

Välfrädsområdesstyrelsen 12.09.2022 § 125

§ 125

Sammanställning över överföring av de lokaler inom social- och hälsovården och räddningsväsendet som överförs i Västra Nylands välfärdsområdes besittning och på dess ansvar (VOF)

Beredning och upplysningar:
Syrjänen Markus
Anu Norros
Ojaniemi Pasi
fornamn.efternamn@luvn.fi

Förslag

Välfrädsområdesdirektör Svahn Sanna

Välfrädsområdesstyrelsen beslutar föreslå välfärdsområdesfullmäktige att välfärdsområdesfullmäktige beslutar om överföring av de lokaler som ingår i sammanställningen enligt bilagan i välfärdsområdets besittning och på välfärdsområdets ansvar.

Behandling

Beslut

Välfrädsområdesstyrelsen godkände förslaget enhälligt.

Redogörelse

Organisationer som överlåter lokaler

Om inte välfärdsområdet och kommunen kommer överens om något annat övergår de lokaler som gäller ordnande av social- och hälsovård och räddningsväsendet i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023. Besittningsrättigheter till lokaler överläts till Västra Nylands välfärdsområde av Esbo stad, Grankulla stad, Hangö stad, Högfors stad, Ingå kommun, Kyrksläotts kommun, Lojo stad, Raseborgs stad, Sjundeå kommun, Vichtis kommun samt Perusturvakuntayhtymä Karviainen och Koulutus kuntayhtymä Omnia. Dessutom överläts besittningsrättigheter till lokaler av samkommunen för specialomsorgsdistrikt Eteva och Kårkulla samkommun, och deras lokalhelheter som överförs kommer att behandlas senare.

Om beslutsfattandet i kommunerna och innehållet i sammanställningarna

Alla kommuner och samkommuner har lämnat in en sammanställning enligt 26 § i införandelagen om de lokaler som används av social- och hälsovården eller räddningsväsendet senast den 28 februari 2022 och kompletterat sin sammanställning i enlighet med 26 § 3 mom. senast den 30 juni 2022.

Behandling av sammanställningarna inom välfärdsområdet och de viktigaste ändringarna

Enligt de sammanställningar som kommunerna lämnat in uppgår den approximativa omfattningen av de lokaler som överförs till Västra Nylands välfärdsområde till 300 000 m², 460 byggnader.

	% av hela lägenhetsytan
Lokaler som välfärdsområdet hyr av kommunerna	67 %
Lokaler som välfärdsområdet hyr av utomstående	33 %
Sammanlagt	100 %

Tabell 1 Lokaler som välfärdsområdet tar emot av kommunerna enligt besittningsform

Andelen lokaler som välfärdsområdet hyr av kommunerna är 67 procent av den totala mängden. Dessa lokaler övergår till välfärdsområdet och hyrs i enlighet med den ovannämnda modellen 3+1 år. Av de lokaler som kommunerna hyrt av utomstående övergår totalt cirka 100 000 m² till välfärdsområdet som hyr dem.

	% av hela lägenhetsytan
Esbo	53 %
Hangö	5 %
Ingå	2 %
Högfors	3 %
Grankulla	2,5 %
Kyrkslätt	7 %
Lojo	12 %
Raseborg	11 %
Sjundeå	1 %
Vichtis	3,5 %
Sammanlagt	100 %

Tabell 2 Lokaler som överförs från kommunerna enligt kommun

Objekttyp	st.	% av lägenhetsytan
Hälso- och välfärdscentraler	30	18 %
Sjukhus och bäddavdelning	3	10 %
Familjecenter	5	2 %
Munhälsovård	6	1 %
Mödra- och barnrådgivning	7	1 %
Serviceboende	45	30 %
Elevhälsa	183	3 %
Räddningsverket	22	12 %
Arbetsrum	21	2 %
Övriga	127	21 %

Tabell 3 Lokaler som överförs från kommunerna enligt objekttyp (Obs. Ett objekt kan innehålla flera byggnader.)

Utöver det som nämns ovan överförs i enlighet med kommunernas nuvarande sammanställningar 21 238 m² till välfärdsområdet som hyr ut dem som mellanhand. Siffrorna omfattar inte objekt för serviceboende, de ingår i serviceboendets helhet.

Behandling av sammanställningarna inom välfärdsområdet och de viktigaste ändringarna

Välfärdsområdet har tagit emot en sammanställning och ett förslag som gäller den helhet som överförs samt kompletteringar som hänför sig till sammanställningen.

Välfärdsområdet har behandlat och preciserat den överföringshelhet som kommunerna föreslagit (lokaler samt bostäder som välfärdsområdet hyr ut som mellanhand) tillsammans med kommunernas, räddningsverkets, den frivilliga samkommunens och specialomsorgsdistriktens lokaltjänster.

Tjänsteinnehavarna inom kommunernas social- och hälsovård samt Västra Nylands räddningsverk har bekräftat de lokaler som överförs till välfärdsområdet. Genom bekräftelsen har det säkerställts att alla lokaler som överförs är lokaler som hänför sig till ordnandet eller produktionen av social- och hälsovård, räddningsväsendet eller välfärdsområdets förvaltning. Nätverket av lokaler har behandlats under kommunrundor med kommunernas ledning och tekniska sektor, välfärdsområdets beredningsdirektörer (tjänster, stödtjänster) samt beredningen av lokalfrågor.

På basis av de utredningar som gjorts har materialet som gäller överföring av lokalerna kompletterats med lokaler för den verksamhet som social- och hälsovården och elevhälsan kräver. De objekt som inte hör till välfärdsområdet har avlägsnats från de lokaler och objekt för mellanhandsuthyrning som presenteras i materialet som gäller överföring. I fråga om bostäder för mellanhandsuthyrning har man under våren försäkrat sig om att den helhet som överförs är ändamålsenlig. En del av bostäderna för mellanhandsuthyrning har ingått i förteckningen över lokaler, objekten har uppdaterats till listan över mellanhandshyrning. Till följd av att objekten för mellanhandsuthyrning gicks igenom överfördes hyresavtalet för 246 bostäder från välfärdsområdets ansvar till hyresvärden (10 242 m²).

Den mest betydande förändringen hos Esbo stad är försäljningen av Esbo sjukhus och övergången som en lokal som ska hyras till staden. Esbo sjukhus övergår som hyresavtal till välfärdsområdet och innehåller det uppsägningsvillkor som begränsningslagen (lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården) kräver.

Lokalernas lämplighet

Välfärdsområdet har till uppgift att trygga kontinuiteten i tjänsterna inom välfärdsområdet och säkerställa en oavbruten tillgång till tjänster. De lokaler som tas emot bildar en enhetlig och ändamålsenlig helhet. Därmed tryggas ordnandet av och verksamheten inom social- och hälsovården och räddningsväsendet i området samt inledandet av

verksamheten inom välfärdsområdets förvaltning på Västra Nylands nivå.

De lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsande och räddningsväsande övergår i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023 (26 §). Hyresavtalen för dessa objekt förhandlas under hösten 2022 med iakttagande av statsrådets hyresförordning av den 7 april 2022. Vid förhandlingarna preciseras grunderna för bestämmande av hyran för de lokaler som tas emot och den lägenhetsyta som hyrs.

Besittningsrätten till de hyrda lokalerna övergår till välfärdsområdet den 1 januari 2023 (25 §), dock så att sådana lokaler vars hyresavtal inte innehåller uppsägningsvillkoret i begränsningslagen (lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården) eller sådana avtal om hyrning av lokaler där kommunen har åtagit sig att bestämma köpare eller lösa in de berörda lokalerna efter det att avtalsperioden har löpt ut (25 §) förhandlas separat med kommunerna.

Om inte något annat förhandlas, ingår kommunen och välfärdsområdet för den övergångsperiod som avses i 22 § ett återhyrningsavtal, medan det ursprungliga avtalet kvarstår mellan kommunen och lokalens ägare, det vill säga i allmänhet finansjärern. Efter övergångsperioden är det möjligt att välfärdsområdet hyr lokalen ända till utgången av den ursprungliga hyresperioden, medan inlösningsansvaret kvarstår hos kommunen. Välfärdsområdet kan dock också överta inlösningsansvaret.

