

Asia: VN/29851/2021

Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

MIKKELIN KAUPUNGIN LAUSUNTO

Lausunto valtiovarainministeriön luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Asetusluonnos ei ole kaikilta osin yksiselitteinen vuokrien määräytymisen osalta.

Mikkelin kaupungilla on ollut pidempään käytössä sisäinen vuokrien laskentamalli. Laskentamalli määrittää käytettävän vuokran ja osaltaan konkretisoi toimijoille toimitiloihin kuuluvat kustannukset mahdollistaen toimijoiden osalta kustannustehokkaan toiminnan. Käytössä oleva laskentamalli huomioi rakennusten todelliset kustannukset ja kulumisen sekä kohtuullisen korvauksen pääomalle. Näkemyksemme mukaan asetusluonnos ei täysin toimi Mikkelissä käytännössä hyväksi todetun laskentamallin mukaisesti, eikä siten perustu syntyviin todellisiin tilakustannuksiin.

Toimialan vakiintuneiden vuokranmääräytymismallien mukaisesti vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokraa laskettaessa tulisi vielä tarkastella uudelleen ja korjata mm.:

- vanhemman rakennuskannan teknisen arvon laskenta johdettuna, indeksoituna kaavana on käytännössä mahdoton.
- yksittäisen rakennuksen osalta karkeat keskiarvoluvut johtavat virheelliseen lopputulokseen
- maanvuokraa ei huomioida vuokramallissa
- tehdyt investoinnit tulisi huomioida laskentamallissa

- laskentamallin määrittelyn ajallinen frekvenssi mm. rakennusten nykyarvon määrittely, rakennuskustannusmuutokset, tehdyt investoinnit ja kuluminen.

Ylläpitovuokraa laskettaessa tulisi vielä tarkastella uudelleen ja korjata mm.:

- asetusluonnoksessa vuokraan vaikuttaa vain rakennuksen pääkäyttötarkoitus, vaikka rakennuksen sisällä voi olla erilaisia ja eri kustannusrakenteen tilakokonaisuuksia. Ylläpitovuokra tulisi määritellä todellisten kustannusten mukaisesti.
- kuinka malli huomioi mm. rakennusten sijainnin, alueen muun palvelutarjonnan, rakennusten iän, teknisen rakenteen, ylläpidossa mahdollisesti olevat erot ja energiakulutuksen.
- elinkustannusindeksi ei ole riittävässä määrin muutosta kuvaava. Laskennassa tulisi käyttää kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi. Investoinnit tulisi huomioida.

Mikkelissä 24.1.2022

Mikkelin kaupunki

Riihelä Jouni

Mikkelin kaupunki - Jouni Riihelä, kaupunkikehitysjohtaja, Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue