

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**

#### 1. Yhdenvertaisuus

Uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siirtyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi parolainsäädännöstä johtuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhtymälle tilat, siirtyisi vuokrasopimukset sellaisenaan. Osa olemassa olevista sopimuksista ei kata riittävällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja riskejä. Kunnan itse tuotetut palvelut, muodostavat jatkossa hyvinvointialueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien sopimusten ja asetuksen mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut ehdot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointialueen sopimusten hallintaa eikä kohtele kuntia tasapuolisesti. Voimaanpanolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa, kun vuokria ei määritellä todellisten kulujen mukaisesti. Todelliset kulut vaihtelevat alueellisesti sekä kiinteistökohtaisesti hyvinkin paljon.

#### 2. Maavuokran osuus

Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuotto-vaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknistä riskiä” jolloin jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaatimuksessa. Lähtökohtaisesti rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa, vaan

kiinteistön arvo muodostuu rakennuksen ja maapohjan arvoista. Paimion kaupungin näkemyksen mukaan asetuksen 3 § tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

### 3. Pääoma-arvon määrittely

Asetusluonnoksen 4 § 1 momentin mukaan ”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella”, ja myöhempänä 4 § 3 momentissa ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”.

Asetusluonnoksen mukainen teknisen arvon määrittäminen on haastavaa 2000-lukua ennen rakennettujen rakennusten osalta, osakeomisteisten tilojen osalta, sekä tapauksissa, joissa kohteessa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. Asetusluonnoksessa ei oteta huomioon rakennuksen moninaisuutta sekä sen eriosien eriaikoina tehtyjä laajennuksia, laajempia korjauksia tai peruskorjauksia.

Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo perustuu siihen, että rakennukselle pyritään arvioimaan sen hetkinen jälleenhankinta-arvo tai uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannukset vähentämällä siitä rakennuksen arvioitu iän, käytön ja kulumisen aiheuttama arvon alentuminen lisättynä siihen rakennuksen elinkaaren aikana tehdyt perusparannusinvestoinnit. Uudehkojen rakennusten osalta jälleenhankinta-arvo voidaan indeksoida alkuperäisestä hankintahinnasta rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan.

Paimion kaupungin näkemyksen mukaan asetusluonnosta tulee täsmentää pääoma-arvon määrittelyn osalta ja ensisijaisesti rakennusten tekniset arvot tulee määritellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden ja Kuntaliiton ohjeen mukaisesti.

### 4. Ylläpitovuokra

Asetusluonnoksen mukaan kiinteistön ylläpitovuokra määritellään laskennallisesti asetuksen liitteenä olevan taulukon mukaisesti ja ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut.

Tässä määrittelyssä on paljon kulueriä, jotka elävät huomattavasti käytön ja ilmaston mukaan. Laskentakaavalla ei ota huomioon nykyistä kaupungin tai kunnan tuottamaa palvelun tasoa ja tästä syystä laskentakaava asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan syntyvien kulujen osalta.

Paimion kaupunki kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ylläpitovuokran tulee kattaa tosiasialliset kustannukset, jotka saattavat vaihdella alueittain ja kunnittain ja esim. sääolosuhteista ja energiahinnoista riippuen. Ylläpitovuokrassa otetaan myös käyttökulut huomioon. Tässä ei kuitenkaan ole eritelty mitä käyttökulut sisältävät. Asetuksen tulee myös mahdollistaa investointien vaikutuksen vuokriin myös siirtymäkauden aikana.

## 5. Yksittäisten tilojen vuokraaminen

Asetuksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi kouluterveydenhuollon käyttöön) ja että tästä ei pidä aiheutua kunnille veloitetta yhtiöittää koulujen tiloja. Tässä tulee myös ottaa huomioon, että tilat palvelemaan juurikin sen kiinteistön toimintaa. Yksittäiset tilat kuuluvat myös suuremman siivouspalvelun alaisuuteen eikä niille ole omia erillisiä siivouskeskuksia tai –komeroita.

Saarinen Juha  
Paimion kaupunki