

Lausunto

19.01.2022

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

“Asetusluonnoksen lähtökohta vuokran koostumisesta pääoma- ja ylläpitovuokrasta on oikea, mutta luonnokseen sisältyy useita epätarkkuuksia.

Asetusluonnoksen mukaan vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan asetuseruonnoksen mukaan ensisijaisesti vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon (kunnan kirjanpidossa) tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta.

”Kunnan kirjanpidossa rakennuksen arvo muodostuu omahankintamenosta vähennettynä rakennuksen taloudelliseen pitoaikaan perustuvilla suunnitelman mukaisilla poistoilla. Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Teknistä arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskulumisen. Jos rakennuksella ei ole olemassa kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetuksen liitteen mukaisesti laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleen hankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla.”

Asetuseruonnoksen mukaan ensisijaista on kirjanpitoon perustuvat todelliset tiedot ja jos niitä ei ole käytettävissä, tekninen arvo määritellään laskennallisin keskimääräisin kustannuksin. Hämeenkyrön kunta tulee käyttämään kirjanpidon tietoja, mutta ei pidä oikeana sitä, että kuntien kiinteistöjen teknisen arvon määrittely jää riippumaan kunkin kunnan kirjanpidon tietosisällöstä. Jos siirrytään käyttämään laskennallisia keskimääräisiä kustannuksia, se asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan.

Kiinteistöihin merkittävästi investoineet kunnat joutuvat tyytymään keskimääräiseen kustannustasoon ja vastaavasti investoinnit laiminlyöneet kunnat saavat käyttöön keskimääräisen kustannustason. Lisäksi asetusluonnoksessa kunnat on jaoteltu laskennallista teknistä arvoa määritettäessä rakennuksen sijainnin mukaan kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Hämeenkyrö on alueessa 5 ja esimerkiksi Orivesi kalliimman kustannustason alueessa 2, samassa kuin Tampereen kaupunki. Vuokratasoon vaikuttava kuntien luokittelu on ilmeisesti tehty Tilastokeskuksen luokittelun perusteella.

Perustelemme kannanottoamme seuraavasti: Vuosina 2008 - 2020 Hämeenkyrön kunta on käyttänyt 18 miljoonaa euroa sotekiinteistöjen peruskorjauksiin ja kalustoon. Terveyskeskukseen on investoitu 2013 jälkeen 9,7 miljoonaa euroa. Siljankodin investoinnit alkoivat jo 2009 ja siihen ja päivätoimintakeskukseen on investoitu yhteensä 3,6 miljoonaa euroa. Kurjenmäkikodin palveluasumisen investoinnit painottuvat vuosille 2018 ja 2019 ja investointeja on yhteensä 4,8 miljoonaa euroa, josta valtion rahoitus on 1,1 miljoonaa euroa. Näille investoinneille saatiin STM:n poikkeuslupa.

Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Hallituksen esityksessä (HE 241/2020) eduskunnalle hyvinvointialueiden perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi kuitenkin todetaan, että kiinteistön ylläpidon kustannuksiin kuuluvat muun muassa hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulisi olla mahdollista kaikissa kohteissa ja ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksesta ja muu rakennus jää kunnan omaan käyttöön. Esimerkiksi kouluterveydenhoitajan tilojen siivouksen hoitaminen edelleen osana muun koulurakennuksen siivousta on kokonaistaloudellisesti perusteltua eikä sitä pitäisi siirtää hyvinvointialueen vastuulle. Vastaavasti sähkökustannusten osalta olisi mahdollistettava normaalien vuokrasopimusehtojen mukainen menettely, että hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sähkösopimukset omiin nimiinsä.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Rakennustyyppikohtaisten ylläpitohintojen käyttäminen ei ota millään muotoa huomioon tilojen käyttötarkoituksia kiinteän varustelun laatutasoa. On selvää, että vaikkapa röntgentilan sähkönkulutus tai hammashoitolan vedenkulutus poikkeavat tavanomaisen vastaanottohuoneen kulutuksista. Jos laitteet eivät ole irtaimistoa, niiden arvo on otettava huomioon rakennuksen arvossa.

Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Määritelmät ”perustellusta syystä” ja ”olennainen” ovat epätarkkoja ja

sen sijaan on mahdollistettava todellisten kustannusten mukaisen ylläpitovuokratason määrittäminen kaikissa tapauksissa.

Asetusluonnoksen perusteluissa luvussa 3 on todettu:

”Maakuntien tilakeskus Oy oli tehnyt HE 15/2017 liittyvän valmistelun yhteydessä uudistuksen toimeenpanoon liittyen kunnille tiedustelut kuntien nykyisestä vuokratasosta vuonna 2018 ja 2019 keväällä. Kunnilta tuolloin saatujen tietojen perusteella arvioitiin, että siirtymäkauden aikana vuokraa maksettaisiin noin viidestä miljoonasta neliömetristä kuntien omistamista toimitiloista. Tämä tarkoittaisi, että asetuksen mukaisesti laskettu hyvinvointialueiden kunnille maksama vuokran määrä olisi tuolloin ollut noin 900 miljoonaa euroa. Hyvinvointialueille syntyy edellä mainitun suuruinen kustannus ainakin kolmen vuoden siirtymäkauden ajaksi. Hyvinvointialueiden näkökulmasta vuokrat on rahoitettava yleiskatteisesta rahoituksesta.”

Jo nyt on nähtävissä, että hyvinvointialueiden yleiskatteinen rahoitustaso tulee olemaan niukkaa. Sillä tulee voida kattaa vielä suuruudeltaan epävarmat kiinteistömenot sekä kaikki palvelutoiminnan menot. Asetusluonnoksen maininta ”ainakin kolmen vuoden pituisen siirtymäkauden” kiinteistökustannustasosta, ennakoi jo asetusluonnoksessa tulevaa palveluverkon karsintaa siirtymäkauden päättyessä kun nähdään, että yleiskatteinen rahoitus ei tule riittämään kaikkiin tarpeisiin.

Hämeenkyrön kunta kiinnittää lisäksi huomiota myös siihen, miten kunnat kiinteistönomistajina voivat toteuttaa kiinteistöjen pitkäjänteistä investointisuunnittelua, jos tilojen käyttäjän kanta vuokrasopimuksen jatkuvuuteen on epävarmaa. Jatkossa pitää tehdä mahdolliseksi myös se, että hyvinvointialue ostaa kunnilta ne kiinteistöt, joita se tulee toiminnassaan tarvitsemaan. Kunnan tehtävänä ei ole toimia toisen itsehallintoyhteisön kiinteistöpalvelujen tuottajana.

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1. päivänä tammikuuta 2023 ja olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2026. Voimaantuloajankohta on ehdottomasti liian myöhäinen. Kuntien pitää suunnitella vuokrattavien kiinteistöjen ylläpito ja resurssit jo kesällä 2022 ja siksi hyvinvointialueen kunnalle maksama vuokrataso pitää olla jo siinä vaiheessa luotettavasti tiedossa.

Paloranta Tiina
Hämeenkyrön kunta, keskushallinto - Kunnanhallitus