

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

Asetusluonnoksessa vuokra jakautuu kahteen osaan pääoma- ja ylläpitovuokraan, joiden määräytymisperusteita asetuseruonnoksessa käsitellään. Asetuseruonnos sisältää yksityiskohtia, jotka vaativat vielä tarkentamista.

Asetuseruonnoksessa ei ole otettu selkeästi kantaa pääomavuokran sisältöön. Maanvuokran sisältyminen pääomavuokraan tulee kirjata asetukseen. Pääomavuokran osalta laskentaperusteita tulee tämentää myös eri aikoina laajennettujen ja peruskorjattujen rakennusosien huomiointin osalta. Mallissa esitetty 6 %:n pääomantuottovaatimus on oikean tasoinen ja turvaa kuntien mahdollisuudet tarjota kiinteistöjä hyvinvointialueiden käyttöön

Asetuseruonnoksen 5 § 2 mom. mukaan ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräistä rakennustyyppikohtaista ylläpitohintaa. Saman pykälän mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 mom. säädetyistä poiketen, mikäli määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Lähtökohta ylläpitokustannusten määräytymisperusteena pitää olla tosiasialliset kustannukset ja vasta toissijaisena vaihtoehtona keskimääräiset rakennustyyppikohtaiset ylläpitokustannukset.

Asetuseruonnoksen 6 §:n mukaan vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä. Ylläpitovuokran osalta vuokran tarkistaminen pitää olla sidottu tosiasiallisiin kustannuksiin ja kustannusnousuun.

1.1.2023 jälkeen sosiaali-, terveydenhuolto- ja pelastustoimen rakennuksissa tehtävät toimintaan vaikuttavat tai laatutasoa muuttavat tapahtuvien rakennusmuutokset pitäisi suorittaa hyvinvointialueen toimesta.

Sähkön ja energiankäytön osalta tulisi olla mahdollista laskuttaa kulutus suoraan vuokralaiselta, jotta energiankäyttö olisi mahdollisemman tarkoituksen mukaista ja kannustaisi energiatehokkuuteen.

Asetusluonnoksessa eri tilojen ylläpitovuokra on rakennuksen pääkäyttötarkoituksesta riippuvainen. Esimerkiksi kouluterveydenhoito tai hammashoitotilojen ylläpitovuokra olisi laskettava tilan käyttötarkoituksen mukaan eikä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Kunnan omistamien toimitilojen vuokrasopimusten siirtyminen joko suoraan siirtyvinä nykyisinä vuokrasopimuksina (esim. kunnan ja Kysterin väliset vuokrasopimukset) tai asetuksen tarkoittamina kunnan järjestämän toiminnan käytössä olevien toimitilojen 3 + 1 –mallin mukaisina vuokrasopimuksina asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan.

Suoraan kunnan ja hyvinvointialueen välisiksi siirtyviin nykyisiin kunnan ja esim. Kysterin vuokrasopimukseen tulee olla mahdollista soveltaa myös asetuksen mukaisia 3 + 1 –mallin mukaisia vuokran määräytymisperusteita. Kuntien käytännöt vuokrasopimusten vuokranmääräytymisperusteista poikkeavat toisistaan suuresti.

Kiinteistöjen vuokraustoiminta ei järjestämisvastuun päättymisen jälkeen myöskään kuulu kunnan perustehtäviin ja sote- ja pelastustoimen toimitilojen omistusjärjestelyt tulisi hoitaa muuten, kuin jättämällä niiden omistusriski kuntien kannettavaksi.

Montonen Tapio
Leppävirran kunta - Tekniset palvelut