Bilagor

- 1 Hyvinvointialueen vastaanotettavat toimitilat - Lokaler som välfärdsområdet tar emot

Tilläggsmaterial

För kännedom

Beslutshistoria

Välfärdsområdesfullmäktige 29.03.2022 § 29

§ 29

Beredning och upplysningar:

fornamn.efternamn@luvn.fi

Förslag

Välfärdsområdesfullmäktige beslutar

1. att ta emot redogörelsen och förslaget i enlighet med bilagan gällande lokaler, och anteckna den för kännedom och

2. att ärendet förs på nytt för beredning av välfärdsområdesstyrelsen och skickas till välfärdsområdesfullmäktige för godkännande.

Behandling

Beslut

Välfärdsområdesfullmäktige godkände förslaget enhälligt.

Redogörelse

Beslutshistoria

Välfärdsområdesstyrelsen 22.03.2022 § 24

Förslag

Beredningsdirektören för stödtjänster Pasi Ojaniemi

Välfärdsområdesstyrelsen beslutar föreslå välfärdsområdesfullmäktige att välfärdsområdesfullmäktige beslutar

1. att ta emot redogörelsen och förslaget i enlighet med bilagan gällande lokaler, och anteckna den för kännedom och

2. att ärendet förs på nytt för beredning av välfärdsområdesstyrelsen och skickas till välfärdsområdesfullmäktige för godkännande.

Behandling

Under behandlingen föreslog ledamot Piirtola som ändringsförslag, som understöddes av ersättare Nores, följande tillägg till beslutsförslaget:

”Välfärdsområdesstyrelsen uppmanar beredningen att i den kommande planeringen av välfärdsområdets lokaler i de förhandlingar som förs med kommunerna beakta följande:

1. Kontorslokalerna ska bilda en enhetlig och ändamålsenlig helhet för att förvaltningen ska kunna ordnas på bästa möjliga sätt med tanke på välfärdsområdet.

2. Personalbostäderna ska sammanhålla med välfärdsområdets personalpolitiska riktlinjer och harmoniseringen av anställningsförmånerna.

3. Alla lokaler som överförs ska vara lokaler för ordnande eller produktion av social- och hälsovårdstjänster.

4. En så ändamålsenlig helhet av lokaler som möjligt ur välfärdsområdets synvinkel ska eftersträvas.”

Ordföranden frågade välfärdsområdesstyrelsen om ändringsförslaget kan godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att styrelsen godkände ändringsförslaget enhälligt.

Beredningsdirektör Ahlström var frånvarande från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 15.54–15.55.

Beslut

Välfrädsområdesstyrelsen beslutade enhälligt föreslå välfrädsområdesfullmäktige att välfrädsområdesfullmäktige beslutar

1. att ta emot redogörelsen och förslaget i enlighet med bilagan gällande lokaler, och anteckna den för kännedom och
2. att ärendet förs på nytt för beredning av välfrädsområdesstyrelsen och skickas till välfrädsområdesfullmäktige för godkännande.

Dessutom beslutade välfrädsområdesstyrelsen enhälligt uppmana beredningen att i den kommande planeringen av välfrädsområdets lokaler i de förhandlingar som förs med kommunerna beakta följande:

1. Kontorslokalerna ska bilda en enhetlig och ändamålsenlig helhet för att förvaltningen ska kunna ordnas på bästa möjliga sätt med tanke på välfrädsområdet.
2. Personalbostäderna ska sammanhänga med välfrädsområdets personalpolitiska riktlinjer och harmoniseringen av anställningsförmånerna.
3. Alla lokaler som överförs ska vara lokaler för ordnande eller produktion av social- och hälsovårdstjänster.
4. En så ändamålsenlig helhet av lokaler som möjligt ur välfrädsområdets synvinkel ska eftersträvas.

