

Valtionvarainministeriö
PL 28
00023 Valtioneuvosto

Viite: VM / 716 03.01.01 /2017

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin lausunto Valtiovarainministeriön luonnoksesta asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Asetusluonnoksen tausta

Asetusluonnoksesta on järjestetty kuulemiskierros 4.4-8.5.2017. Tämän jälkeen on vuokran määräytymistä ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää koskevaa säännöstä muutettu oletuskulumisen ja määräytymisen perusteiden osalta. Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnosta täydennettiin myös mm. kunnan sisäisen vuokran määräytymisen perusteiden osalta. Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnosta täydennettiin myös mm. kunnan sisäisen vuokran määräytymisen, ilmoittamisen ja maapohjan vuokraperusteiden osalta. Hallituksen esitys (15/2017) maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi on parhaillaan eduskunnan käsittelyssä. Laissa maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaansaattamisesta säädettyä kunnan järjestämisen perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaali- ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan. Voimaansaattolain 20§:n mukaan maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siirtymäajaksi. Voimaansaattolain 26§ mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaansaattolain 18§:ssä tarkoitettuihin sovellettaisiin mitään kunnasta säädetään. Mainitun pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä.

Yleistä

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin osalta lausuntopyyntö koskee Sastamalan kampuksella muutamia kaupungin terveyskeskuksesta vuokralla olevia huoneita, sekä Tampereen kaupungilta vuokralla olevan Hatanpään sairaalan tiloja. Sastamalan tilojen kustannustaso ei ole merkittävä. Sen sijaan Hatanpään sairaalan tilojen vuokratilat ovat merkittävät, kooltaan lähes 31000 m² ja kokonaisvuokraltaan noin 6,4 miljoonaa euroa vuodessa.

Rakennusten vuokra

Asetuksella ehdotetaan säädettyä voimaansaattolain 20§:n pykälän tarkoittaman 3+1 vuoden siirtymäkauden vuokran määräytymisestä. Asetuksessa ehdotetaan, että siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy joko kyseisessä kunnassa jo käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti tai laskennallisesti tekniseen arvoon perustuen. Kunta saisi ensisijaisesti valita sovellettavan vuokran määräytymisperus-

teen. Jos on kuitenkin ilmeistä, että edellä mainituin perustein määräytyvä vuokra on

olennaisesti suurempi kuin asetuksen mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan tekniseen arvoon perustuvaa vuokran määrittystä. Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maapohjan osuudesta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus muodostuu kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksesta, kiinteistön kulumista kuvaavista poistoista ja kiinteistöön liittyvästä riskistä. Säädettyäksi esitetty 6 prosentin tuottovaatimus perustuu kunnissa ja valtionhallinnossa vallitsevaan käytäntöön.

Hatanpään sairaalan vuokra perustuu Tampereen kaupungin hyväksytyyn sisäiseen vuokrajärjestelmään. Vertailuarviota nykyisen ja asetuksen laskentatavan välillä ei voi tehdä, koska rakennuksen teknisen arvon määrittäminen ei ole tiedossa. Koska kokonainen sairaala erikoissairaanhoidosta on asetuksen tarkoittamaa vuokratilaa, vuokratilakustannusten nousu toisi kokonaiskustannusten nousupaineita omalta osaltaan. Selvintä olisi, jos vuokrausta voitaisiin jatkaa suoraan nykyisillä sopimuksilla.

Toiminta edellyttää, että myös vuokrattua sairaalaa ja tässä tapauksessa Hatanpään aluetta on kehitettävä pitkäjänteisesti hankkeilla ja investoinneilla. Toiminnalliset muutokset ja tiloissa ilmenevät korjaustarpeet vaativat myös pienempiä investointeja.

Ehdotuksen 3+ 1 vuoden ajanjakso on investointien pitkävaikutteisuuden ja sitä kautta poistamisen kannalta liian lyhyt aika. Käytännössä tämä saattaa johtaa siihen, että investointeja ei haluta tehdä tästä aiheutuvista taloudellisista syistä, jolloin tilojen käyttäjien näkökulmasta tarpeellinen kehittäminen pysähtyy useamman vuoden ajaksi.

Hatanpään sairaalan maapohjasta ei ole erillistä sopimusta. Mikäli nykyistä sopimusta ryhdytään muuttamaan ja maapohjalle tehdään oma sopimus, sillä voi olla kokonaiskustannuksia nostava vaikutus.

Sairaalakiinteistöön liittyy yleisestä kiinteistötaloudesta poikkeavia palveluita ja vaatimuksia. Näiden yksityiskohdat täytyy vastuunjakotaulukolla selvittää. Myös sairaalan riskit ja niiden kantamisen jakaminen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä on erikseen kartoitettava ja hinnoiteltava. Asetusesityksessä olevien keskimääräisten ylläpitohintojen käyttö on todennäköisesti tästä poikkeava. Sen vuoksi nykyisiä sopimuksia olisi voitava edelleen jatkossakin käyttää.



Yhteenvetona

Asetusehdotuksen vuokramalli lisää paineita kustannusten nousuun. Nykyisten vuokrasopimusten jatkaminen olisi siksi oltava myös mahdollista. Ajanjakso 3+1 saattaa pysäyttää investoinnit jo nyt ennen kyseistä ajanjaksoa, kyseisenä ajanjaksona ja siirtää ajanjakson jälkeisiä suunnitelmia. Käytännössä se tarkoittaa kehittämisen pysäyttämistä useiksi vuosiksi. Maakunnille ja kunnille pitäisi mahdollistaa alueellisesti yhteiset kiinteistöjärjestelyt, jolloin nykyinen kustannustehokkuus pystyttäisiin säilyttämään ja turvaamaan toiminnan kannalta tärkeiden hankkeiden toteutuminen riittävän ketterästi.

Tampereella 12.6.2018

Pirkanmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

Rauno Ihalainen
sairaanhoitopiirin johtaja