

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**

Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelun lausunto valtionvarainministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikainen valmistelu kiittää valtionvarainministeriötä mahdollisuudesta lausua asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Asetusluonnos jakaa vuokran kahteen osaan pääoma- ja ylläpitovuokraan, joilla on omat määräytymisperusteensa. Vuokran jakaminen kahteen osaan on yleisesti käytetty tapa määrittää vuokra, mutta luonnokseen tapaan määritellä edellä mainittuja eriä sisältyy Satakunnan hyvinvointialueen näkemyksen mukaan huomionarvoisia seikkoja.

Asetusluonnoksen 2 §:n mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan asetuksen tulisi mahdollistaa valtuuston hyväksymän sisäisen vuokran järjestelmän käyttäminen vuokran määrittämisessä.

Asetusluonnoksen 3§ määrittelee pääomavuokran määräytymisen teknisen arvon perusteella, mutta ei ota kantaa siihen, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran 6% tuottovaatimukseen.

Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknisetä riskiä” jolloin jää epäselväksi tuleeko maanvuokra huomioitua tuottovaatimuksessa. Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan asetuksen 3§ tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

Asetusluonnoksen 4§ määrittelee teknisen arvon laskennan, ja se sisältää useita Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkökulmasta huomionarvoisia seikkoja.

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

Jää epäselväksi viitataanko tekstissä lakisääteiseen kirjanpitoon ja kirjanpidon mukaiseen rakennuksen arvoon, vai alkuperäiseen rakennuksen hankintahinta-arvoon vai jo olemassa olevaan alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyihin teknisiin arvoihin.

Asetusluonnoksen 4§ 1 ja 3 momenttia tulisi Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan täsmentää arvokäsitteiden osalta.

Yleisesti 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. Lisäksi tulisi määritellä menettely siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vuokravaikutusten laskentaan, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään, ja jotta suunnitellut kunnossapitoinvestoinnit voidaan toteuttaa suunnitellusti, kasvattamatta SOTE- ja PELA-tilojen jo nykyiselläänkin suurta kunnossapitotarvetta.

Usean Satakunnan kunnan kiinteistönpidossa on pitkään hyödynnetty teknisen arvon määrittelyä, ja Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemys on, että asetuksessa tulee mahdollistaa alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyjen teknisten arvojen käyttö vuokramäärityksessä.

Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset, Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan vuokraan sisältyvän kunnossapidon käsite on laaja ja sitä tulisi täsmentää, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään. Sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan ei ole alalla yleinen käytäntö, ja se saattaa johtaa epätarkoituksenmukaiseen energiankäyttöön ja korkeisiin kustannuksiin.

Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan hyvinvointialueilla tulisi olla mahdollisuus hankkia sähköenergia sähkömarkkinalain 72 § mukaan ainakin kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin.

Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on hyvin pieni, kuten kouluissa.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti.

Yksinkertaistettu rakennustyyppikohtainen ylläpitohintataulukko ei sovellu kuvaamaan käyttötarkoituksiltaan toisistaan hyvin paljon poikkeavien tilojen kustannuksia, eikä ota huomioon tehtyjä tehostamistoimenpiteitä, tai ylläpidon hinnoittelun alueellisia eroja. Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan ylläpitovuokra tulisi 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. Satakunnan hyvinvointialueen valmistelun väliaikaisen valmistelutoimielimen näkemyksen mukaan näkökulmasta Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momenttia tulisi täsmentää.

Aro-Heinilä Asko  
Satakuntaliitto

Haapala Kari-Matti

Satasote - Satakunnan hyvinvointialue, Satakunnan hyvinvointialueen  
väliaikainen valmistelu