

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

Huittisten kaupunginhallitus antaa valtionvarainministeriölle vuokra-asetusluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Pääomavuokra

Asetusluonnoksen mukaan pääomavuokra muodostuu toimitilan teknisen arvon perusteella ja tuottovaatimuksena on 6 % teknisestä arvosta. Asetusluonnoksen ehdotustekstin mukaan ”Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknistä riskiä”. Huittisten kaupungin näkemyksen mukaan maavuokran huomioiminen pääomavuokrassa jää epäselväksi ja sen vaikutusta tulee täsmentää.

Asetusluonnoksessa ei ole otettu kantaa vuokrakaudella tehtävien investointien vaikutuksesta vuokraan ja tarkistetaanko pääomavuokraa toteutuneiden investointien perusteella.

Tekninen arvo

Rakennuksen teknisen arvon laskennan perusteena käytetyt käsitteet pitää täsmentää. Jää epäselväksi viitataan tekstissä lakisää-teiseen kirjanpitoon ja kirjanpidon mukaiseen rakennuksen

arvoon, vai alkuperäiseen rakennuksen hankinta-arvoon vai jo olemassa ole-vaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyyn tekniseen arvoon.

Aiemmassa asetusluonnoksessa oli maininta, että pääomavuokran laskennassa voidaan käyttää kunnilla jo olemassa olevia rakennus-ten teknisiä arvoja, jos arvo on alalla yleisten hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty. Usean Satakunnan kunnan kiinteistönpidossa, mukaan lukien Huittinen, on pitkään hyödynnetty teknisen arvon määrittelyä. Huittisten kaupungin näkemyksen mukaan myös uudessa asetuksessa tulisi mahdollistaa alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltyjen teknisten arvojen käyttö vuokranmäärityksessä.

Ylläpitovuokra

Asetusluonnoksen mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Huittisten kaupungin näkemyksen mukaan ylläpitovuokra tulisi aina olla mahdollista määritellä todellisten kustannus-ten perusteella. Myös siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpito-vuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on hyvin pieni, kuten kouluissa.

Taloudelliset vaikutukset

Asetusluonnoksen mukaan vuokrasopimukset ovat voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Kunnan näkökulmasta vuokra-aika on lyhyt ja kiinteistöihin kohdistuu merkittävä kuntataloudellinen riski siirtymä-kauden jälkeen. Riski on merkittävä, koska osa kiinteistöistä toden-näköisesti jää vuokraamatta ja näin ollen kunnan vastuulle. Näihin rakennuksiin kunnan on löydettävä uudenlaista toimintaa tai ne on poistettava käytöstä. Kunnalla on mahdollisesti velkaa kiinteistöistä ja kunnalle voi aiheutua alijäämää kiinteistön käyttämättä jäämisestä. Asetusluonnoksen taloudellisten vaikutusten arvioinnissa ei ole käsitelty kuntien kiinteistöriskiä mitenkään.

Hakanen Leena
Huittisten kaupunki