

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 3§ määrittelee pääomavuokran määräytymisen teknisen arvon perusteella, mutta ei ota kantaa siihen, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran 6% tuottovaatimukseen. Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknisetä riskiä” jolloin jää epäselväksi tuleeko maanvuokra huomioitua tuottovaatimuksessa. Asetuksen 3§ tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

Asetusluonnoksen 4§ määrittelee teknisen arvon laskennan.

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”

Jää epäselväksi viitataanko tekstissä lakisääteiseen kirjanpitoon ja kirjanpidon mukaiseen rakennuksen arvoon, vai alkuperäiseen rakennuksen hankintahinta-arvoon vai jo olemassa olevaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyihin teknisiin arvoihin.

Asetusluonnoksen 4§ 1 ja 3 momenttia tulisi täsmentää arvokäsitteiden osalta siten, että tekninen arvo voi perustua olemassa olevaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyihin teknisiin arvoihin. Ko selvityksiä on kunnissa laadittu jo edellisen maakuntavalmistelun ajalta ja täydennetty tämän valmistelun aikana.

Yleisesti 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. Lisäksi tulisi määritellä menettely siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vuokravaikutusten laskentaan, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään, ja jotta suunnitellut kunnossapitoinvestoinnit voidaan toteuttaa suunnitellusti, kasvattamatta SOTE- ja PELA-tilojen jo nykyiselläänkin suurta kunnossapitotarvetta.

Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on hyvin pieni, kuten kouluissa. Sen sijaan paloasemien siivous tulisi olla hyvinvointialueella, koska ko rakennukset ovat ainoastaan hyvinvointialueen käytössä.

Asetusluonnosehdotuksen mukainen vuokrataso on kuntien kannalta alhainen.

Lanne Viveka
Siikaisten kunta