

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

Dno KH/2239/2021 Riihimäen kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 koskevaksi lainsäädännöksi

Khall. 17.1.2022 § 17

Valtiovarainministeriö VN/29851/2021 on pyytänyt 30.11.2021 päivätyllä kirjeellään Riihimäen kaupungin lausuntoa luonnoksesta

valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Lausunto pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15 mennessä. Lausunnot pyydetään antamaan lausuntopalvelu.fi:ssä. Lausuntoa ei tarvitse lähettää erikseen sähköpostitse tai postitse.

Asian tausta

Voimaanpanolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1. päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31. päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää

vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään. Siirtymäkauden ajan vuokra kuitenkin määräytyisi säännöksen mukaisesti. Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden

prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa

korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkuajankohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta. Jos rakennuksella ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen.

Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien

arvo. Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja vuokramääritysliitteen mukaisesti. Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratason.

Toimivalta

Riihimäen kaupungin hallintosäännön 15 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtäviin kuuluu (kohta 23) päättää lausuntojen

antamisesta kaupungin kannalta periaatteellisesti merkittävästä tai taloudellisesti laajakantoisesta asiasta.

Riihimäen kaupungin sosiaali- ja terveystoimea sekä pelastustoimea koskevia toimitiloja on noin 22 000 htm2 (huoneistoala).

Riihimäen kaupungin lausunto

Riihimäen kaupunki lausuu valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 seuraavaa:

Yleistä:

Asetuksen kirjaukset vuokranmääräytymisestä eivät kaikilta osin ole yksiselitteiset. Vuokrasopimuksessa sovitun vuokran tulee kattaa toimitilaan kohdistuvat todelliset kustannukset.

Pääomavuokra:

Pääomavuokran määritykseen tulisi täsmentää tehtävien vuosikorjausten ja investointien vaikutus vuokraa nostavana. Myös

maapohjan osuus tulee täsmentää kirjauksessa. Vuokran määrityksessä tulisi huomioida varautuminen tuleviin peruskorjauksiin.

Ylläpitovuokra:

Ylläpitovuokra tulisi olla mahdollista määrittellä todellisten kustannusten mukaisena

Asetuksessa olevaa seuraavaa kirjausta tulisi tarkentaa: "Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon."

Ylläpitovuokran määräytyminen on kirjattu kovin laajaksi ja se tulisi kirjata yksityiskohtaisemmin. Nykyinen kirjaus jättää liiaksi tulkinnanvaraisuutta esim. miten siivouksen järjestäminen tai sen kulujen kattaminen asetuksessa on huomioitu.

Asetukseen kirjattu ylläpitovuokran laajasisältöinen määräytyminen ei kannusta vuokralaista energiasäästöihin tai toimintojen tiloista haettavaan kustannussäästöihin.

Vuokralaisen tulisi voida itse sopia kulutukseen tai tiettyyn palvelu-/laatutasoon tai erityistoimintaan perustuvasta

kustannusosuudesta. Esim. sähkösopimuksesta ainakin niissä kohteissa, joissa koko rakennus tai selkeästi erotettavissa oleva

kokonaisuus tulee hyvinvointialueen vuokraukseen. Lisäksi vuokralaisen tulisi voida itse sopia mm. siivous- ja jätehuoltokuluista. Vuokraan sisältyvien tilojen / rakennusten kunnossapidon vastuunjaon ja vaadittavan palvelutason (esim. siivous, jätehuolto, vuosikorjaukset, pihanhoito jne.) määrittely suhteessa vuokratasoon ja sen tarkistamiseen tulisi täsmentää vuokran määräytymisessä, mikäli em. kokonaisuudet sisältyvät ylläpitovuokraan.

Muuta:

Kaupungille jää tai siirtyy purettavien sairaanhoitopiirien myötä merkittäviä kiinteistöriskejä hyvinvointialueiden muodostuessa. Kuranttien Sote- ja Pelatilojen ja –rakennusten käyttö siirtymäkaudesta eteenpäin tulisi myös turvata, ettei verorahoilla rakennettujen tilojen käyttö päättyisi kunnasta riippumattomasta syystä, jolloin kunta kantaa

yksin taloudellisen vastuun (tappion). Kiinteistöjen omistus tulisi olla mahdollista siirtää käypään arvoon hyvinvointialueelle.

Muita huomioita:

Lausuntoa on valmisteltu kaupungin tilakeskuksen ja hallinto ja konserni -toimialueen yhteistyönä.

LIITTEET:

Lausuntopyyntö

Liite 1 Luonnos siirtymäkauden vuokra-asetukseksi

Liite 2 Luonnos vuokra-asetukseksi

(miha, pv, ko)

Ehdotus/KJ:

Kaupunginhallitus päättää

- antaa esittelytekstin mukaisen Riihimäen kaupungin lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja

hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 koskevaksi

lainsäädännöksi

- valtuuttaa hallinto ja konserni -toimialueen viemään kaupunginhallituksen lausunnon mukaiset vastaukset

lausuntopyyntöön sähköiseen kyselyyn Lausuntopalvelu.fi sivustolla.

Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

(miha, pv, ko)

Muutettu ehdotus/KJ:

Esittelytekstiä on täsmennetty Riihimäen kaupungin hakemuksen

osalta seuraavasti:

Pääomavuokra kohtaan on lisätty kolmanneksi seuraava kappale: Teknisen arvon määrittämisessä oletuskulumisen määrä 1,75 % vuosittain on liian suuri vanhemmille, yli 10 vuotta vanhoille, rakennuksille. Ylläpitovuokra kohdan ensimmäisen kappaleen muoto on muutettu seuraavaksi: Ylläpitovuokra tulisi olla mahdollista määrittellä todellisten

kustannusten mukaisena tai hyödyntää kunnan sisäisen vuokrauksen määritelmään perustuvaa vuokraa.

Kaupunginhallitus päättää

- antaa edellä esitetyn mukaisen Riihimäen kaupungin lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja

hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 koskevaksi

lainsäädännöksi

- valtuuttaa hallinto ja konserni -toimialueen viemään kaupunginhallituksen lausunnon mukaiset vastaukset

lausuntopyyntöön sähköiseen kyselyyn Lausuntopalvelu.fi sivustolla.

Pöytäkirja tämän päätöksen osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Kaupunginhallitus 17.01.2022

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun ehdotuksen.

Pöytäkirja tämän päätöksen osalta tarkastettiin heti kokouksessa.

Täytäntöönpano päätösote/hallinto ja konserni -toimialue,

Muutoksenhaku ei muutoksenhakuoikeutta (Kuntal 136 §)

Lähempiä tietoja antaa rakennuspäällikkö Paavo Vuori p. 040 330 4872,

talous- ja hallintojohtaja Kari Ora, p. 050 500 1945

Ora Kari

Riihimäen kaupunki - Kaupunginhallitus, hallinto ja konserni -toimialue