

Asia: VN/34707/2024

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen omaisuusjärjestelyistä kunnalle aiheutuvien välittömien kustannusten määrittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Korvauksen perusteena olevat kulut (erityisesti luonnoksen 3 §)

-

Korvauksen perusteena olevat tuotot (erityisesti luonnoksen 4 §)

-

Muut huomionne asetusluonnoksesta

Kaupunkirakennelautakunta, Kara 9.9.2025 § 135

Lausuntovaltioneuvoston asetukseksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen omaisuus-järjestelyistä kunnalle aiheutuvien välittömien kustannusten määrittämisestä:

Kotkan kaupungin lausunnon päähuomio on tasavertaisen kohtelun saaminen kompensatiomenettelyssä ns. peruskunnan ja vapaaehtoisen sote-kuntayhtymään kuuluneen kunnan välillä.

Kymenlaaksossa on toiminut vapaaehtoinen sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä Kymnsote 1.1.2019 alkaen. Kymenlaaksossa Hyvinvointialueuudistuksen mukaiset menettelyt esimerkiksi

SOTE- ja PELA-tilojen vuokrausehtojen osalta ovat poikenneet olennaisesti verrattuna peruskuntaan, jolla vapaaehtoista kuntayhtymää ei ole ollut. Asetusluonnoksessa ei toteudu yhdenvertaisuus sote-kuntayhtymään kuuluneen kunnan ja ns. peruskunnan välillä.

Yleisenä arviona asetuksesta Kotkan kaupunki pitää tärkeänä, että kunnille korvataan hyvinvointialueuudistuksen ja sitä edeltäneen sote-kuntayhtymä ajan aiheuttamat kiinteistötaloudelliset menetykset. Asetusluonnos on askel oikeaan suuntaan, mutta se ei nykyisellään huomioi kaikkien kuntien yhdenvertaista asemaa. Erityisesti sote-kuntayhtymien alueilla, kuten Kymsoten kunnissa, vuokratulojen menetykset ovat alkaneet jo ennen hyvinvointialueiden perustamista ja siirtymäsuojan voimaantuloa.

Kymsoten kuntien erityisasema:

Kymsoten kuntayhtymä on irtisanonut useita kuntien omistamien sote-kiinteistöjen vuokrasopimuksia perustamisestaan lähtien eli jo vuodesta 2019 alkaen. Tämä on johtanut siihen, että Kymenlaakson kunnat ovat:

- Menettäneet vuokratuloja jo ennen vuotta 2023
- Joutuneet tekemään kiinteistöjään koskevia järjestelyitä huomioiden 2016 rajoituslain rajoitteet.
- Jääneet omistamaan tyhjentyneitä kiinteistöjä ilman käyttöä tai korvausta.
- Olleet eriarvoisessa asemassa verrattuna muihin kuntiin, joiden vuokrasopimukset siirtyivät automaattisesti hyvinvointialueille ja joille taataan vuokratuloja vuoden 2025 loppuun asti

Tämä eriarvoisuus korostuu erityisesti, kun huomioidaan, että valtiovarainministeriön ensimmäinen asetuspäivämäärä kompensatiomallista oli 15.6.2021. Kymsote on irtisanonut kuntien tiloista tehtyjä vuokrasopimuksia jo ennen tätä ajankohtaa, jolloin kunnilla ei ollut tietoa tulevasta kompensatiomallista eikä mahdollisuutta suojautua sen puutteilta. Tämä asettaa Kymsoten kunnat rakenteellisesti heikompaan asemaan kuin ne kunnat, joiden vuokrasopimukset siirtyivät suoraan hyvinvointialueille asetuksen turvin.

Kiinteistöjen arvon alenemiset ja purkukustannukset:

Tyhjentyneiden tai tyhjentyvien rakennusten käyvät arvot ja edelleen tasearvot laskevat merkittävästi, mikäli niiden jatkokäyttö yhteiskunnan palvelutuotannon tiloina on palveluverkkosuunnittelun tuloksen päättymässä tai se on epävarmaa. Monien rakennusten osalta joudutaan lopulta päättämään purkamiseen. Tämä aiheuttaa kunnille:

- Tasearvojen alaskirjauksia, jotka heikentävät kuntien taloudellista asemaa.
- Käyttökuluja rakennusten ylläpidosta ennen purkamista.

- Varsinaiset purkukulut, jotka ovat huomattavia.

Asetusluonnoksen mukaan purkamiseen päädyttäessä purkutoimenpiteen tulee olla toteutettu ennen vuoden 2027 loppua, jotta kunta voi saada kompensatiota. Tämä aikaraja on kunnille kriittinen, ja sen tulee olla selkeästi viestitty ja hallinnollisesti joustava, jotta purkuprosessit ehditään toteuttaa realistisesti.

Kohteiden realisointi ja tasearvojen alaskirjaukset epävarmuuden vuoksi:

Sote-kuntayhtymien kunnat kuten kymenlaakson Kymsoten alueen kunnat ovat joutuneet tilanteisiin, joissa sote-kuntayhtymä on irtisanonut vuokrasopimuksia 6 tai 12 kuukauden irtisanomisajalla ja samalla ilmaissut, että mahdollinen kiinteistökauppa toteutetaan enintään käyvän arvon mukaisesti.

Kiinteistöarvioitsijoilla teetetyissä arviokirjoissa käyvän arvon määrittelyssä sote-kuntayhtymän/hyvinvointialueen palveluverkkojen epävarmuus yhdistettynä 6 tai 12 kuukauden irtisanomisaikaan on johtanut siihen, että rakennusten käyvät arvot ovat muodostuneet alhaisiksi, koska rakennuksen käytön jatkumisesta palveluverkon osana ja siten sen tuottamasta kassavirrasta ei ole ollut varmuutta.

