



Opas hyvinvointialueiden investointisuunnitelman laadintaan - usein kysyttyjä kysymyksiä ja vastauksia

Kysymys	Vastaus
Investointeihin liittyvät määritelmät ja investointisuunnitelma	
Mikä on investointeja vastaavien sopimusten määritelmä?	Investointia vastaavaa sopimusta ei ole mahdollista määrittää täsmällisesti, sillä sopimuksen tarkoitus, sen muoto ja sitä kuvaavat ehdot vaihtelevat sopimuskohtaisesti. Investointeja vastaavia sopimuksia ovat sellaiset sopimukset, jotka ovat lähtökohtaisesti vaihtoehtoja omalle investoinnille. Näitä ovat esimerkiksi (i) sopimukset, joissa hyvinvointialue sitoutuu rahoittamaan vuokralle antajan toteuttaman investoinnin tai (ii) sopimukset, joissa hyvinvointialue tekee pitkäaikaisen sitoumuksen turvataksaan palveluiden järjestämisen pitkällä aikavälillä. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi palveluverkkopäätöksen myötä, kun hyvinvointialue sitoutuu tiloihin tosiasiallisesti niin pitkäksi aikaa, että oman investoinnin toteuttaminen olisi vaihtoehto sopimukselle. Lähtökohtana on uusissa sopimuksissa se, että investointeja vastaavia sopimuksia ovat pitkäaikaiset toimitilojen vuokrasopimukset sekä muut sopimukset, joissa on kysymys sitoutumisesta useana vuonna syntyviin investointeja vastaaviin kustannuksiin. Pelkästään se tilanne, että vuokrasopimusta jatketaan toistaiseksi tai tehdään uusi sopimus vähäisin muutoksin verrattuna aiempaan sopimukseen, ei muuta sopimusta investointia vastaavaksi sopimukseksi. Esimerkiksi: • Jos tilojen käyttö jatkuu ennallaan, eikä tiloihin tehdä laajoja korjauksia tai muutoksia, kyse ei ole investointia vastaavasta sopimuksesta. • Jos tilan vuokrattava ala pienenee ja kustannukset alenevat ilman muita muutoksia, kyse ei ole investointia vastaavasta sopimuksesta.
Miten nykyisiä toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia tulisi tulkita suhteessa lainanottovaltuuteen?	Jos toimitilalle on osoitettu pitkäaikainen tarve ja toimitila edellyttää suunnitelmallista kehittämistä (esim. tilamuutoksia tai talotekniikkamuutoksia tms.), toimitilan vuokrasopimus katsotaan investoinniksi, joka vaatii lainanottovaltuuden. Jos toimitilaan ei liity investointeja, esim. laajoja korjaustarpeita, vuokrasopimusta voidaan jatkaa ilman lainanottovaltuutta, joko aiempaa vastaavalla tavalla



