



Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Kaupunginhallitus 8.5.2017 § 181

Valmistelu: anna.friberg(at)raseborg.fi, puh. 019 289 3904

Esittelijä: Thomas Flemmich, vt. kaupunginjohtaja

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä kolmivuotisella siirtymäkaudella 1.1.2019 alkaen. Siirtymäkauden aikana maakunta sitoutuu vuokraamaan kunnan nykyiset sote-kiinteistöt.

Lähtökohtana on, että tätä järjestelmää voidaan käyttää niissä kunnissa, joissa valtuusto on päättänyt järjestelmästä sisäisten vuokrien laskemiseksi. Jos tällaista järjestelmää ei ole, sanotaan vuokran laskettavan kiinteistöjen kunnossapidosta sekä pääomavuokrasta.

Useimmissa kunnissa on olemassa menetelmä sisäisten vuokrien laskemiseksi, mutta laskentamenetelmän periaatteet eivät välttämättä ole valtuustojen tarkasti määrittelemiä. Kuvailun mukaisia laskentaperusteita voidaan käyttää, jotta kunnille koituvat kustannukset tulevat katetuiksi.

Taustaa:

Kaupungin rakennuskanta on inventoitu keväällä 2016 nk. kiinteistöstrategian laatimisen yhteydessä. Kaikki kaupungin rakennukset on tarkastettu ja asetettu eri salkkuihin kunnosta, käyttötarkoituksesta ja käyttöasteesta riippuen. Salkkuja on seitsemän ja niiden nimet ovat: kehitys, käyttö, korjaus, ylläpito, poisto, vuokra-asunnot ja hankinta. Rakennukset on myös pisteytetty teknisen kunnan perusteella. Uutta vastaavilla rakennuksilla on kuntoluokka 5 ja huonossa kunnossa olevilla kuntoluokka on 1.

Kiinteistösalkun kohteista on seuraavat tiedot: sijainti, osoite, tekninen luokitus, salkku, pinta-ala (m² keskimääräinen brutto/netto), tasearvo, tekninen kunto, korvauskustannusarvo ja käyttökustannuslaskelma.

Päätetty salkkujako on pohjana

- sisäiselle vuokralle (pääomavuokra) talousarvioesityksessä vuodelle 2017
- kiinteistökehitystoimenpiteille (esim. myynti, kaavoitus, käyttötarkoituksen muutos)
- vastuunjaolle kehitystoimenpiteistä ja toimenpiteiden aikatauluista
- kunnostustasolle kussakin yksittäisessä rakennuksessa/salkku
- investointiehdotukselle 2017 (31)
- mahdolliselle valmistelulle rakennusten siirrosta (vuokra)yhdistyksen

Sisäisen vuokran perusteista on päätetty uudelleen osana kiinteistöstrategiaa. Käyttövuokran lisäksi on kaikille kaupungin rakennuksille määrätty pääomavuokra vuodesta 2017 lähtien. Pääomavuokran suuruus vaihtelee riippuen rakennuksen teknisestä arvosta ja missä salkussa rakennus on. Uusi pääomavuokra tulee tuottamaan korkeampia tuloja sisäisistä vuokrasta. Lisääntyneet sisäiset vuokratulot käsitellään erillisenä menona/tulona kaupungin hallinnossa.



Käyttöä koskeva sisäinen vuokra perustuu vuosien 2014 ja 2015 keskimääräisiin todellisiin menoihin plus nk. markkinalisään (huomioiden tulevat toimenpiteet kussakin rakennuksessa).

Sosiaali- ja terveystuolto käyttää tällä hetkellä kokonaan tai osittain noin 20 rakennusta (sis. ulkoa vuokratut rakennukset). Kiinteistöstrategian mukaan voivat nämä rakennukset muodostaa nk. sote-salkun, jossa vuokrataso voidaan määrätä valtioneuvoston ehdottamien periaatteiden mukaan. Uusien periaatteiden mukaan pääomavuokra tulee muuttumaan.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan vuokra määräytyy seuraavien periaatteiden mukaan:

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon sekä maapohjan arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus muodostuu kiinteistöön sitoutun oman ja vieraan pääoman kustannuksista, kiinteistön kulumista kuvaavista poistoista ja kiinteistöön liittyvästä riskistä. Ehdotettu 6 %:n tuottovaatimus perustuu kuntien ja valtionhallinnon vakiintuneeseen käytäntöön.

Liiteluettelo:

Liite § 181/1: Asetusluonnos

Liite § 181/2: Lausuntopyyntö

Liite § 181/3: Sisäiset vuokrat 2017 joissa pääomavuokra, tekninen luokitus ja tekninen arvo

Ehdotus:

Koska Raaseporin kaupunginvaltuusto ei erillisillä päätöksillä (vain osana talousarvio- ja taloussuunnitelmaa 2017–2019) ole vahvistanut olemassa olevaa järjestelmää koskien sisäisiä vuokria, kaupunginhallitus ehdottaa, että maakuntien ja kuntien välillä solmittavat vuokrasopimukset noudattavat valtioneuvoston asetuksessa määrättyjä periaatteita. Tämä johdosta kuntia kohdeltaisi tasavertaisesti määritettäessä sote-kiinteistöjen vuokria.

