

Lausunto

24.01.2022

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

Etelä-Savon hyvinvointialueen lausunto valtioneuvoston ministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Asetusluonnoksen 3 §:n 2 mom mukaan pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle. Kuuden (6) prosentin tuottovaatimus on korkea ja johtaa ainakin syrjäisemmillä seuduilla merkittävään vuokratilustannusten nousuun. Mikäli vuokra-asetuksella asetetaan pakottavia vuokranmääräytymisperusteita, on syntyvät lisäkustannukset korvattava hyvinvointialueille täysimääräisesti.

Asetusluonnoksen 4 § määrittelee teknisen arvon laskennan. Teknisen arvon määrittäminen on haastavaa mm. osakeomisteisten tilojen osalta sekä kohteissa, joissa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. Asetusluonnoksen 4 § 1 ja 3 momenttia on täsmennettävä arvokäsitteiden osalta. Olisi suotavaa, että asetuksen liitteessä olisi kattavammin laskentaesimerkkejä, jotta tulkinnanvaraa jäisi mahdollisimman vähän. Lisäksi on määriteltävä menettely asetuksen voimassaoloaikana tehtävien investointien vuokra vaikutusten laskentaan, jotta ne voidaan toteuttaa suunnitellusti.

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. Vuokraan sisältyvän kunnossapidon käsite on laaja ja sitä on täsmennettävä tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi. Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan olisi oltava mahdollista

kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on vähäinen, kuten kouluissa.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Ylläpitohintataulukko ei sovellu kuvaamaan käyttötarkoituksiltaan toisistaan olennaisesti poikkeavien tilojen kustannuksia, eikä ota huomioon ylläpidon hinnoittelun alueellisia eroja. Ylläpitovuokra on voitava määritellä todellisten, kunnan luotettavasti osoittamien kustannusten mukaisena. Asetusluonnos on myös ristiriidassa sähkömarkkinalain kanssa; hyvinvointialueilla on oltava mahdollisuus hankkia sähköenergia mukaan ainakin kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin.

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. Perusteltu syy on lopullisessa asetuksessa määriteltävä täsmällisemmin.

Thure Veli
Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymä