

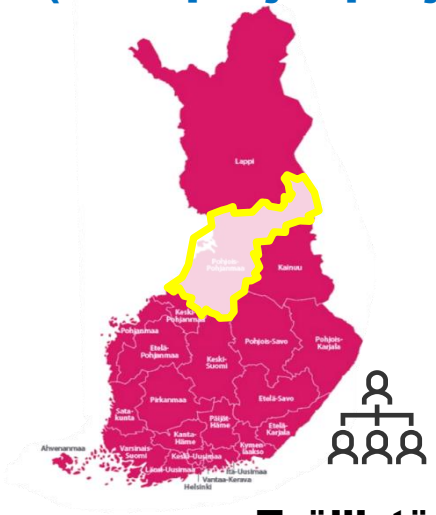
KIINTEISTÖKULUJEN KOHDENTAMINEN KÄYTTÄJILLE POHJOIS-POHJANMAAN HVA:lla

30.5.2022 SSTY/Kiinteistöjaos

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

(www.pohjoispohjanmaanhyvinvointialue.fi)

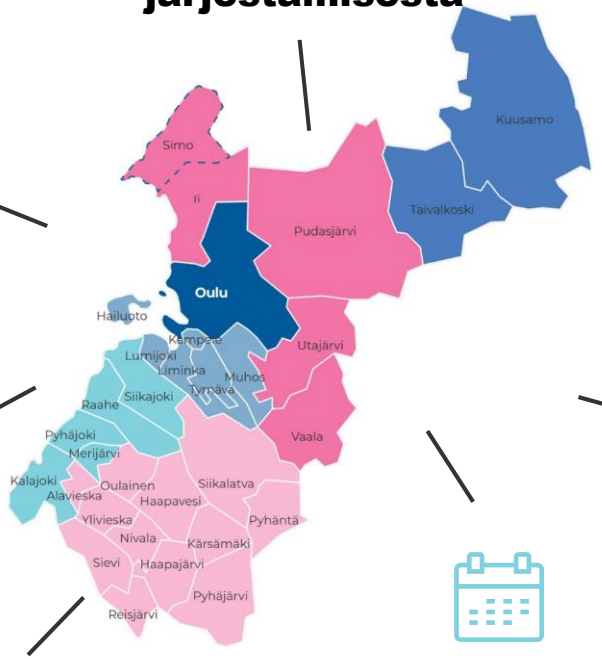


Työllistää n. 18 500 työntekijää

Palvelee noin 413 000 asukasta

Vastaa alueen sote- ja pelastus-palveluiden järjestämisestä

Yhdistää alueen nykyiset 19 sote-organisaatiota ja kaksi pelastuslaitosta yhdeksi kokonaisuudeksi



Ylimmässä johdossa vaaleilla valittava aluevaltuusto

Asukasosallisuus aluevaalien ja osallisuus-toiminnan kautta

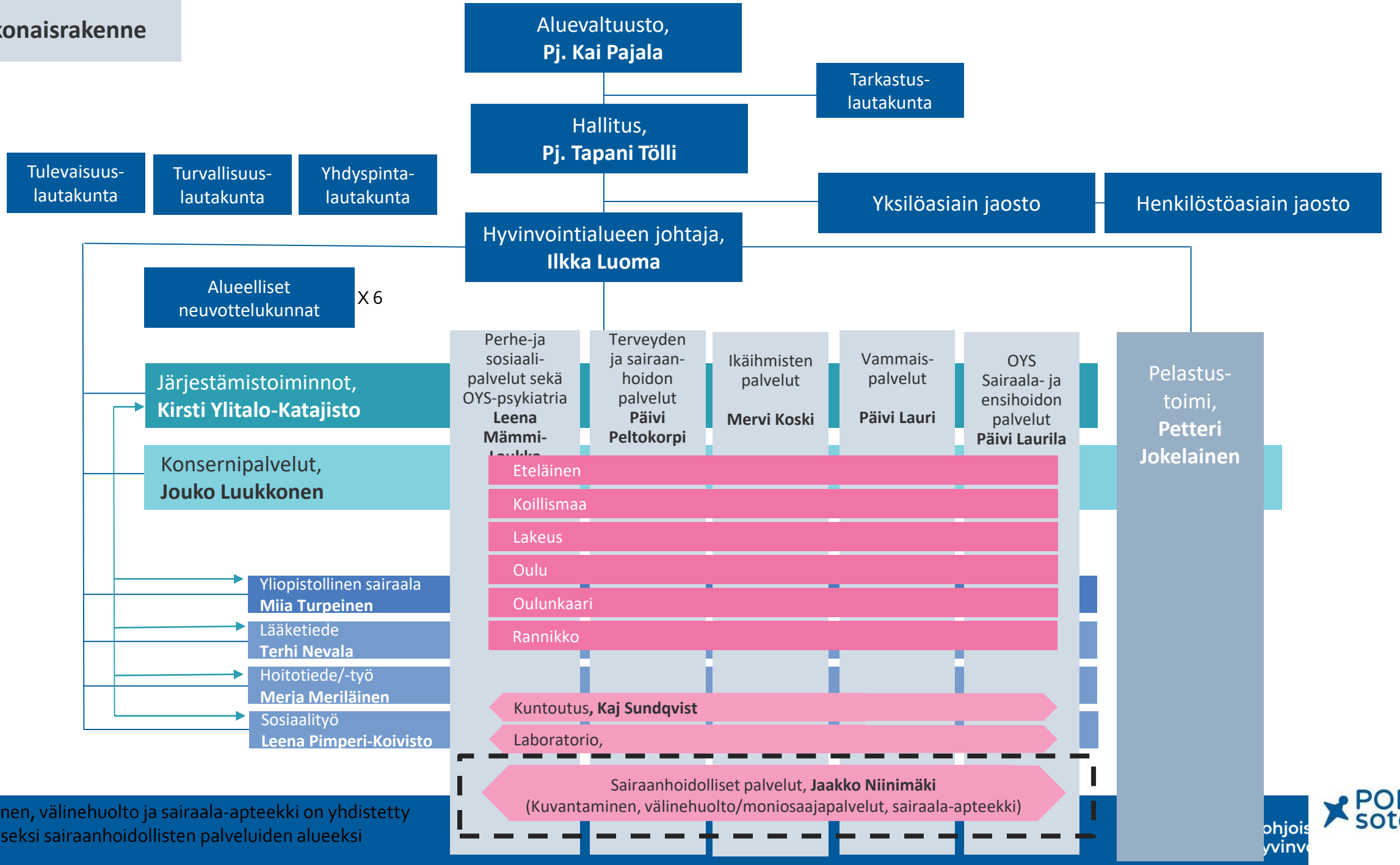
Kiinteistöjä:

- **Omistetut n. 250 000 m²**
- **Vuokrattavat n. 550 000 m²**

Aloittaa toimintansa 1.1.2023

Oma budjetti n. 1,65 miljardia vuonna 2023, rahoitus pääosin valtiolta

Kokonaisrakenne



Kuvantaminen, välinehuolto ja sairaala-apteekki on yhdistetty yhteiseksi sairaanhoidollisten palveluiden alueeksi

Konsernipalvelujen perusrakenne

Konsernipalvelut
Konsernipalvelujen johtaja Jouko Luukkonen

- Omistajaohjauksen tuki

Hallinto-palvelut
Sari Haataja

- Yleishallinto
- Tiedonhallinta ja tietosuoja
- Oikeudelliset palvelut

Henkilöstö-palvelut
Juha Jääskeläinen

- Työmarkkina- ja palvelus-suhdeasiat, henkilöstö-suunnittelu, HR-tieto-järjestelmät
- Henkilöstön työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen sekä kyvykkyyksien johtaminen ja rekrytointi

Talous- ja hankinta-palvelut
Anu Vuorinen

- Laskenta-palvelut
- Asiakasmaksut
- Talous-suunnittelu
- Hankinnat ja tavara-logistiikka

Tieto-hallinto
Ilkka Haataja

- ICT-palvelut ja tietoturva
- Tieto-järjestelmät
- Tietopalvelut
- Digipalvelut ja projektit

Tekniset palvelut
Ollipekka Huotari

- Omaisuuden hallinta sekä yhteiset palvelut
- Tilapalvelut
- Rakennuttamis-palvelut
- Ylläpitopalvelut
- Lääkintätekniset palvelut
- Erillisprojekti: Uusi sairaala 2030

Ateria- ja puhtaus-palvelut
Tanja Koski

- Ateria- ja puhtauspalvelut
- (osan kohteista puhtaus hoidollisissa prosesseissa)

Viestintä
Laura Paloheimo

- Asukas- ja asiakasviestintä
- Brändi ja markkinointi
- Henkilöstö-viestintä
- Johtamisen tuki
- Viestinnän ICT-järjestelmät

Monetra Oulu Oy | In-house-yhtiöt | Kiint Oy:t | In-house-yhtiöt

Tekniset palvelut

Tekninen johtaja

Omaisuudenhallinta sekä yhteiset palvelut

(Tekninen johtaja)

- Kiinteistöstrategia ja -kehitys, kiinteistöjärjestelyt
- Käyttäjien palveluverkon kehittäminen /strategiset tilajärjestelyt
- Yhteiset palvelut (sihteeri-palvelut, asiakirjahallinto, sopimushallinta, intra)

Tilapalvelut

Tilapalvelupäällikkö

- Tilojen sisäinen ja ulkoinen vuokraus
- Käyttäjien tilamuutokset
- Ulko- ja sisäopasteet
- Pysäköinti- ja liikenne-asiat/ulkoalueiden kehittäminen
- Väistötilajärjestelyt
- Kalusteiden hallinta
- Dokumenttien ja tilatiedon hallinta
- Vapaa-ajan kiinteistöt

Rakennuttamispalvelut

Rakennuttajapäällikkö

- Suunnitteluttaminen ja rakennuttaminen (rakentaminen, purkaminen)
- Erilaiset tarve- ja hankeselvitykset
- Hankkeiden ohjelmointi ja budjetointi – investointi-suunnitelman laatiminen
- Suunnitteluttaminen
- Hankkeiden toteutuksen ohjaus ja valvonta

Ylläpitopalvelut

Ylläpitopäällikkö

- Kiinteistöjen, niiden talo-tekniikan ja ulkoalueiden ylläpidon järjestäminen (kiinteistönhoito & kun-nossapito)
- Ylläpidon PTS-suunnittelu ja huoltokirjahallinta
- Energiatehokkuus
- Talo- ja turvatekniikka sekä sisäilma-asiat/ tekniset asiantuntija-tehtävät (LVIAS)
- Ympäristö- ja jätehuolto

Lääkintätekniset palvelut

Lääkintätekninen päällikkö

- Säteilytekniset ja suunterveyden laitteet, lääkintä-, laboratorio- ja kiinteät sairaalalaitteet sekä välinehuollon laitteet
- Laitehuollot
- Omistajahallinta
- Elinkaaren hallinta

Uusi Sairaala 2030

Projektijohtaja(Ohjelmajohtaja)

Kiint. Oy Muhoksen Päivärinne | Kiint. Oy Oulun Heikinharju | Kiint. Oy Medikomppania | Kiint. Oy Piilorivi | Kiint. Oy Oulun Medireha | Kiint. Oy Uusikatu 22

HYVINVOINTIALUEEN TUOMIA MUUTOKSIA NYKYISEEN PPSHP:n INFRAPALVELUIDEN VASTUUALUEESEEN

- HVAn myötä tulee n. 500 000 m² lisähallinnoitavia kiinteistöjä – melkein **kolminkertaistaa** nykyisen PPSHP:n hallinnoiman kiinteistömäärän
- Kiinteistöt sijaitsevat maantieteellisesti laajalla alueella – 30 kunnan alueella, joiden maantieteellinen etäisyys etelästä pohjoiseen on n. 400 km
- Kunnilta siirtyvän kiinteistön tuoma talousvastuu lisääntyy n. 65-75 miljoonalla eurolla/vuosi – tämä reilusti yli **kaksinkertaistaa** nykyisen käyttötalousrahoituksen (arviolta n. 700-800 vuokrasopimusta)
- Kunnille jää edelleen omistajuus kiinteistöistä – **ei** juurikaan **siirtyviä henkilöitä**
- Hyvinvointialueen aloittaminen edellyttää Modulo –tilahallintajärjestelmän käyttöönottoa – **sisäinen vuokrauskäytäntö muuttuu,** Maakuntien Tilakeskuksen rooli jatkossa?

TILAKUSTANNUSTEN KOHDISTAMINEN KÄYTTÄJILLE – MIKSI?

- Tehdään tilakulut läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi
- Lisätään kustannustietoisuutta
- Kannustetaan käyttäjiä tilankäytön tehostamiseen ja säästöjen aikaan saamiseen
- Mahdollistetaan tilakustannusten vertailutiedon saamista ensisijaisesti oman hyvinvointialueen eri käyttäjien kesken, mutta myös tila-, rakennus-, alue- ja valtakunnan tasolla
- Mahdollistetaan rakennusten ja tilojen pitäminen palveluiden vaatimassa kunnossa