	määräaikaisena sopimuksena tai toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena suhteellisen lyhyellä esim. 12 kuukauden irtisanomisajalla. Joissakin tilanteissa voi olla tarvetta jatkaa sopimuksia lyhytaikaisesti (esim. alle vuoden), jos esim. toimitiloista luopuminen edellyttää siirtymäaikoja. Näissäkään tapauksissa lainanottovaltuudelle ei ole tarvetta. Jos hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelmaan tehdään muutos, joka vaikuttaa oleellisesti hyvinvointialueen sitoutumiseen johonkin toimitilaan, tilanne on arvioitava uudelleen ja sen seurauksena toimitilan vuokrasopimuksen suhde lainanottovaltuuteen voi muuttua tapauskohtaisesti. Esimerkiksi tilanteessa, jossa toimitilaan päätetään sitoutua aiempaa pidempään, voi sopimus muuttua investointia vastaavaksi sopimukseksi.
Miten määritellään nykyisiin toimitiloihin tehtävä pitkä vuokrasopimus, joka rinnastuu omaan investointiin?	Täsmällistä aikarajaa pitkälle vuokrasopimukselle ei ole mahdollista määrittää, vaan tilanne on arvioitava tapauskohtaisesti. Investointeja vastaavia sopimuksia ovat esimerkiksi sopimukset, joissa hyvinvointialue tekee pitkäaikaisen sitoumuksen turvataksaan palveluiden järjestämisen pitkällä aikavälillä. Tällöin hyvinvointialue sitoutuu tiloihin tosiasiallisesti niin pitkäksi aikaa, että oman investoinnin toteuttaminen olisi realistinen vaihtoehto sopimukselle. Tyypillisesti tällöin on kyseessä vähintään 10 vuoden mittainen sopimus. Vuokrasopimusta voi tarkastella myös rakennuksen teknisen käyttöiän näkökulmasta. Tyypillisesti rakennuksen tekninen käyttöikä on noin 30–50 vuotta. Jos vuokrasopimus kattaa valtaosan rakennuksen teknisestä käyttöiästä, on todennäköistä, että kyseessä on investointia vastaava sopimus. Tämän ajanjakson aikana sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen rakennukseen tehdään usein tilojen laatua tai laajuutta parantavia peruskorjaus- tai muutosinvestointeja, jotka ovat investointia vastaavan sopimuksen perusteita.
Miten toistaiseksi voimassa olevan investointeja vastaavan sopimuksen arvo lasketaan?	Investointia vastaavia sopimuksia ovat sopimukset, joissa on kysymys sitoutumisesta useana vuonna syntyviin investointeja vastaaviin kustannuksiin. Investointia vastaavan sopimuksen arvoon tulee sisällyttää koko sopimuskauden pääomavuokrien yhteenlaskettu arvo. Sopimuksen arvon arvioinnissa on olennaista sopimuksen tosiasiallinen sisältö riippumatta sopimuksen pituudesta, teknisestä irtisanomisajasta ja sanamuodoista. Investointisuunnitelmassa tulee esittää arvio tosiasiallisen sitoumuksen kokonaisarvosta. Investointien ohjauksen velvoitteita ei siten voi kiertää esimerkiksi toimitilojen



	yhtiöittämisellä ja kiinteistöyhtiön kanssa solmittavilla lyhyillä vuokrasopimuksilla, jos tosiasiallisesti hyvinvointialueen on tarkoitus toimia vuokratiloissa pidemmän aikaa. Edellä mainituissa tilanteissa toistaiseksi voimassa olevat sopimukset eivät ole suositeltavia. Sopimukset tulisi lähtökohtaisesti tehdä sen pituisina, että ne kattavat koko tosiasiallisen sitoutumisen ajan. Jos kyse on toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikä myös vastaa tosiasiallista sitoutumista sopimukseen, ei kyseessä ole investointia vastaava sopimus.
Minkä euromääräisen arvon ylittävät sopimukset tulee sisällyttää investointisuunnitelmaan?	Kirjanpitolautekunnan hyvinvointialue- ja kuntajaosto on määritellyt yleisohjeessaan, että pienhankintarajan alittavia ovat alle 10 000 euron arvoiset investoinnit. Tällaiset investoinnit voidaan kirjata käyttökuluihin, eikä niitä tarvitse esittää investointisuunnitelmassa. Hankintalain kynnysarvoja ei sovelleta investointien sisällyttämisessä investointisuunnitelmiin. Kirjanpidon mukaisen raja-arvon käyttäminen on perusteltua, jotta hyvinvointialueen talousarvio ja kirjanpito ovat yhdenmukaiset investointisuunnitelmaan nähden. Talousarvion investointiosan on perustuttava investointisuunnitelmaan hyvinvointialuelain 115 §:n mukaisesti.
Kuinka suuria vuokra- ja vuokrausinvestointeja voi tehdä ilman, että ne tulee esittää investointisuunnitelmassa? Ovatko vuokrasopimuksiin kesken sopimuskauden tehtävät muutokset tai lisäykset uusia investointeja vastaavia sopimuksia?	Tilojen laatuun tai laajuuteen vaikuttavat vuokrausinvestoinnit tulee esittää investointisuunnitelmassa, jos pienhankintaraja ylittyy. Näissä tapauksissa vuokran nousun osuus huomioidaan uutena valtuuden tarpeena.
Milloin investointi käynnistyy tai investointia vastaavaan sopimukseen sitoudutaan?	Investointi esitetään kokonaiskustannukseltaan sen vuoden investointisuunnitelmassa ja huomioidaan sen vuoden lainanottovaltuudessa, jonka aikana investointi käynnistyy tai investointia vastaavaan sopimukseen sitoudutaan. Käynnistymisellä tai sitoutumisella tarkoitetaan esimerkiksi hetkeä, jolloin tehdään tilaus tai allekirjoitetaan sopimus tai esivuokrasopimus. Sitoutumisen astetta kuvaa usein se, että investointia ei voi vähäisin kustannuksin enää keskeyttää yksipuolisesti alueen omilla päätöksillä. Laajoissa ja pitkäkestoisissa hankekokonaisuuksissa on mahdollista esittää hyvinvointialueen



	investointisuunnitelmassa hankkeen suunnittelutehtävät omana hankkeenaan ja varsinainen hankkeen toteutus omana hankkeenaan. Tällaisessa tilanteessa lainanottovaltuutta ei suunnitteluvaiheessa tarvita koko hankekokonaisuuden arvolle. Hankekokonaisuuden käynnistyminen voi siten jaksottua useammalle vuodelle, jolloin myös lainanottovaltuus jakautuu suunnittelu- ja toteutusvaiheeseen.
Miten määritellään tärkeät investoinnit, jotka on esitettävä investointisuunnitelmassa hanketasolla?	Tärkeiden investointien määrittely vaihtelee hyödykkeittäin ja investointien luonteen perusteella. Esimerkiksi hankintamenoltaan vähäisiä koneita ja kalustoa tai vähäisiä rakennusten korjauksia ei tarvitse eritellä.
Miten ryhmiteltynä esitettyjen investointien osalta esitetään oppaassa edellytetyllä tavalla hankkeen sisältö, syy toteuttamiselle, vaikutukset jne., kun investointiryhmä voi sisältää useita yksittäisiä, pienempiä investointeja?	Vähäiset investoinnit ja luovutukset voidaan esittää investointisuunnitelmassa hyödykeryhmittäin. Investointisuunnitelmassa ei tarvitse yksilöidä esimerkiksi kaikkia irtaimen omaisuuden hankintoja, kuten hankintamenoltaan vähäisiä koneita ja kalustoa. Hyödykeryhmä esitellään suunnitelmassa kokonaisuutena talousarvion investointiosan hanke-erittelyn tavoin.
Jos vuokra on jaettu pääoma- ja ylläpitovuokraan, tuleeko pääomavuokran arvo sisällyttää sopimuksen arvon laskentaan ja ilmoittaa investointisuunnitelmassa? Huomioidaanko investointisuunnitelmassa indeksikorotuksia?	Pääomavuokran arvo tulee laskea investointisuunnitelmassa ilmoitettavaan sopimuksen arvoon, mutta ylläpitovuokraa ei sisällytetä investointia vastaavan sopimuksen arvoon. Indeksikorotusten vaikutuksia vuokratasoon ei huomioida.
Jos vuokranantajan kanssa on tehty vain kokonaisvuokrasopimus, pitääkö pääoma- ja ylläpitokulut ilmoittaa erikseen investointilaskelmassa? Onko linjausta siitä, miten pääomavuokra ja ylläpitovuokra tulisi eritellä kokonaisvuokrasta?	Ylläpitovuokran prosentuaalinen osuus vuokrasopimuksissa voi vaihdella suuresti riippuen vuokrasopimuksen ehdoista, vuokrattavan tilan tyypistä, sijainnista ja kiinteistön ylläpitokustannuksista. Ylläpitovuokran osuus on uudisrakennuskohteissa tyypillisesti noin 20–35 prosenttia, vanhoissa kohteissa osuus voi olla suurempikin. Suositeltavaa on, että sopimuksen valmisteluvaiheessa pääomavuokran ja ylläpitovuokran osuudet erotellaan.
Jos hankkeelle saadaan avustusta, tuleeko avustuspäätöksen olla sitova siinä vaiheessa, kun hanke sisällytetään investointisuunnitelmaan?	Investointeihin saatavat tuet eli investointien rahoitusosuudet (mukaan lukien EU-tuet) esitetään investointisuunnitelmassa omalla rivillään bruttoperusteisesti, kun investointiin saadusta tuesta on päätös.
Tuleeko HUS-yhtymän ilmoittaa investointisuunnitelmassaan vuokrasopimukset, jotka se tekee hyvinvointialueiden omistamiin tiloihin?	Kyllä. HUS-yhtymä on julkisoikeudellinen oikeushenkilö ja ns. Uusimaa-lain 2 §:n mukaan hyvinvointialuelain investointisuunnitelmia ja lainanottovaltuutta koskevia säädöksiä sovelletaan sellaisenaan myös HUS-yhtymään.