Redogörelse

Lagstiftningsbakgrund

Ansaret för att organisera social- och hälsovård och räddningsväsendet i enlighet med lagen om ordnande av social- och hälsovård och lagen om ordnande av räddningsväsendet överförs från kommunerna och samkommunerna till välfrädsområdet den 1 januari 2023.

Enligt 26 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen 616/2021 ska kommunerna senast den 28 februari 2022 ge välfrädsområdet en sammanställning över lokaler som används av social- och hälsovården och räddningsväsendet samt över lös egendom, avtal och ansvar som överförs, enligt vad som avses i 22, 23 och 25 §. Dessutom ska kommunen inom denna tid ge välfrädsområdet en uppskattning av antalet anställda som överförs med stöd av 18 §, lönekostnaderna och semesterlöneskulden som överförs med stöd av 24 §.

Enligt 26.3 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen ska kommunen komplettera sammanställningen senast den 30 juni 2022, om det sedan sammanställningen lämnades har skett väsentliga förändringar i de lokaler, den lösa egendom eller de avtal som avses i 1 mom. och om välfrädsområdet anser att den behöver kompletteras.

Enligt 28 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen ska välfrädsområdesfullmäktige behandla den sammanställning som avses i 26 § senast den 31 mars 2022 och utifrån den fatta beslut om överföring av i 22–25 § avsedd lös

egendom, semesterlöneskuld, avtal och ansvar till välfärdsområdet och på välfärdsområdets ansvar.

Välfärdsområdet får med stöd av lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen av kommunen begära den kompletterande information och de handlingar det anser sig behöva. Om välfärdsområdet anser att dess möjligheter att ordna social- och hälsovården och räddningsväsendet i området inte tryggas av de lokaler, den lösa egendom och de avtal som övergår i dess besittning enligt den sammanställning som avses i 1 mom. ska välfärdsområdet hålla samråd med kommunen.

I 40 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen förordnas att samkommuners egendom och deras lösa egendom övergår till välfärdsområdena med stöd av denna lag. Den sammanställning som avses i 26 § ovan och det beslut som avses i 28 § motsvarar åtkomsthandlingar för egendomen. Välfärdsområdet ska söka lagfart inom sex månader från det att äganderätten har överförts.

De lokaler som används av primärvården, den specialiserade sjukvården, socialväsendet och räddningsväsendet, som ordnas av kommunen, överförs till välfärdsområdets förvaltning den 1 januari 2023.

Välfärdsområdet och kommunen upprättar ett hyresavtal gällande lokalförvaltningen så att det gäller åtminstone till den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalets giltighetstid med ett år genom att meddela kommunen om det senast 12 månader innan giltighetstiden för hyresavtalet löper ut.

Hyran, som överenskommit i ett sådant hyresavtal som avses i 2 mom. ovan, måste täcka rimliga kapital- och underhållskostnader förknippade med lokalen som är föremål för hyresavtalet.

Välfärdsområdet och kommunen kan avtala om förvaltningen av lokalerna, som avses i 1 mom. ovan, samt om giltighetstiden för hyresavtalen gällande förvaltning av lokaler på annat sätt än vad som anges i denna punkt.

Specialomsorgsdistriktens samkommuner Eteva och Kårkulla
Specialomsorgsdistriktens samkommuner Eteva och Kårkulla överförs den 1 januari 2023 med tillgångar och skulder samt förbindelser till välfärdsområdena.

Samkommunernas tillgångar, skulder och förbindelser ansluts till det välfärdsområde till vars område samkommunens medlemskommuner hör. Om samkommunens medlemskommuner hör till flera välfärdsområden, ska tillgångar, skulder och förbindelser delas välfärdsområdena emellan i relation till medlemskommunernas innehav, förutom om överföringen av tillgångar, skulder och förbindelser skulle vara ringa sett till välfärdsområdenas ekonomiska bärformåga. Välfärdsområdena kan även avtala annorlunda gällande fördelningen av tillgångar, skulder och förbindelser.

Eteva och Kårkulla är inte föremål för ett sådant beslutsfattande som avses i 28 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen, och således behandlas inte redogörelser från dem i samband med detta beslut.

