

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

Utajärven kunnan lausunto

Utajärven kunnassa on käytössä sisäisten vuokrien määräytymisperusteet

Utajärven kunta pitää tärkeänä, että rakennusten teknisen arvon määrittelyyn tulee jatkossakin hyväksyä ja voida käyttää kunnilla jo olemassa ja käytössä olevia teknisiä arvoja, jos ne on alalla olevien yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty.

Asetusluonnoksen 4 § mukainen rakennuksen teknisen arvon määrittely on monella tapaa yksinkertaistettu malli, joka ei huomioi rakennuksen todellista kuntoa ja mallissa jää kaikki käyttötalouden puolelta rakennuksiin tehdyt panostukset ja huollot huomioimatta. Kunnossapitokorjauksilla, kiinteistönhoidon tasolla sekä käyttäjän omalla toiminnalla on aina huomattavaa vaikutus rakennuksen kulumiseen ja tämän hetken kuntoon sekä tätä kautta myös rakennuksen tekniseen arvoon. Puhtaasti kirjanpitoon perustuva teknisen arvon laskenta ei huomioi rakennuksen kuntoa, eikä myöskään rakentamiseen mahdollisesti saatuja valtionosuuksia.

Vuokrien tarkastuksesta on esitetty, että siihen sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkastaminen sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Rakennusten ylläpidon kustannukset eivät kuitenkaan noudata elinkustannusindeksiä ja vuokran määrä olisi tarkoituksenmukaisempaa sitoa paremmin rakennusten ylläpidon kustannuksia seuraavaan mittariin. Investointien vaikutuksesta vuokraan ei ole erikseen mainittu, mutta ilmeisesti ne huomioidaan mainitun

kiinteistöalan yleisten käytäntöjen mukaan. Tämä yleinen käytäntö edellyttää käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, eli tässä vuokrasopimuksen määräajan jatkamista.

Utajärven kunta pitää erittäin tärkeänä, että uudistuksessa kuntien omistamien rakennusten, vuokrienlaskentaan käytetään samoja laskentaperiaatteita läpi maan. Kunnat, jotka ovat liittyneet kuntayhtymiin jo vapaaehtoisesti aikanaan ei saa missään kohtaa joutua eriarvoiseen asemaan verrattuna kuntiin, joissa kunta itse hoitaa sotepalvelut. Vanha vuokrasopimus kuntayhtymän kanssa voi hyvinkin olla laadittu, aivan eri taloushallinnon näkökulmasta kuin tilanne, jossa hyvinvointialue on rakennuksen vuokraaja ja toimija.

Tavoitteena tulee olla, että rakennusten vuokrataso mahdollistaa rakennuksen pitämisen lähtötilanteen mukaisessa hyvässä kunnossa ja mahdollistaa tilojen turvallinen ja terveellinen käyttö.

Luonnoksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi koulukuraattorin tai kouluterveydenhuollon käyttöön) ja tästä ei pidä aiheutua kunnille velvoitetta yhtiöittää koulujen tiloja.

Leskinen Petri
Utajärven kunta - Elinympäristöpalvelut/Elinympäristöjohtaja