Ilmoitetaanko uuden vastuun syntyminen ja vanhan vastuun poistuminen korvausinvestoinneissa investointisuunnitelmassa?	Kun investointien ohjauksen opasta päivitetään seuraavan kerran syksyllä 2025, vanhojen vastuiden poistumista ei enää edellytetä raportoitavaksi.
Investointisuunnitelmien käsittely ministeriöissä	
Milloin investointisuunnitelmat hyväksytään STM:ssä ja SM:ssä?	Investointisuunnitelmat hyväksytään lähtökohtaisesti kunkin kalenterivuoden lopulla. Esimerkiksi vuoden 2025 lopussa hyväksytään vuosien 2026–2029 investointisuunnitelmat. Hyvinvointialueen lainanottovaltuuden muutosprosessi vaikuttaa investointisuunnitelman hyväksymiseen aikatauluun siten, että suunnitelma hyväksytään vasta sen jälkeen, kun muutospäätös on tehty.
Lainanottovaltuus ja lainanottovaltuuden muuttaminen	
Jos hanke ei käynnisty tai siihen ei sitouduta suunnitellusti, miten valtuuden siirtyminen seuraavalle vuodelle käytännössä toteutuu? Tehdäänkö se hyvinvointialueen omalla päätöksellä osana talousarviota? Jos valtuus on saatu lainanottovaltuuden muutoksen kautta, on valtuuden käyttämiselle asetettu ehtoja. Päteekö investointioppaan ohje investoinnin lykkäämisestä näissäkkin tapauksissa?	Jos hankkeen käynnistyminen tai siihen sitoutuminen myöhästyy seuraavan kalenterivuoden puolelle, ei valtuuteen tule muutoksia. Tällöin käytetään edelleen edeltävän vuoden valtuutta. Näin tapahtuu myös tilanteessa, jossa lainanottovaltuutta on muutettu valtioneuvoston päätöksellä. Jos hanke viivästyy yli vuodella, se tulee esittää käynnistymis- tai sitoutumisvuoden investointisuunnitelmassa. Käynnistymisellä tai sitoutumisella tarkoitetaan esimerkiksi hetkeä, jolloin tehdään tilaus tai allekirjoitetaan sopimus tai esivuokrasopimus. Sitoutumisen astetta kuvaa usein se, että investointia ei voi vähäisin kustannuksin enää keskeyttää yksipuolisesti alueen omilla päätöksillä.
Toimintavuoden aikana voi tulla äkillisiä ja välttämättömiä tilahankkeita, korjausinvestointeja tai vuokrasopimuksia esimerkiksi vesivahinkojen tai sisäilmaongelmien seurauksena. Myös lisälainanottovaltuuden piirissä tällaisiin äkillisiin järjestelyihin tulisi pystyä varautumaan, vaikka näitä ei pystytä investointisuunnitteluvaiheessa yksilöimään. Voidaanko yleisluonteisia varauksia sisällyttää lainanottovaltuuden muutospäätökseen?	Lainanottovaltuuden muutosta valmisteleva työryhmä arvioi investointisuunnitelmaan sisältyvien kohteiden välttämättömyyttä palveluiden järjestämisen turvaamiseksi. Välttämättömän investoinnin tulee lähtökohtaisesti aina olla yksilöity. Varausluonteisia yksilöimättömiä kohteita voidaan hyväksyä välttämättömiksi vain poikkeustapauksissa. Käytännössä varausluonteisten kustannusten tulee aina olla toimiala- ja hyödykekohtaisesti yksilöityjä ja arvoltaan kohtuullisia suhteessa kokonaisuuteen. Investointisuunnitelmassa ja talousarvion investointiosassa investoinniksi ei katsota kiinteistöjen ylläpito- ja vuosikorjauksia tai mahdollisia vahinkojen korjauksia, koska ne eivät ole kirjanpito-ohjeiden mukaisesti investointimenoja. Siten niitä ei koske investointisuunnitelmaa koskeva sääntely. Kiinteistöjen ylläpito- ja vuosikorjaukset ja mahdolliset vahinkojen korjaukset esitetään talousarvion käyttötalousosassa ja kirjataan taseen sijasta ainoastaan tuloslaskelmaan. Jos alueella on tarve ottaa äkillisesti käyttöön väistötila, on mahdollista tehdä lyhytaikainen vuokrasopimus väistötilan



