

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

Oulun kaupungin lausunto

Vuokrattava rakennuskanta on merkittävä Oulun kaupungille

Oulun kaupunki omistaa hyvinvointialueen hallintaan siirtyviä toimitiloja 58 rakennuksessa. Hyvinvointialueen käyttöön tulevien tilojen pinta-ala on yhteensä noin 122 000 htm². Rakennukset sijaitsevat Oulun kaupungin omistamalla maalla. Lisäksi hyvinvointialueen hallintaa tulee lukuisia terveydenhoitoon liittyviä tiloja monitoimitaloista ja koulurakennuksista.

Pääomavuokra

Vuokra-asetusluonnoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisestä. Oulun kaupunki toteaa, että selkeintä on osoittaa yksi laskentamalli pääomavuokran määräytymisestä eikä jättää tulkintaa laskentamallien ensisijaisuudesta. Esityksessä mainittu kirjanpitoarvo teknisen arvon määrittelyssä on ongelmallinen ja laskentamallina monimutkainen. Kirjanpitotiedot ovat epätäydelliset johtuen käyttöomaisuuskirjanpidon ohjelmien muutoksista ja rakennuksiin kohdentuvien kirjanpitokirjausten historiatietojen puutteellisuuksista. Selkein ja tasapuolisin malli määrittää rakennukselle tekninen arvo on käyttää asetuksen liitteenä olevaa jälleenhankinta-arvojen yksikköhintoihin perustuvaa laskentaa.

Ylläpituokra

Ylläpituokran taulukkomalli ei edistä hiilineutraalisuus- ja energiatehokkuustavoitteita. Yleisesti on tunnustettu, että julkisten kiinteistöjen rakentamisen ja käytön merkitys valtakunnallisissa hiilineutraalisuustavoitteissa on suuri. Hyvinvointialueiden käytössä olevien palvelurakennusten käytön tulee myös osaltaan jatkossa huomioida energiansäästö- ja hiilineutraalisuustavoitteet.

Vuokrasopimusmallien tulee tukea näiden tavoitteiden saavuttamista. Nyt asetusluonnoksessa esitetty ylläpituokran paikkakuntakohtainen taulukkolaskentamalli ei miltään osin kannusta hyvinvointialueita palvelurakennusten merkittävänä käyttäjinä kiinteistöjen energian ja veden säästöön, käytön tehostamiseen eikä jätteiden määrän vähentämiseen.

Ylläpituokraosuutta tulee voida laskuttaa hyvinvointialueelta kiinteistökohteen todellisia ylläpituomenoja vastaavasti. Energiatehokkuus- ja hiilineutraalisuustavoitteiden saavuttamisen lisäksi todellisiin kuluihin perustuva malli tasaisi kiinteistöjen ylläpidon kustannusaluksia ja -ylityksiä vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Näin myös hyvinvointialueella olisi tämän mallin avulla mahdollisuus hyötyä taloudellisesti kiinteistöjen käytön ja ylläpidon tehostamisesta.

Ylläpidon taulukkolaskenta-arvoja ylläpituokran perusteena tulisi käyttää ainoastaan, jollei kustannuksia ole luotettavasti saatavilla tai mikäli osapuolet eivät pääse asiassa muutoin sopuun.

Maanvuokra

Asetusluonnoksen mukaan pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 (kuuden) prosentin tuottovaatimusta. Luonnoksen mukaan tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.

Vaikka maanvuokra on lueteltu osana pääomavuokran sisältöä, ei maanvuokran määräytymistä ole asetuksessa mainittu. Oulun kaupungin maaomaisuuden kirjanpitoarvo on hankinta-arvopohjainen eikä siihen ole aktivoitu asemakaavoituksen, tontti-infran rakentamisen ja tontinmuodostamisen kustannuksia. Näin ollen maan ja tontin arvoa ei voida johtaa kirjanpitoarvosta. Rakennuksen kirjanpitoarvoon ei sisälly maanarvoa.

Kaupunkialueella tonttimaalla on aina arvoa ja vaihtoehtoisia käyttömuotoja, joten Oulun kaupunki ei voi hyväksyä, että maa-alueen käyttöoikeutta luovutetaan hyvinvointialueelle vastikkeetta. Maapohjan arvo tulee ottaa osaksi pääomavuokraa ja lisätä erillisenä pääomavuokraan. Maapohjan markkina-arvosta on kunnilla ja maanmittauslaitoksella hyvät tiedot. Oulun kaupungilla on yli 12 000 maanvuokrasopimusta ja tämän lisäksi toimiva sisäinen maanvuokrausjärjestelmä

taseyksikön rakennusomaisuuden osalta. Kaupunki käyttää maanvuokrauksessa 5 (viiden) % pääomistusta maan käyvästä arvosta. Hyvinvointialueen vuokrauksessa maaomaisuuden pääomavuokraa määritettäessä on perusteltua käyttää samaa pääomistusta.

20. 1. 2022

Oulun kaupunki

Päivi Laajala

Kaupunginjohtaja

Krüger Claes
Oulun kaupunki