

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

Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon asetusluonnoksesta koskien kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymistä vuosina 2023-2026:

1. Pääomavuokran osalta on asetuksessa mahdollistettava pääomavuokran määrittäminen kunnan käyttämällä menettelyllä. Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa johtaa liian alhaisiin teknisiin arvoihin. Sen seurauksena pääomavuokra tulee liian alhaiseksi, jolloin kunnan ei ole edellytyksiä ylläpitää rakennuksia lähtötilanteen mukaisessa kunnossa.
2. Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa ei huomioi maanvuokraa lainkaan (vaikka se mainitaan selostustekstissä). Maanvuokra pitää huomioida osana pääomavuokran määrittelyä. Vihdin kunnan pääomavuokran määrittelyssä tontin vuokra on 0,7 % tilojen jälleenhankinta-arvosta.
3. Asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran mekaaninen laskentatapa ei ota huomioon rakennuskohtaisia eroja. Rakennuksien ylläpitokustannukset vaihtelevat paljon riippuen mm. rakennuksen iästä, kuntoluokasta, lämmöntuotantotavasta. Lisäksi rakennuksien ulkopintojen suhde lattiapinta-alaan vaikuttaa lämpöviivöihin eli siten tarvittavaan energiaan. Rakennuksien pihojen pinta-ala voi olla hyvin erilainen suhteessa rakennusten pinta-aloihin. Tällöin rakennuskohtaisilla seikoilla ei ole mitään vaikutusta ylläpitovuokraan. Vihti katsoo, että ylläpitovuokra on määriteltävä oikeudenmukaisesti rakennusten ylläpitoa koskevien todellisten kustannustietojen perusteella.

4. Asetusluonnos ei huomioi mitenkään mahdollisia investointeja, jotka tehdään vuokrakauden aikana. Joitakin investointeja voi olla tarpeen tehdä jo siirtymäkauden aikana. Vihdin kunta katsoo, että kun vuokrakaudella tehdään vuokrattuihin rakennuksiin investointeja, tämä tulee huomioida kyseisen kohteen pääomavuokran korotuksena.

Väätäinen Taru

Vihdin kunta - Kunnanhallitus 17.1.2022 § 10