

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

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Uuraisten kunta päättää antaa seuraavan lausunnon em. lausuntopyyntöön:

Asetusluonnoksen kohta 3 § Pääomavuokra:

Esitetty 6 %:n pääomantuottovaatimus on hyvinvointialueen ja kunnan kannalta ristiriitainen, etenkin pitkän aikavälin tavoitteiden osalta. Toisaalta se turvaa siirtymäajalle kuntien tuloja kiinteistöihin liittyen, mutta vaikuttaa korkealta ja voi johtaa merkittäviin vuokratilustusten kasvuun hyvinvointialueella. Tämä taas voi johtaa hajautuneen palveluverkon karsimiseen siirtymäkauden jälkeen ja antaa turhan hyvän lähtökohdan keskittää palveluja.

Asetusluonnoksen kohta 4 § Tekninen arvo:

Asetusluonnoksen 1. kappaleessa viitataan kirjanpidon mukaisiin tietoihin, joka on kohteen kirjanpitoarvo, eli ns. tasearvo (rakennuksen hankintahinta, josta vähennetään rakennuksen pitoajalle jaksotetut poistot). Tällöin kiinteistöjen teknisen arvon määrittäminen riippuu kunkin kunnan kirjanpidon käytännöistä, joka on hieman epämääräistä. Erisuuruisten investointien

kirjauskäytännöt poikkeavat myös toisistaan kunnissa. Liitteenä tulisi esittää laskentamalli pääomavuokran määrittämiseksi kirjanpidon mukaisten tietojen perusteella.

Asetusluonnoksen kohta 5 § Ylläpituokra:

Mahdollisesti eriarvoiseen asemaan johtavien taulukoiden sijaan ylläpituokran tulisi perustua todellisiin, kirjanpidosta ilmeneviin ylläpitokustannuksiin. Ylläpituokran määrittystapa voi aiheuttaa perusteetonta vuokratason nousua hyvinvointialueelle, joka voi johtaa palveluverkon karsimiseen. Tai vastaavasti laskennallinen vuokra ei kata todellisia kuluja. Epäselväksi myös jää, miten menetellään, jos ylläpituokra ei kata ylläpitokustannuksia (olennainen poikkeama laskennallisen ylläpituokran tasosta tulisi määritellä asetuksessa). Mikäli toteuma ylittää arvioidut kustannukset, vuokranantajalla tulee olla oikeus tarkistaa ylläpituokran tasoa.

Ylläpitokustannuksien sisältämien palveluiden tarkkuutta tulisi täsmentää, etenkin niiden palvelujen osalta, mitkä eivät kuulu ylläpituokraan (käyttäjäpalvelut, valvonta ja vartiointipalvelut, ict, puhtaus, laitteistokorjaukset yms.).

Siivouksen tuottaminen tulisi olla mahdollista sisällyttää ylläpituokraan etenkin niissä kohteissa, joissa vain pieni osa vuokrataan hyvinvointialueelle.

Kokonaan vuokralaisen hallintaan siirtyvien kiinteistöjen osalta tulisi tehdä sähkö-, lämmitys-, vesi- jätehuolto- yms. sopimukset suoraan vuokralaiselle.

Asetusluonnoksen kohta 6 § Vuokran tarkistaminen:

Ylläpituokran osalta vuokran tarkistaminen tulee olla sidottu todellisiin kustannuksiin ja kustannusnousuun.

Muuta yleistä lausuttavaa:

Pienten kuntien pelkona on, että hyvinvointialueiden rahoitustaso ei tule riittämään tarpeisiin ja asetusluonnoksen sisältö ei ohjaa riittävästi pitkän aikavälin järkevään ylläpidon kustannustasoon. Mahdollisten tarvittavien investointien suunnittelu ja toteutus on kunnissa epävarmalla pohjalla, eikä vuokramalli ota kantaa tähän siirtymäajalle (investoinnit edellyttäisivät vuokraehtojen tarkastamista ja takaisinmaksun takia pidempää vuokra-aikaa). Pidemmän aikavälin suunnittelussa

tulisi tutkia mahdollisuutta myydä kiinteistöt hyvinvointialueille, jolloin esim. tehtävien investointien riskit lyhyen vuokrasopimuksen puolesta eivät jäisi kunnille.

Asetuksen voimaantuloaika 1.1.2023 on niin myöhäinen, että kunnissa tulee ongelmia suunnitella vuoden 2023 talous ja resurssit vuokrattavien kiinteistöjen suhteen.

Koskenkorva Janne

Uuraisten kunta - Kunnanhallituksen päätös 17.1.2022 § 10 / teknisen johtajan valtuutus