Varovaisuusperiaatteen mukaisesti Sote-kuntayhtymien alueilla kunnat ovat joutuneet tekemään rakennusten tasearvoihin alaskirjauksia, kohteen ollessa jäämässä palveluverkkojen ulkopuolelle. Tällaiset tehdyt alaskirjaukset tulee huomioida nyt lausunnolla olevassa asetuksessa ja sen kompensatiolaskelmissa.

Perusongelma on epävarmuus rakennusten tulevasta käytöstä ja siten erityisesti vuokrasopimuksen keston ja sen tuomaan kassavirtaan perustuvasta arvosta. Tämä vaikuttaa suoraan kiinteistön käypään arvoon, ja siten myös kunnan taseeseen. Kunta joutuu kantamaan riskin, vaikka päätös palveluverkkojen rakenteesta on tehty/tehdään kuntayhtymän tai hyvinvointialueen toimesta. Esimerkiksi myyntineuvottelutilanteessa, jossa kiinteistön myynnistä neuvotellaan kuntayhtymälle, hyvinvointialueelle tai sen kiinteistöyhtiölle, on neuvotteluasema epätasapainoinen, kun ostaja on samalla palveluiden järjestäjä ja vuokralainen

Ehdotettavia muutoksia asetukseen:

Kompensaation tulisi kattaa myös ne tilanteet, joissa vuokrasopimukset on irtisanottu ennen hyvinvointialueiden vuokrausveloitteen alkamista.

Kompensaatio ulotetaan tasearvon ja myyntihinnan väliseen erotukseen, mikäli kiinteistö on jouduttu realisoimaan kunnalle epäedullisin ehdoin.

Kompensaation tulee kattaa myös mahdolliset palveluverkkosuunnittelun epäselvyydestä johtuneet tasearvojen alaskirjaukset. Lisäksi sen tulee kattaa rakennusten käyttökulut ja purkukustannukset, erityisesti niissä tapauksissa, joissa jatkokäyttöä ei löydy. Kompensaatio tulisi voida myöntää myös purkuun valmistautuvista kohteista, ei vain jo puretuista.

Asetuksen määräaika (2027 loppuun mennessä) tulee olla hallinnollisesti joustava, jotta kunnat ehtivät toteuttaa tarvittavat toimenpiteet.

Asetuksessa tulee huomioida, että 15.6.2021 julkaistun asetuspäivämäärän jälkeen tapahtuneet toimenpiteet eivät korvaa ennen tätä ajankohtaa syntyneitä menetyksiä, ja siksi sote-kuntayhtymien kuntien erityisasema tulee tunnistaa erikseen.

Siirtyvien sopimusten puutteellinen siirtymäsuoja sote-kuntayhtymien alueilla (myös Kymsote):

Hyvinvointialueuudistuksen voimaantulolain (616/2021) ja siihen liittyvän asetuksen mukaan kunnista hyvinvointialueille siirtyvät sopimukset siirtyivät 1.1.2023 alkaen. Asetusluonnos, päivätty 15.6.2021, määritteli siirtymäsuojan, jonka mukaan hyvinvointialueiden tuli jatkaa vuokrasopimuksia vuoden 2025 loppuun asti, ellei sopimuksissa ollut muuta irtisanomisehtoa.

Kymsoten alueen kunnilla ei kuitenkaan ole ollut tätä siirtymäsuojaa käytännössä lainkaan. Tämä johtuu siitä, että:

- Siirtyneet sopimukset on päätetty niiden alkuperäisten irtisanomisehtojen mukaisesti, ilman siirtymäsuojan tuomaa turvaa.
- Vuokrasopimuksia on irtisanottu jo ennen 1.1.2023, ja myös välillä 15.6.2021–31.12.2022, jolloin siirtymäsuoja ei ole ollut voimassa tai sitä ei ole sovellettu.

Hyvinvointialue on voinut irtisanoa ns. siirtyneitä sopimuksia ilman korvausvelvoitetta, mikä on johtanut siihen, että Kymsoten alueen kunnat ovat jääneet ilman vuokratuloja ja joutuneet kantamaan kiinteistöriskin yksin.

Tämä tilanne on poikkeuksellinen ja asettaa Kymsoten kunnat rakenteellisesti heikompaan asemaan kuin ne kunnat, joiden sopimukset siirtyivät suoraan hyvinvointialueelle siirtymäsuojan turvin.

Kotkan kaupunki esittää, että:

Asetuksessa tunnistetaan siirtyvien sopimusten epäyhtenäinen kohtelu, erityisesti ajanjaksolla 1.1.2019-31.12.2025, jolloin siirtymäsuoja ei ole ollut Kymsoten sote-kuntayhtymän alueella käytännössä voimassa.

Kompensaatio ulotetaan myös siis niihin ns. siirtyneisiin sopimuksiin, jotka on irtisanottu siirtymäsuojan ulkopuolella, vaikka ne ovat siirtyneet hyvinvointialueelle.

Kymsoten kuntien erityisasema tunnistetaan, ja korvausmalli laajennetaan kattamaan myös siirtyneiden sopimusten aiheuttamat menetykset, ei vain purkukustannuksia tai käyttökuluja.

Lopuksi

Hyvinvointialueuudistuksen tavoitteena on ollut palveluiden ja hallinnon yhdenvertaisuus. On välttämätöntä, että myös kuntien taloudellinen kohtelu uudistuksen yhteydessä noudattaa samaa periaatetta. Kotkan kaupunki toivoo, että valtiovarainministeriö tarkentaa asetusta siten, että sote-

kuntayhtymien kuntien erityisasema tunnistetaan ja kompensatio kohdennetaan niiden osalta oikeudenmukaisesti.

Tero Huusko