

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**

#### Johdanto

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

#### Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaannosta annetussa laissa (jäljempänä voimaansaannolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaansaannolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastus-toimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaansaannolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

#### Aikataulu

Lausunnot pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15 mennessä.

## Vastausohjeet

vastaanottajille Lausunnot pyydetään antamaan lausuntopalvelu.fi:ssä. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse. Lausunnon antaakseen vastaajan tulee rekisteröityä ja kirjautua lausuntopalvelu.fi:hin. Kaikki lausunnot ovat julkisia ja ne julkaistaan lausuntopalvelu.fi:ssä. Lausuntoja voivat antaa muutkin kuin jakelussa mainitut.

Raahen Kaupungin teknisen keskuksen lausunto:

Raahen kaupungilla on 9 sosiaalitoimen käytössä olevaa kiinteistöä (rakennukset yht. 8611brm<sup>2</sup>) ja 2 pelastustoimen käytössä olevaa kiinteistöä (rakennukset yht. 4049brm<sup>2</sup>), joihin hyvinvointialueen hallintaan siirtyminen tulee vaikuttamaan.

Valtiovarainministeriön laatima vuokra-asetuksen laskentakaava on suppea, ja jättää tulkinnanvaraa laskennan osalta, eikä näin ollen anna tarkkaa kuvausta tilojen ominaisuuksista.

Laskentakaavan pohjalta tehdyt tarkastelut ja vertailut nykyiseen vuokratason vaikuttavat realistisilta vuokran määräytymisen osalta. Nopealla aikataululla tehtävän muutoksen vuoksi tulisi kuitenkin sopimuksien laatimisessa huomioida tarkastusmahdollisuus niin pääoma- kuin ylläpitovuokrankin osalta sopimusten voimassaoloaikana. Täten esim. kiinteistönhoidon, puhtaanapidon ja muun yhteen limittyvän toiminnan todelliset kustannukset voitaisiin huomioida sekä tarkentaa myöhemmässä vaiheessa.

Vuokrasopimusten pituudessa ja niiden jatkon osalta tulee huomioida kiinteistöihin tulevien suurten korjaus- ja parannusinvestointien toteuttaminen järkevällä riskillä. Asetuksen tulisi mahdollistaa myös pidemmät kuin 3+1 vuotta vuokrasopimukset.

Yhtiöittämisvaatimuksen toteutuessa tulee huomioida mahdollisesti syntyvän varainsiirtoverovelvoitteen muodostuminen omaisuuden siirtyessä toiseen yhtiöön.

Vuokrien määräytymisperusteet tulee olla yhtenäiset ja perustua kiinteistöjen todelliseen käyttö- ja tekniseen arvoon yhdenmukaisin periaattein. Kunnat ja kuntayhtymät ovat kompensoineet palveluiden kustannuksia joiltain osin pitämällä kiinteistöjen vuokratason käypää hintaa alemmalla tasolla. Samoin sisäisten vuokrien määräytymisperiaatteet ovat hyvin kirjavat, osa sisäisistä vuokrista sisältää pääomavuokran, osa ei. Myös hoito- ja huolto-osuus ja sen määräytyminen vaihtelee, eivätkä kaikki kustannukset välttämättä ole jyvitetty ja kohdistettu oikein. Lisäksi monella kunnalla ja kuntayhtymällä kiinteistöihin liittyvät lainat ovat taseessa yhtenä kokonaisuutena, eikä niitä ainakaan kaikilta osin ole jyvitetty eri kiinteistöille. Näin ollen pahimmillaan voi käydä niin, että kiinteistöt siirtyvät esimerkiksi perustettavalle yhtiölle ja lainat jäävät kunnan taseeseen aiheuttaen lainakannan virheellisen suuruuden ja kuormittaen muitakin kunnan talouden tunnuslukuja. Lainat

myös pahimmillaan kuormittavat käyttötaloutta poistojen ja lainanhoitokulujen muodossa. Myöskään kirjanpitoarvo ei ole oikea arvostusperuste. Se ei suurimmaksi osaksi vastaa kiinteistöjen teknistä eikä varsinkaan käyttöarvoa, lisäksi perusteet vaihtelevat johtuen mm. erilaisista poistosuunnitelmista sekä korjausinvestointien erilaisista kirjaustavoista.

Jotta syntyvät kiinteistöyhtiöt ovat taloudellisesti terveitä, tulee vuokran ja sen tason ottaa huomioon kaikki kulut sekä ylläpidon että pääomakulujen osalta. Sen tulee mahdollistaa tarvittavat investoinnit sekä kompensoida kuntien ja kuntayhtymien muodostamien yhtiöiden kiinteistöriskiä asianmukaisella tavalla. Asetuksen määrittelemä taso on tästä näkökulmasta tarkasteltuna asianmukainen ja järkevä.

Kiinteistöjen ylläpidon huolehtimisen vastuiden ja resursoinnin tulee olla selkeä ja korvaukset tulee kohdentaa sille, joka kantaa vastuun. Tämä koskee erityisesti sairaalakiinteistöä mutta myös muita sotekiinteistöjä.

Kaikkienensa kiinteistöjen vuokraperusteet ja niiden määräytyminen tulee päättää mahdollisimman nopeasti. Itseasiassa ne olisi pitänyt olla tiedossa jo kuluvan vuoden budjetteja tehtäessä, jotta organisaatiot pystyisivät tekemään asianmukaiset suunnitelmat mahdollisista tulevista kiinteistöyhtiöistä. Tämän lisäksi asian ollessa auki, on nykyorganisaatioiden käytännössä mahdotonta tehdä lain edellyttämiä suunnitelmavuoden budjetteja eikä helmikuun loppuun hyvinvointialueille annettava selvitys voi olla kovinkaan tarkka, kun asiaan vaadittavat määritykset ovat edelleen auki. Jos ja kun vuokrien määräytymisperusteiden yhtenäistäminen ja vuokrien asettaminen asianmukaiseen tasoon aiheuttaa lisäkuluja syntyvälle hyvinvointialueelle, on ne kompensoitava osana muutuskuluja.

Vimpari Jarkko  
Raahen kaupunki - Tekninen keskus / Tekninen johtaja