

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

Asetusluonnoksen lähtökohta vuokran koostumisesta kuukausittain maksettavasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta on oikea, mutta Lempäälän kunta haluaa lausunnossaan kiinnittää huomiota seuraavissa kappaleissa todettuihin kohtiin.

Asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä kunnassa jo käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti, mikä on epätarkoituksenmukaista, sillä hyvinvointialueelle siirtävistä kohteista noin kaksi kolmasosaa sijaitsee kunnissa, joissa järjestelmä on jo käytössä. Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tulee olla mahdollista, mikäli sen määräytymisperiaatteet ovat vastaavat kuin asetuseruonnoksen mukaisen vuokran.

Teknisen nykyarvon määrittämisperusteet ovat riittävän selkeät ja mahdollistavat vuokratason määrittämisen kunnan oman käyttöomaisuusrekisterin perusteella. On myös perusteltua, että 4 §:n 3 momentin mukaan tarpeen vaatiessa voidaan käyttää laskennallista teknistä nykyarvoa. Jää kuitenkin epäselväksi, tuleeko maanarvo huomioon otetuksi pääomavuokrassa, kun sitä ei asetuseruonnoksessa erikseen ole mainittu. Liitteessä on syytä ohjeistaa pääomavuokran laskentaa tapauksissa, joissa kohteessa on esimerkiksi useita eri aikaa valmistuneita rakennusosia.

Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulee olla mahdollista, sillä kunnissa on kohteita, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksesta ja muu rakennus jää kunnan omaan käyttöön (esimerkiksi kouluterveydenhuollon tilat). Näiden tilojen siivouksen hoitaminen edelleen osana muun koulurakennuksen siivousta on kokonaistaloudellisesti perusteltua eikä sitä pitäisi siirtää hyvinvointialueen vastuulle. Vastaavasti sähkökustannusten, vedenkulutuksen ja jätehuollon osalta on mahdollistettava normaalien vuokrasopimusehtojen mukainen menettely, että

hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sopimukset omiin nimiinsä.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Lista on suppea eikä sieltä löydy riittävästi vaihtoehtoja. Esimerkiksi hammashoitola puuttuu kokonaan eikä terveystoimenrakennuksissa ole eriytetty mitä palveluja rakennuksessa tarjotaan. Rakennustyyppikohtaisten ylläpitohintojen käyttäminen ei ota huomioon sellaista tilankäyttöä, joissa sähkön- tai vedenkulutus on normaalia terveydenhoitotilaa suurempaa (esim. röntgentilat tai hammashoitolat). Nämä eroavuudet tulee voida ottaa huomioon ylläpituokraa määritettäessä. Ylläpituokra tulee olla mahdollista kaikissa tapauksissa määritellä todellisten kustannusten mukaisena.

Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Ylläpituokra tulee kuitenkin olla mahdollista kaikissa tapauksissa määritellä todellisten kustannusten mukaisena. Lisäksi on mahdollistettava myös siirtyminen kesken vuokrakauden todellisten ylläpitokustannusten mukaisen vuokran perimiseen, mikäli kunta pystyy luotettavasti osoittamaan ko. kustannukset.

Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 25 §:n 2 momentin mukaan hyvinvointialueelle eivät kuitenkaan, elleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi, siirry sellaiset toimitilaa koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä. Näistä kohteista on tässä tapauksessa tehtävä saman lain 22 §:n 2 momentin mukainen vuokrasopimus nyt lausuttavana olevan asetus-luonnoksen mukaisin ehdoin. Kun kunta on leasing-sopimuksen nojalla pitkäaikaisesti vuokrannut tilan käyttöönsä, on kunnan voitava määrittää kohteen vuokrataso samaksi kuin sen itse kohteen omistajalle maksama vuokra (lisätynä käyttökustannuksin, huomioiden myös maapohjavuokra). Tämän mahdollistava lisäys on tehtävä vuokra-asetukseen kuntien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.

Rinne Tuulia
Lempäälän kunta - kunnanjohtaja 24.1.2022 § 5