Beslutsfattande i kommunerna och om innehållet i redogörelserna

Samtliga kommuner och samkommuner har lämnat in en redogörelse i enlighet med 26 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen om lokaler som används av social- och hälsovården och räddningsväsendet.

Enligt redogörelserna som kommunerna har lämnat in uppgår den totala mängden lokalyta, som överförs till Västra Nylands välfärdsområde, till 288 842 m².

Enligt utredningen överförs 377 lokaler av de objekt som kommunerna äger direkt, totalt 158 900 m². Av kommunernas aktielokaler överförs 55 lokaler, totalt 36 050 m². Dessa lokaler hyrs ut till välfärdsområdet enligt den ovan nämnda modellen med 3 + 1 år.

Av de lokaler som hyrts ut till kommunerna överförs 271 lokaler, totalt 93 892 m². Dessa lokaler överförs till välfärdsområdet såsom har avtalats i det nuvarande hyresavtalet för lokalerna, så att välfärdsområdet har möjlighet att säga upp hyresavtalet med en uppsägningstid om 12 månader under åren 2024 och 2025.

Lokalhyrorna kommer att uppdateras när riksdagen godkänner hyresförordningen gällande välfärdsområdenas lokaler.

Hyreskostnaderna, som kommunerna har angivit utgående från de nuvarande lokalhyrorna, fördelas efter lokaltyp på följande sätt: direktägda 33,311 milj. euro, aktielokaler 14,152 milj. euro och hyreslokaler 19,130 milj. euro (tabell 1)

	verksamhetslokaler, st.	m ²	Hyreskostnader €
Direktägda	377	158 900	33 311 396
Aktie	55	36 050	14 152 197
Hyra	271	93 892	19 130 935
Lokaler sammanlagt	703	288 842	66 594 528

Tabell 1 Verksamhetslokaler som överförs från kommunerna

Kommun	verksamhetslokaler, st.	m ²	hyreskostnader, €
Esbo	428	147 090	40 453 205
Ingå	13	6 012	1 237 700
Grankulla	8	7 290	2 283 027
Raseborg	53	31 851	4 909 540
Vichtis	29	11 583	2 561 898
Kyrkslätt	48	22 149	5 549 239
Lojo	72	36 990	6 770 946
Sjundeå	10	5 282	0
Hangö	18	13 995	1 569 600
Högfors	24	6 600	1 259 373
Sammanlagt	703	288 842	66 594 528

Tabell 2 Verksamhetslokaler som överförs från kommunerna per kommun

Utöver det ovan nämnda, överförs till välfärdsområdet, i enlighet med kommunernas nuvarande utredningar, förvaltningen av hyresavtalen för

1 571 bostäder (40 490 m², 6,702 milj. euro) Uppgifterna kommer att uppdateras senast i slutet av juni.

Behandling av redogörelserna inom välfärdsområdet

Välfärdsområdet har emottagit en redogörelse gällande överföringshelheten. Välfärdsområdet känner till att kommunerna och samkommunerna har varit tvungna att lämna in en del av redogörelserna bristfälliga med anledning av den korta beredningstiden, bristen på personal och omfattningen för de redogörelser som krävs.

Välfärdsområdets uppgift är att trygga tjänsternas kontinuitet inom välfärdsområdet och säkerställa en obruten tillgång till tjänsterna.

Välfärdsområdets skyldighet är att innan emottagandet av den inlämnade redogörelsen av lokaler säkerställa att överföringshelheten tryggar organiseringen av social- och hälsovården och räddningsväsendet inom området. För att kunna göra en bedömning om huruvida lokalerna, som överförs till välfärdsområdets förvaltning, tryggar organiseringen av social- och hälsovårdssektorn och räddningsväsendet inom välfärdsområdet, måste redogörelsen gås igenom omsorgsfullt.

Utredningen av lokalerna som överförs fortsätter i samarbete med kommunerna. I den fortsatta beredningen säkerställs till exempel tekniken för hur välfärdsområdet hyr ut lokaler till sin personal som arbetar på skolor. Mer om fastställande av hyror väntas i hyresförordningen.

Beslutshistoria