

22 §

Kurikan kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Kh 22 §
24.1.2022

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Lausunnot pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15. Lausuntopalveluun toimitetaan esityksen mukainen lausunto, jota muutetaan tarvittaessa kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti.

Lausuntopyynnön taustatietona todetaan seuraavaa:

Sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annetussa laissa (jäljempänä voimaantulolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaantulolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaantulolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Merkille pantavaa kuitenkin on, että ellei toisin säädetä tai hyvinvointialueella sovita, olemassa olevat vuokrasopimukset siirtyvät yleisseuraantona olemassa olevin ehdoin. Tällaisia olemassa olevia vuokrasopimuksia on mm. Kurikan kaupungilla JIK-peruspalveluliikelaitoskuntayhtymän kanssa.

Lisätietoja: controller Marjukka Kätevä 044 550 2573, marjukka.kateva@kurikka.fi.

Ehdotus:

Kurikan kaupunginhallitus päättää lausua luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 seuraavasti:

1. Yhdenvertaisuus

Sote-uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siirtyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi paraslain-säädännöstä johtuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhtymälle tilat, siirtyisi vuokrasopimukset sellaiseen. Osa olemassa olevista sopimuksista ei kata riittävällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja riskejä. Kunnan itse tuotettua palvelut, muodostuu jatkossa hyvinvointialueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien sopimusten ja asetuksen mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut ehdot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointialueen sopimusten hallintaa eikä kohtelee kuntia tasapuolisesti.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa tai muussa lainsäädännössä tulisi selkeästi ottaa kantaa siihen, että kaikkiin kuntien ja kuntien tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen vuokrasopimuksiin hyvinvointialueen kanssa sovelletaan 3+1 vuoden voimassaoloaika ja asetuksen mukaisia ehtoja, kuntien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

2. Maavuokran osuus

Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuotto-vaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknistä riskiä” jolloin jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaatimuksessa. Lähtökohtaisesti rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa, vaan kiinteistön arvo muodostuu rakennuksen ja maapohjan arvoista.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksen 3 § tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

3. Pääoma-arvon määrittely

Asetusluonnoksen 4 § 1 momentin mukaan ”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella”, ja myöhempanä 4 § 3 momentissa ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”.

Asetusluonnoksen mukainen teknisen arvon määrittäminen on haastavaa 2000-lukua ennen rakennettujen rakennusten osalta, osakeomisteisten tilojen osalta, sekä tapauksissa, joissa kohteessa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia.

Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo perustuu siihen, että rakennukselle pyritään arvioimaan sen hetkinen jälleenhankinta-arvo tai uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannukset vähentämällä siitä rakennuksen arvioitua iän, käytön ja kulumisen aiheuttama arvon alentuminen lisättynä siihen rakennuksen elinkaaren aikana tehdyt perusparannusinvestoinnit. Uudehkojen rakennusten osalta jälleenhankinta-arvo voidaan indeksoida alkuperäisestä hankintahinnasta rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetusluonnosta tulee tämentää pääoma-arvon määrittelyn osalta ja ensisijaisesti rakennusten tekniset arvot tulee määrittellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.

4. Ylläpitovuokra

Kurikan kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että ylläpitovuokran tulee kattaa tosiasialliset kustannukset, jotka saattavat vaihdella alueittain ja kunnittain ja esim. sääolosuhteista ja energiahinnoista riippuen.

5. Yksittäisten tilojen vuokraaminen - yhtiöittämisvelvoite

Kurikan kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että asetuksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi kouluterveydenhuollon käyttöön) ja että tästä ei pidä aiheutua kunnille velvoitetta yhtiöittää koulujen tiloja.

Merkittiin, että asiantuntijana kuultiin controller Marjukka Kätevää.

Harri Salonen ehdotti Anna-Liisa Myllymäen ja Mervi Kujanpää-Mannilan kannattamana lausuntoon lisättäväksi maininta siitä, että yhtiöittämisvelvoitteen vuoksi erilliseen yhtiöön siirrettäville sote-kiinteistöille myönnetään varainsiirtoverovapaus.

Pidettiin kokoustauko 18.00-18.10

Esittelijän uusi ehdotus:

Lausuntoon lisätään edellä mainitun lisäksi kohta:

6. Varainsiirtoverovapaus

Kurikan kaupunki pyytää, että sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoitteen tullessa voimaan yhtiöön siirrettäville sote-kiinteistöille myönnetään varainsiirtoverovapaus.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän uuden ehdotuksen.

Virallisen otteen lähetämme pyydettäessä.

Otteen oikeaksi todistaa
Kurikassa 27.1.2022

Petri Lammassaari
hallintojohtaja