

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

Valtiovarainministeriö julkaisi 30.11.2021 uuden asetusluonnoksen "Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen siirtymäkauden vuokrasopimusten vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026". Asetusluonnos annettiin lausunnolle ja lausunnot on pyydetty toimittamaan valtion sähköiseen lausuntopalvelu.fi palveluun 24.1.2022 mennessä.

Alla on kuvattu Hyvinkään kaupungin olennaisimmat huomiot ja muutoksia vaativat kohdat asetusluonnokseen.

1. Pääomavuokra

Pääomavuokran määrä lasketaan rakennuksen teknisen arvon pohjalta 6 % tuottavaatimuksella. Tämä vastaa pitkälti Hyvinkään kaupungin omaan sisäisen vuokran määrittämissä, jossa tosin vuokra määräytyy teknisen arvon ja jälleenhankinta-arvon pohjalta. Kaupungin omassa laskennassa sisäisen vuokran määrä on 4 % teknisestä arvosta lisättynä 1,75 % jälleenhankinta-arvosta. Asetusluonnoksen mallissa hyväkuntoisten rakennusten vuokra on samalla tasolla tai korkeampi kuin kaupungin mallissa ja heikompikuntoisten rakennusten vuokra matalampi. Tämä kannustaa

ylläpitämään rakennuksia ja on siltä osin kiinteistönpidon kannalta kannatettavaa. Luonnoksessa esitetty malli on pääomavuokran määräytymisen osalta hyväksyttävissä, poislukien teknisen arvon määräytyminen.

Asetuksessa kuitenkin maanvuokra on sisällytetty pääomavuokran osuuteen, vaikka pääomavuokra lasketaan pelkästään rakennuksen teknisen arvon kautta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että maanvuokraa ei huomioita mallissa millään selkeällä tavalla, jolloin hyvinvointialue saa maapohjat korvauksetta käyttöönsä. Maanvuokra tulisikin huomioida pääomavuokran laskennassa määrittämällä maapohjalle arvo esim. 6 % tuottavaatimuksella, maapohjan arvon perustuessa käypiin arvoihin.

2. Tekninen arvo

Tekninen arvo määräytyy asetusluonnoksen mukaan kunnan kirjanpidon mukaisten arvojen pohjalta tai laskennallisesti alueellisiin arvoihin perustuen. Hyvinkään kaupungin näkemys on, että tekninen arvo ei voi määräytyä kirjanpidon mukaisten arvojen pohjalta. Tämä malli ei vastaa rakennusten oikeaa arvonmääritystä eikä sillä siten saada määriteltyä oikeaa ja tarkoituksenmukaista vuokraa. Pahimmassa tapauksessa pääomavuokran määrä jää erittäin alhaiseksi eikä sillä voida kattaa rakennuksen kustannuksia tai rakennusta ei voida ylläpitää käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Tekninen arvo tulisi määritellä objektiivisesti vastaamaan rakennuksen oikeaa teknistä kuntoa sekä siihen sidottuja panoksia. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi kohdekatselmointien ja kuntoarvioiden pohjalta. Asetusluonnoksessa esitettyä mallia tulee korjata niin, että tasearvoihin tai laskennalliseen arvottamiseen perustuvan mallin sijaan vuokra määräytyy objektiivisen rakennuksen oikean kuntoon ja arvoon perustuvan mallin pohjalta.

3. Ylläpitovuokra

Edellyttäen, että teknisen arvon määrittäminen perustuu rakennusten oikeaan arvoon ja pitää sisällään rakennusten kuluman sekä investoinnit, tulisi ylläpitovuokran sisältää rakennusten ylläpitoon liittyviä

suoria kustannuksia sekä korjausosuuden 0,5 %. Tältä osin esitys on onnistunut. Asetusluonnoksen ylläpitovuokran määrittäminen perustuu kuitenkin rakennustyyppien tyypillisiin tilastollisiin kustannuksiin, joka ei siis välttämättä vastaa oikeita aiheutuneita kustannuksia. Toisaalta asetusluonnoksen mukaan määrittämisestä voidaan perustellusti poiketa, mikäli määrittäminen johtaisi olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Sinänsä asetusluonnoksen määrittäminen mahdollistaa sopimisen ja on siten hyväksyttävä.

4. Vuokrien tarkistus

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokramääritys sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitetty malli on hyväksyttävissä. Rakennusten omistajan ja vuokraajan kannalta olennaista on, että vuokralainen sitoutuu riittävän pitkäksi aikaa kohteen vuokraamiseen. Mikäli sopimusten kesto on liian lyhyt tai sopimus on toistaiseksi voimassa oleva, ei rationaalinen omistaja voi investoida rakennusten pitkän tähtäimen kehittämiseen ja korjauksiin. Vuokrasopimuksissa tulisi huomioida mahdollisuus tarkistaa vuokra sekä vuokra-aikaa niin, että investoinnit ja muut pitkävaikutteiset menot voidaan järkevästi toteuttaa ja rahoittaa.

Edellä mainittujen kohtien lisäksi Hyvinkään kaupunki toteaa, että se yhtyy Trelum Consulting Oy:n 17.12.2021 esittämiin huomioihin asetusluonnoksesta.

Nikkanen Antti
Hyvinkään kaupunki - Lausunnon antoi Hyvinkään kaupungin puolesta
Hyvinkään kaupunginhallitus 17.1.2021 § 10