	väliaikaisen käytön ajaksi, jolloin kyse ei ole investointia vastaavasta sopimuksesta.
Kumoaako muutettu lainanottovaltuus investointisuunnitelmassa esitetyn mahdollisuuden vähäisiin muutoksiin investointiryhmän sisällä?	Lainanottovaltuuden muutosprosessissa tarkastellaan investointien välttämättömyyttä tarkemmalla tasolla kuin investointisuunnitelman käsittelyssä. Muutokset investointisuunnitelmaan ovat mahdollisia vain lainanottovaltuuden muutosta valmistelleen ryhmän käsittelemän tarkkuustason puitteissa.
Kun ensimmäinen erä sopimuksen mukaista vuokraa on maksettu, vapautuuko koko investointia vastaavaan sopimukseen sidottu lainanottovaltuus?	Kyllä, valtuuden sidonta vapautuu laskennasta sopimuksen koko arvolta.

Tapausesimerkkejä:

Tapaus 1

Hyvinvointialueella on toistaiseksi voimassa oleva sopimus kiinteistöstä, johon tehdään muutostöitä useamman sadantuhannen euron edestä, jotta hyvinvointialue voi keskittää muita toimintoja. Hyvinvointialue tekee kunnan kanssa uuden vuokrasopimuksen, jossa kiinteistön perusvuokra säilyy entisellään. Investoinnista kuitenkin sovitaan lisävuokrana 10 vuoden takaisinmaksuaika, joka päättyy viimeistään investoinnin tultua kokonaan maksetuksi. Järjestelyllä saavutetaan hyvinvointialueella vuositason säästöjä, jotka ylittävät investoinnista aiheutuvan lisävuokran. Saadaanko muutostyö toteuttaa kuluvana kalenterivuonna ilman lisälainanottovaltuutta ja huomioimista investointisuunnitelmassa?

- Ei. Investointia vastaavia sopimuksia ovat esimerkiksi sopimukset, joissa hyvinvointialue sitoutuu rahoittamaan vuokralle antajan tekemän investoinnin. Edellä mainitussa tilanteessa on kyse investointia vastaavasta sopimuksesta lisävuokran osalta.

