarens ansvarsområde
4. -Välsköta, friska och anpassade fastigheter genom: -Förebyggande åtgärder -Den elektroniska fastighetsserviceboken möjliggör ett snabbt informationsflöde från användare till fastighetsunderhåll (Granlund manager) -Bra kommunikation mellan användare och fastighetsförvaltningen
5. -Jag vet inte vilket material som hänvisas till. Är det materialet som framställdes för Maakuntien Tilkeskus?

VAASA – VASA

1. Päätettävä millaisen virkamiestason yhteistyöelimen (hyvinvointikuntayhtymä ja kunnat) kautta käydään vuoropuhelua kiinteistöasioissa. Erityiskysymyksenä nousee esille palvelutuotannosta vapautuvien toimitilojen kohtalo ja kannetaanko niitä koskeva riski yhteisesti hyvinvointikuntayhtymän kanssa vai erikseen ("kunnallinen roskapankki"). Tästä esimerkkinä Huutoniemen sairaala. Vastaavia tapauksia tulee myöhemmin vuosina lisää, vaikkakin pienemmässä mittakaavassa. Asia vaatii erillisselvityksen.
2. Alustavat vuokrausperiaatteet (edellinen työryhmä) olivat pääosin ok. Indeksidonnaisuus hoitovuokran osalta on järkevä, mutta kustannustason tarkistus toteutuneiden kustannusten osalta on tarpeeton. Kustannuserittelyssä on kova työ, mikäli se eritellään sopimuksittain ja johtaa lisäksi mahdollisiin takaisinmaksu- / lisämaksumenettelyihin. Pääomavuokran osalta tulee kirjata laskennallisen takaisinmaksuajan lisäksi vuokralaisen sitoutumisaika. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika 6 kk siltä osin, kun sitä ei ole sidottu investoinnin määrittämään pidempään määräaikaan. Ennenaikaisen irtisanomisen periaate määriteltävä (hintaperuste irtautumiselle). Maanvuokra määräytyy kaupungin sisäisen vuokrausperiaatteen mukaisesti (=säilyy ennallaan).
3. Hyvinvointikuntayhtymän palveluverkkosuunnittelulle laaditaan aikataulu. Määritellään, millaisessa yhteistyössä/verkostossa se tehdään alueen kuntien kanssa. Palveluverkko määrittää kuntakohtaisen kiinteistöjohtamisen sisältökysymyksiä ja jopa kiinteistönhallinnan periaatteita. Samalla mietitään, millaista kiinteistömanagerausta kuntien omistamien tilojen osalta tehdään.
4. Monialaisen sisäilmaryhmän toiminta, toimitiloja koskevat menettelytapaohjeet, yhteinen palveluntuottaja kiinteistöhuollossa (TeeSe Botnia).

VSVD – VSHP

1. Tomt, hyresavtal, fastighetsunderhåll, snöröjning

2. I hyran ingår både kapitalhyra och underhållshyra. Intern ränta ca 5%.

Hyresavtalets längd beroende på fastighetens skick, befolkningsutveckling etc.

3. Vi äger specialsjukvårdens utrymmen i Sandviken och hyr övriga utrymmen som verksamheten kräver av kommuner eller privata aktörer.

Samkommunen bygger i egen regi endast i Sandviken.

Fastighetsförvaltningen skall utgå från användarnas behov.

4. Lyssna på användarna

Långtidsplan för fastigheten. Underhåll samt investeringar.

Servicebok för hela fastigheten.

Ritningshanteringen bör vara beskriven.

VÖRÅ – VÖYRI

1/2

Beredningsarbetsgrupp fastigheter

Svar på förhandsuppgifter 1- 5

Fråga 1.

Oravais Hvc, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vårdsnämnden i Korsholm

- Öppna vården 1852 m2
- Närsjukhuset 1796 m2

Hyresgäst 2.

Vörå Kommun

Solängen (effektiverat serviceboende) 1796 m2

Förvaltningshuset i Oravais, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Omsorgssektorn i Vörå

- Administration 260 m2

Marielund serviceboende, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vörå Kommun

Marielund (effektiverat serviceboende) 1576 m2

Hyresgäst 2.

Vårdsnämnden i Korsholm

- Rådgivning 112 m2

Tallmo, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vörå kommun

Effektiverat serviceboende m.m. 3924 m2

Vörå Hvc, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vårdsnämnden i Korsholm

- Öppna vården 696 m2 (byggs till med tandläkarklinik, färdigt våren 2021, 206,5 m2. Totalt 902,5 m2

Tandläkargården, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vårdsnämnden i Korsholm

- Tandvård 202 m2, upphör när ovannämnda tandklinik tas i bruk.

Koskeby skola, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vårdsnämnden i Korsholm

- Skolhälsovården xx m2

Kastusgården, ägs av Vörå Kommun

Hyresgäst 1.

Vörå kommun

effektiverat serviceboende 760 m2

VÖRÅ – VÖYRI

2/2

Fråga 2.

I ovannämnda fastigheter baserar hyran sig på verkliga driftskostnader + 10 %.

Extraordinära utgifter finansieras med temporära förhöjningar.

Fråga 3.

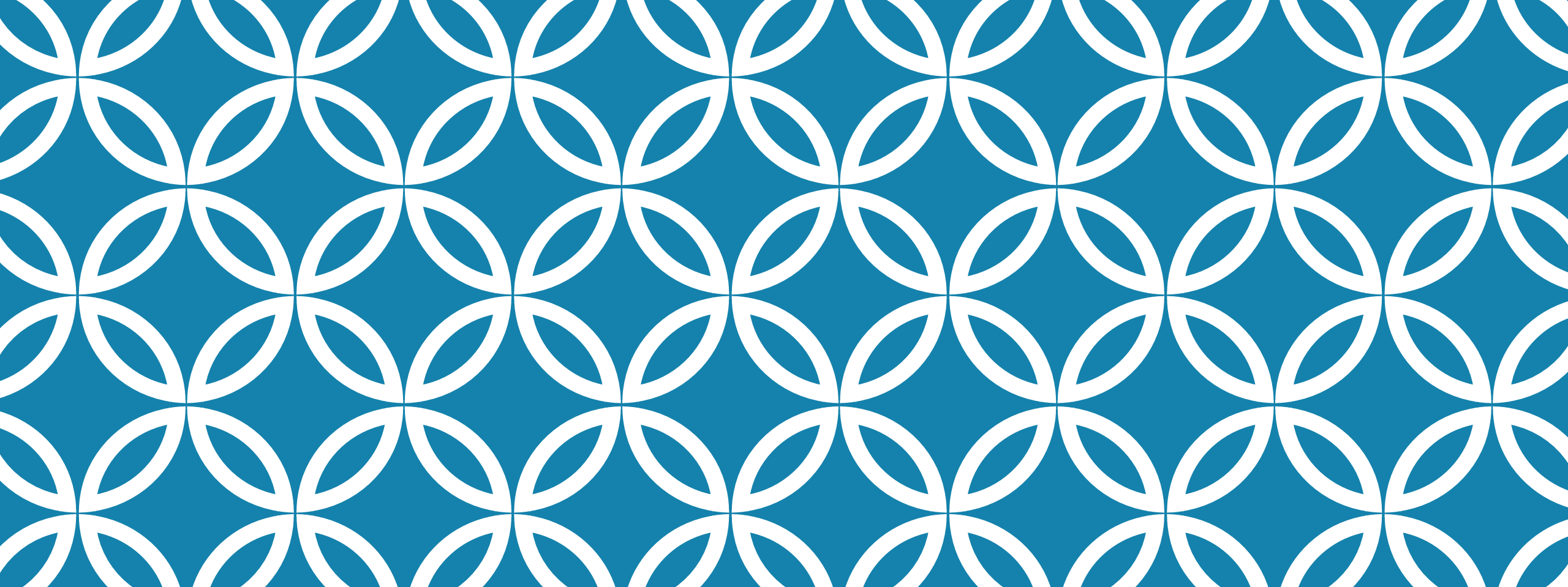
Nuvarande förvaltning bör bibehållas.

Fråga 4.

Förstår inte frågan.

Fråga 5.

Materialet har skummats igenom men det är inte speciellt lättuggat



BILAGA 2 – LIITE 2



FÖRSLAG TILL LEDNINGSSYSTEM EHDOTUS JOHTAMISJÄRJESTELMÄKSI