KIINTEISTÖKOHTAINEN KUSTANNUSSEURANTA

~~105 INFRAPALVELUT~~
~~1050 RAKENNUTTAMISPALVELUT~~
~~29920 RAKENNUTTAMISPALVELUT~~
~~29925 TOIMINNALLINEN SUUNNITTELU~~
~~29930 UUDISRAKENTAMINEN: INVESTOINNIT~~
~~1053 INFRAPALVELUT YHTEISET~~
~~22200 TILAHALLINTA (OYS)~~
~~28020 RAKENNUSOMAISUUS~~
~~29400 SHP:N KOKOUSTILAT(A6)~~
~~29401 LUENTOSALIT 1-10, 12~~
~~29409 VAPAA-AJAN MÖKIT~~
~~29800 VIRKISTYSTOIMINTA~~
~~29900 YHTEISKP - INFRAPALVELUT~~
~~29910 PERUSPARANNUKSET~~
~~62110 TILAHALLINTA (PSYKIATRIAN KLINIKKA)~~
~~62111 PERUSPARANNUKSET PSYK.KL~~
~~80137 TILAHALLINTA KEHITYSVAMMAHUOLTO~~
~~80138 PERUSPARANNUKSET KEHITYSVAMMAHUOLTO~~
~~92120 TILAHALLINTA (VUOLAN SAIRAALA)~~
~~92121 ASUNTOALUE (VUOLAN SAIRAALA)~~
~~K2600 KIINTEISTÖTEKNIIKKA (YHTEISET)~~
~~K2635 PIIRTÄMÖ~~
~~K2685 KIINTEISTÖHUOLTO (TAHKOKANGAS)~~
~~K2690 PROJEKTIT (KIINTEISTÖTEKNIIKKA)~~
~~1054 YLLÄPITOPALVELUT~~
~~46611 KIINTEISTÖHUOLTO (OULASKANGAS)~~
~~K2610 RAKENNUSTEKNIIKKA (YHTEISET)~~
~~K2611 RAKENNUSHUOLTO:SAIRAALA~~
~~K2612 ALUEHUOLTO~~
~~K2613 RAKENNUSHUOLTO:TUOTANTORAK.PUUVERSTAS~~
~~K2620 YLLÄPITOPALVELUT YHTEISET~~
~~K2623 LVI-HUOLTO~~
~~K2631 SÄHKÖTEKNIIKKA~~
~~K2632 TELEHUOLTO~~
~~K2633 KÄÄTÖLAITEHUOLTO~~
~~K2634 TELEPALVELUT~~
~~K2641 VALVONTAKESKUS~~
~~1055 LÄÄKINTÄTEKNIIKKA~~
~~P2640 LÄÄKINTÄTEKNIIKKA (YHTEISET)~~
~~P2641 ELEKTRONIIKKAHUOLTO~~
~~P2642 LABORATORIOHUOLTO~~
~~P2643 ANESTESIA- JA MEKANIIKKAHUOLTO~~
~~P2644 RÖNTGENLAITEHUOLTO~~
~~P2645 SAIRAALALAITEHUOLTO~~
~~P2646 LÄÄKINTÄLAITEHUOLTO HYVE~~
~~P2649 ATK-LAITEHUOLTO~~
~~P2690 PROJEKTIT (LÄÄKINTÄTEKNIIKKA)~~

HYVINVOINTIALUEEN OMISTAMAT KIINTEISTÖT:

Xxxxx OYS, A-rakennus
Xxxxx OYS, B-rakennus
Xxxxx OYS, E –rakennus
Xxxxx OYS, F –rakennus
Xxxxx OYS, C –rakennus
Xxxxx OYS, G –rakennus
Xxxxx OYS, Kantasairaala
Xxxxx Muut omistetut kiinteistöt
Xxxxx Puuverstas
Xxxxx Peltola/Konsti
Xxxxx Peltola/Psykiatria
Xxxxx Oulaskangas, sairaala
Xxxxx Oulaskangas, asuntolat
Xxxxx Luentosalit

- Kaikki kulut mahdollisimman tarkkaan kohdistettuna ko. rakennuksille + Ulkoalueet jaettuna tarvittaessa rakennusten kesken

HYVINVOINTIALUEEN VUOKRAAMAT KIINTEISTÖT:

Xxxxx Tilahallinta, yhteiset
Xxxxx Alavieska-Ylivieska, vuokratilat
- Kaikille alueen kuntien vuokratiloille omat vastuuyksiköt, Oulu jaettuna: xxxxx Oulun kaupunki, vuokratilat ja Xxxxx Muu Oulu, vuokratilat

Xxxxx Pelan vuokratilat
Xxxxx Asuntolat, vuokratilat
Xxxxx Vapaa-ajan kiinteistöt
Xxxxx Pysäköintirakennukset ja alueet
Xxxxx Kiinteistöyhtiöt

