

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**

Hyvinvointialueen näkökulmasta on tärkeää, että tilakustannukset eivät nouse toimintojen siirtyessä hyvinvointialueen järjestämisvastuulle. Mikäli vuokra-asetuksella asetetaan pakottavia vuokramääräytymisperiaatteita, tulisi mahdolliset lisäkustannukset varautua korvaamaan hyvinvointialueille täysimääräisesti. Tämä on tärkeää, sillä hyvinvointialueen tulee kattaa mahdollisesti lisääntyvät kustannukset yleiskatteisesta rahoituksestaan, jonka taso määräytyy keskeisesti kuntien vuoden 2021 toteutuneiden ja vuoden 2022 arvioitujen kustannusten perusteella.

#### 3 § Pääomavuokra

”Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.”

Tuottovaatimus 6 % on korkea. Tuottovaatimus on valtakunnallisesti asetettu kaikkialla samanlaiseksi ja se ei ota huomioon alueiden tai kiinteistöjen eroja.

## 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 vuokratason.”

Käyttö- ja kunnossapitokustannusten sisältö tulisi määritellä tarkemmin. Siivouskustannukset tulee olla mahdollista sisällyttää ylläpitokustannuksiin ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksen tiloista.

Olennainen poikkeama laskennallisesta tasosta tulisi määritellä asetuksessa tarkemmin.

## 6 § Vuokran tarkistaminen

”Vuokran tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä.”

Vuokrien tarkistuksessa tulisi elinkustannusindeksin sijaan käyttää esim. Kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiä.

## 7 § Vuokran määräytyminen eräissä tapauksissa

”Jos toimitilat ovat kunnan käytössä kunnan asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 3-6 §:ssä säädetyllä tavalla.”

Yksittäiselle osakehuoneistolle ei voida määritellä vuokraa teknisen arvon osalta 3 § mukaan. Osakehuoneistolla on kirjanpidossa osakkeiden arvo (josta ei tehdä poistoja). Ylläpitokuluista vastaa pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö, jolle kunta osakkaana maksaa rahoitus-/hoitovastiketta. Näistä päättää yhtiön yhtiökokous vuosittain ja yhtiöissä on tyyppillisesti myös muita osakkaita. Vuokra tulisi määritellä näiden perusteella pääoma- ja ylläpitovastikkeena.

Paasivirta Kia  
Keski-Suomen hyvinvointialue