

Lausunto

21.01.2022

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

Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen valmistelun väliaikainen valmistelutoimielin lausuu asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Luonnosta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä pidetään pääosin soveltavana vuokranmäärittelyyn. Pääomavuokran muodostaminen on asetuksen mukaisesti määritettävissä ja mahdollistaa yhdenmukaisen vuokratason. Pääomavuokran taso asettuu vähintään kohtuulliseen tasoon, yleensä paikallista markkinahintaa korkeammaksi. Myös kuuden prosentin tuottovaatimusta voidaan pitää korkeana. Ylläpitovuokran määrittämisessä olisi toivottavaa olla mahdollisuus hyödyntää toteutuneita kustannuksia, jos nämä ovat luotettavasti saatavilla. Esimerkiksi energian kustannukset toteuman mukaan kannustaisi käyttäjiä järkevään energian käyttöön. Etenkin suurempien kiinteistökokonaisuuksien osalta laskennallinen malli ei välttämättä kannusta ympäristöystävällisen tai kustannustehokkaan toiminnan kehittämiseen vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat määritetty ylätasolla, kuten hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Etenkin käyttö-, kunnossapito-, huoltokustannuksien sisällön tarkentaminen olisi suotavaa. Sote-rakennukset pitävät sisällään kiinteitä järjestelmiä, joiden ylläpito- ja uushankintakustannukset ovat merkittäviä. Ylläpidon tarkempi vastuunjako määrittää myös mahdollisen hyvinvointialueen teknisen henkilöstön tarpeen kunnilta vuokrattujen tilojen osalta.

Yksittäisten tilojen osalle asetuksen tulisi tarjota joustoa vuokraukseen. Muun muassa koulurakennuksista hyvinvointialue vuokraa yksittäisiä tiloja, joiden osalta vuokranmäärittäminen on otettava kohteen mahdolliset erityispiirteet huomioon.

Vuokraan on oltava mahdollista sisällyttää palveluita, joita yksittäisiin tiloihin ei ole tarkoituksenmukaista järjestää hyvinvointialueen toimesta (mm. siivous).

Maakunnan reuna-alueilla kiinteistöjen tekninen arvo on korkea suhteessa markkinahintaan. Asetuksen mukainen vuokranlaskenta ja korkeana pidettävä 6 % tuottovaatimus nostaa vuokratason merkittävästi alueen yleistä markkinatasoa korkeammaksi.

Felin Elina

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue - Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen
väliaikainen valmistelutoimielin 17.1.2022 § 6