

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

Asetuksella tullaan säätämään hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain 22 §:n 2 momentin mukaisella vuokra-ajalla. Asetus tulee voimaan 1.1.2023 ja on voimassa 31.12.2026.

Imatran kaupunki toteaa, että sosiaali- ja terveys- sekä pelastuspalvelujen siirtyessä hyvinvointialueelle v. 2023 alkaen, tulee uudistuksesta johtuvat vuokran laskennan muutokset toteuttaa kuntien tilavuokrauksen riskit minimoiden ja siten, että muutokset eivät aiheuta kunnalle vuokratappioita nykytilanteeseen verrattuna. Asetukseen esitetyillä vuokran laskentaperusteilla näyttää siltä, että hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokratulot tulevat alenemaan nykyisestä. Imatran kaupungilla esityksen mukaan laskettuna vuokratulot laskevat n. 135.000 euroa vuodessa nykyiseen verrattuna. Ja riskinä on, että hyvinvointialueen siirtymäkauden jälkeisistä tilaratkaisuista riippuen kuntiin jää tyhjiä tiloja, joita ei pystytä edelleen vuokraamaan. Esitetyissä vuokramääräytymisperusteissa on hyväksyttävää, että pääomavuokra ja ylläpitovuokra on eritelty.

Imatran kaupunki haluaa kiinnittää huomiota myös seuraaviin asetuksen kohtiin ja esittää niiden uudelleen valmistelua:

2 § Vuokran määräytyminen

Yhtenäisillä koko maata koskevilla vuokranmääräytymisen perusteilla toisaalta yhdenvertaistetaan kunnat ja hyvinvointialueet, mutta toisaalta eriarvoistetaan. Eri kuntien hyvinvointialueelle vuokraamien tilojen kulut, tarvittavat korjaukset ja investoinnit kuitenkin vaihtelevat. Joten vuokrat laskettuna asetuksen mukaisesti eivät vastaa todellisuutta ja vuokratappioita syntyy osassa kuntia. Tyhjiksi jäävien tilojen edelleen vuokraamisen mahdollisuudet vaihtelevat alueittain.

Asetuksessa olevia laskentamalleja tulisi kuitenkin käyttää vain, jos kunnan ja hyvinvointialueen välisissä neuvotteluissa ei synny yhteisymmärrystä vuokrasta.

5 § Ylläpitovuokra

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2

momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Ylläpitovuokra tulee voida laskea todellisten kustannusten mukaan. Ylläpitokulut mukaan lukien investointien kulut vaihtelevat kunnittain ja alueittain sekä myös rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan (mm. rakennuksen ikä, kunto, lämmitysjärjestelmä). Ylläpidon yksikköhinnat soveltuvat sellaisenaan huonosti vuokrasopimuksissa sovellettavaksi. Toimivampi menetelmä olisi käyttää indeksitarkistettuja toteutuneita kustannuksia. Tällä menetelmällä vuokralaisellakin olisi intressi pyrkiä alentamaan kuluja. Taulukkotietojen käyttäminen voisi olla toissijainen menetelmä.

Sarlomo Sirkku
Imatran kaupunki - Konsernipalvelut