Ko. rakennuksista ulosvuokratut tilat tulee tuloina ko. rakennukseen

OMISTETTUJEN KIINTEISTÖJEN/ OMAN YLLÄPIDON KUSTANNUKSET:

Xxxxx Ylläpito, yhteiset (henkilöstö, valvontakeskus, pienhankinnat)
- Kaikki materiaalit, palvelut ym. Kirjataan kiinteistökohtaisille vy:lle
- Henkilöstökustannukset kohdistetaan suoraan kohteelle, jos se on mahdollista tai jaetaan prosenttijaolla

VUOKRAKIINTEISTÖJEN YHTEISET KULUT:

Xxxxx Tilahallinta, yhteiset
- Kaikki materiaalit, palvelut ym. Kirjataan kiinteistökohtaisille vy:lle
- Henkilöstökustannukset kohdistetaan suoraan kohteelle, jos se on mahdollista tai jaetaan prosenttijaolla

KIINTEISTÖHALLINNON YHTEISET KULUT – JAETAAN NELIÖIDEN SUHTEESSA KOKO RAKENNUSKANNALLE

Xxxxx Kiinteistöhallinto, yhteiset(henkilöstö, yhteisohjelmistot ym.)
Xxxxx Tyhjät tilat
(Xxxxx Purkamiskulut)

+ Xxxxx Rakennuttamispalvelut, yhteiset

PÄÄOMAVUOKRA

KÄYTTÄJÄN VUOKRA

RAKENNUTTAMINEN

Xxxxx Rakennuttamispalvelut, yhteiset
Xxxxx Uudisrakentaminen
Xxxxx Muut investointihankkeet

→ **Investointi-kustannukset**

LÄÄKINTÄTEKNISET LAITTEET

Xxxxx Lääkintätekniset palvelut, yhteiset
Xxxxx Lääkintälaitepalvelut
Xxxxx Huoltopalvelut
Xxxxx Asiantuntijapalvelut

(+ **Laitteiden PÄÄOMA-VUOKRA**) → **KÄYTTÄJÄN MAKSAMA KORVAUS**

KIINTEISTÖKOHTAISEN KUSTANNUSSEURANNAN EDELLYTYKSET

- Rakennuskohtaiset kustannuspaikat
- Tilojen käyttäjäkohtainen tieto (tiedettävä tilojen käyttäjät ja heidän kustannuspaikkansa)
- Tila- ja käyttäjätietojen vienti Modulo –tilahallintajärjestelmään eri organisaatiotasoille
- Kustannustietojen (budjetti, toteutuma) vienti Moduloon
- Kokemusperäistä tietoa jaettavista kustannuksista
- Laskujen tarkka kohdentaminen kustannuspaikoille
- Toteutuman seuranta ja sisäisen vuokralaskennan tarkistamiset vuoden aikana
- Sisäisten vuokrausperiaatteiden hyväksyntä(pääomavuokra ja ylläpitovuokra)

KIINTEISTÖKOHTAISEN KUSTANNUSSEURANNAN KYSYMYKSIÄ

- <u>Pääomavuokran määrittely</u>
  - Maakuntien Tilakeskuksen on antanut suosituksen hyvinvointialueiden sisäisestä vuokrauksesta (sisäisen vuokrauksen käsikirja)
  - Suositellaan kustannusperusteista vuokran määritystä, jolla pyritään siihen, että vuokralla katettaisiin tilojen omistamisesta ja ylläpidosta syntyvät menot, mutta pääomalle (ml. maaomaisuus) ei ainakaan alkuvaiheessa määriteltäisi tuottotavoitetta
  - Sisäinen vuokra koostuisi pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta + mahdollisia muita eriä
  - Sisäinen vuokra kohdennetaan tiloja käyttävälle yksikölle ja siihen voi sisältyä jyvityksiä muista tiloista ja eri tasoille kohdennetuista kustannuksista
  - Ulkoisilta vuokranantajilta vuokrattavien tilojen sisäinen vuokra muodostuu suoraan ulkoisesta vuokrasta ja sen lisäksi mahdollisista muista erikseen sovittavista eristä ja vuokra kohdennetaan samalla tavalla kuin itse omistetuissa kohteissa

- Käyttäjän tilamuutosten kustannusten kohdistaminen

- Keskitettyjen kaluste- ja irtaimistohankintojen kustannusten kohdistaminen käyttäjälle

Kiitokset

Ollipekka Huotari
Infrapalvelujen johtaja (PPSHP)
vt. Tekninen johtaja (Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue)
puh: +358 50 322 7287
e-mail: ollipekka.huotari@ppshp.fi