Raaseporin kaupungilla ei ole huomautettavaa asetuksen muotoilusta.

Pykälä tarkistetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Pykälä tarkistettiin heti.



Utkast till stadsrådets förordning om fastställande av hyra mellan kommunerna och landskap under en övergångsperiod

Stadsstyrelsen 08.05.2017 § 181

Beredare: anna.friberg(at)raseborg.fi, telefon 019 289 3904

Föredragare: Thomas Flemmich, tf. stadsdirektör

Finansministeriet begär utlåtande över utkastet till stadsrådets förordning om fastställande av hyra mellan kommuner och landskap under en övergångsperiod på tre år från 1.1.2019. Under tidsperioden förbinder sig landskapen att hyra kommunens nuvarande SOTE-fastigheter.

Utgångspunkten är att i de kommuner där man har ett av fullmäktige fastställt system för hur interna hyror beräknas, kan detta system användas. Om något sådant system inte finns sägs att hyran beräknas utgående från underhållet av fastigheterna jämte kapitalhyra.

De flesta kommuner har i dag ett system för beräkning av interna hyror men principerna för hur hyrorna beräknas är inte nödvändigtvis fastslagna i fullmäktige. Det system som beskrivs för hur hyrorna annars räknas torde ge en tillräcklig ersättning för att täcka kommunens kostnader.

Bakgrund:

Under våren 2016 har stadens byggnadsbestånd inventerats i samband med uppgörandet av den s.k. fastighetsstrategin. Alla stadens byggnader har granskats och placerats i olika portföljer beroende på skick, användningsändamål och nyttjandegrad. Portföljerna är sju stycken till antalet och namngivna enligt följande; utveckling, användning, reparation, drift, avyttring, hyresbostäder och anskaffning. Byggnaderna har även getts poäng utgående från deras tekniska skick. Byggnader som motsvarar ett nybygge har konditionsklass 5 och byggnader i dåligt skick har konditionsklass 1.

För fastighetsportföljens objekt finns följande uppgifter: placering, adress, teknisk klassificering, portfölj, yta (m² genomsnittliga brutto/netto), balansvärde, tekniskt skick, ersättningskostnadsvärde och driftskostnadskalkyl.

Den fastslagna portföljindelningen ligger som grund för:

- den interna hyran (kapitalhyra) i budgetförslaget för 2017
- fastighetsutvecklingsåtgärder (t.ex. försäljning, planläggning, förändring av användningssyfte)
- fördelningen av ansvar för utvecklingsåtgärder och åtgärdernas tidtabell
- renoveringsnivån i varje enskild byggnad/portfölj
- investeringsförslaget 2017 (31)
- möjlig beredning av byggnadernas omlokalisering till (hyres)bolag

Som en del av fastighetsstrategin har grunderna för den interna hyran fastställts på nytt. Förutom driftshyran har från och med 2017 påföras en kapitalhyra för alla stadens byggnader. Kapitalhyrans storlek varierar beroende på byggnadens tekniska värde och i vilken portfölj byggnaden



den befinner sig i. Den nya kapitalhyran kommer att generera högre interna hyresinkomster. De ökade interna hyresinkomsterna behandlas som separat utgift / inkomst i stadens förvaltning.

Den interna hyran gällande driften baserar sig på ett medeltal av 2014 och 2015 års reella utgifter plus en s.k. marknadsökning (beaktande av kommande åtgärder i respektive byggnad).

Social- och hälsovården disponerar för tillfället över hela eller delar av ca 20 byggnader (inklusive externa hyrda byggnader). Enligt fastighetsstrategin kan dessa byggnader bilda en sk. Sote portfölj (sote salkku), där hyresnivån kan bestämmas enligt de principer som statsrådet föreslår. Kapitalhyran kommer enligt de nya principerna att ändra.

Enligt statsrådets förordning bestäms hyran enligt följande principer:

Kapitalhyran beräknas utifrån det tekniska värdet på en byggnad som hyrs ut med beaktande av markgrunden genom att använda ett avkastningskrav på 6 procent. Avkastningskravet beräknas utifrån kostnader för eget och främmande kapital som är bundet till fastigheten, avskrivningar som beskriver slitaget på fastigheten och de risker som hänger samman med fastigheten. Det föreslagna avkastningskravet på 6 % grundar sig på rådande praxis i kommunerna och statsförvaltningen.

Bilageförteckning:

Bilaga § 181/1: Utkastet till förordning

Bilaga § 181/2: Utlåtandebegäran

Bilaga § 181/3: Interna hyror med 2017 med kapitalhyra tekn.klass och tekn.värde.

Förslag:

Eftersom Raseborgs stadsfullmäktige inte har fastställt med separata beslut (endast som en del av budget- och ekonomiplan 2017-2019) gällande ett befintligt system för interna hyror, föreslår stadsstyrelsen att hyresavtal som ingås mellan landskapen och kommunerna följer de principer som fastställs genom förordning av statsrådet. Detta skulle även medföra att kommunerna behandlas likvärdigt vid bestämmande av hyra för sote-fastigheterna.

Rasborgs stad har inget att invända mot hur förordningen utformats.

Paragrafen justeras omedelbart.

Beslut:

Godkändes enligt förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



RASEBORGS STAD
RAASEPORIN KAUPUNKI

Dnr./Dnro