Tapaus 2

Hyvinvointialueella on ikääntyneiden ympärivuorokautiseen asumiskäyttöön tarkoitettua kiinteistöstä voimassa oleva vuokrasopimus vuoden irtisanomisajalla. Kiinteistöön ollaan tekemässä laajennusta niin, että yksikön koko on toiminnallisesti ja taloudellisesti tehokkaampi. Vuokranantajan ja hyvinvointialueen tavoitteena on tehdä kohteesta toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus samoin periaattein kuin olemassa olevassakin kiinteistössä. Samanaikaisesti hyvinvointialue irtisanoo kaksi muuta ikääntyneiden asumiskohdetta ja muuttaa palvelut osin ostopalveluiksi. Kokonaisuutena hyvinvointialue säästää vuositason järjestelyllä, jossa on huomioituna laajennuksesta tuleva lisävuokra. Tarvitaanko laajennukselle uutta lainanottovaltuutta, jos hyvinvointialue ei sitoudu tiettyyn määräaikaan?

- Jos hyvinvointialue sitoutuu rahoittamaan vuokralle antajan tekemän investoinnin, kyse on investointia vastaavasta sopimuksesta.
- Sopimukset tulisi lähtökohtaisesti tehdä sen pituisina, että ne kattavat kokonaan hyvinvointialueen tosiasiallisen sitoutumisen ajan.



Tapaus 3

Hyvinvointialue on ollut kohteessa vuokralla asetuksen (272/2022) mukaisella sopimuksella. Alue neuvottelee uuden sopimuksen jatkumaan toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisajalla. Samalla halutaan, että tilan laatutasoa ja varustelua parannetaan, esim. asennettaisiin jäähdytysjärjestelmä. Rakennuksen omistaja on suostuvainen järjestelmän asentamiseen, mutta edellyttää vuokralaiselta korkeampaa vuokraa investoinnin takia. Onko kyseessä investointia vastaava sopimus ja jos on, niin onko kyse investointia vastaavasta sopimuksesta vain järjestelmän asennuksen osalta aiheutuvasta osasta vai koko sopimuksen osalta?

- Kyllä, kyse on investointia vastaavasta sopimuksesta lisävuokran osalta. Investointia vastaavia sopimuksia ovat esimerkiksi sopimukset, joissa hyvinvointialue sitoutuu rahoittamaan vuokralle antajan tekemän investoinnin.

Tapaus 4

Miten investointia vastaava sopimus käsitellään, jos hyvinvointialue yhteistyökumppanin kanssa rakentaa rakennuksen, josta hyvinvointialue omistaa 10 % ja yhteistyökumppani 90 %? Jos hyvinvointialue vuokraa yhteistyökumppanilta sen omistamasta osasta rakennusta tiloja omaan käyttöönsä toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikä osuus hankkeesta on investointia vastaava sopimus?

- Investointia vastaavan sopimuksen arvoon tulee sisällyttää koko sopimuskauden pääomavuokrien yhteenlaskettu arvo. Tässä tapauksessa arvo määrittyy sopimuksen sisällön mukaisesti. Jos kyse on toistaiseksi voimassa olevasta sopimuksesta 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikä myös vastaa tosiasiallista sitoutumista sopimukseen, ei kyseessä ole investointia vastaava sopimus.

Tapaus 5

Hyvinvointialueella on voimassa oleva vuokrasopimus välivuokranantajan kanssa kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Nyt on tarkoituksenmukaista tehdä vuokrasopimus suoraan omistajan kanssa, jotta kustannukset pienenevät ja kiinteistöhuolto toimisi aiempaa paremmin. Tavoitteena on tehdä 10 vuoden määräaikainen sopimus, jolloin kustannussäästöä syntyisi eniten. Edellyttääkö muutos uuden lainanottovaltuuden?

- Jos tilojen käyttö jatkuu ennallaan, eikä sopimus ole pituutensa puolesta realistinen vaihtoehto omalle investoinnille, kyse ei ole investointia vastaavasta sopimuksesta.

Tapaus 6

Hyvinvointialue omistaa asunto-osakeyhtiöstä yhden huoneiston. Asunto-osakeyhtiössä päätetään tehdä julkisivuremontti. Osakkaan osuus voidaan maksaa joko kerralla tai pääomavastikkeena. Tulisiko tällaista käsitellä hyvinvointialueen investointina?

- Jos pienhankintaraja ylittyy, on kyse investoinnista riippumatta siitä mikä on maksuaika.