

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**

Kirkkonummen kunnan lausunto ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan vuokra-asetusluonnos ei takaa riittävällä tavalla kunnille tilojen omistajana tiloista aiheutuvia kustannuksia vastaavaa vuokraa hyvinvointialueelta. Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra-asetuksessa tulisi huomioida paremmin kuntien jo pitkään noudattamat ja suurelta osin yhtenäiset (sisäisten) vuokrien laskentaperusteet. Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan vuokran tarkistaminen tulisi sitoa kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin asetuseruonnoksessa esitetyn elinkustannusindeksin sijaan. Vuokrien määräytymisperusteet eivät saa johtaa toimitilojen ylläpitoon kunnan verorahoituksella.

Asetusehdotuksen mukaan vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta ja sen tulee kattaa 22§ 3 mom. mukaan kohtuulliset toimitilakustannukset.

Pääomavuokran tasoksi on ehdotettu 6 % teknisestä arvosta, jonka tulisi kattaa tilainvestoinnin korko, poisto, riski sekä maanvuokra. Tekninen arvo määriteltäisiin asetuseruonnoksen 4§ mukaisesti laskennallisesti. Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan asetuseruonnoksen 4 § 1 ja 3 momenttia tulisi täsmentää arvokäsitteiden osalta. Rakennusten kuluminen on mallissa laskettu suoraviivaisesti, eikä se näin laskettuna huomioi tehtyjä kunnossapitokorjauksia (tekniseen arvoon) riittävällä tavalla esitetyillä kertoimilla. Kuntien itse määrittämiä, yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan lasketettuja rakennusten teknisiä arvoja, joita tarkennetaan myös kohteen havainnointien ja korjausten perusteella, tulee voida käyttää pääomavuokrien laskennassa.

Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa voi johtaa liian alhaisiin pääomavuokriin erityisesti vanhempien rakennuksien kohdalla. Tämä vaikeuttaisi kuntien mahdollisuuksia ylläpitää rakennuksia asianmukaisesti. Uusien, juuri valmistuvien rakennusten kohdalla on olennaisen tärkeää, että pääomavuokra ja tekninen arvo perustuvat kunnan todelliseen investointikustannukseen, ei laskennalliseen jälleenhankintahintaan.

Asetusluonnos ei huomioi mahdollisia investointeja, joita on voi olla tarve tehdä jo siirtymäkauden vuokrauden aikana. Epäselväksi jää, miten esimerkiksi hyvinvointialueen tarvitsemien toiminnallisten muutostöiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset tai tarvittavat investoinnit kohdennetaan vuokriin siirtymäkaudella. Investoinneista, joilla on vaikutusta perittävään vuokraan, pitäisi pystyä sopimaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ja käyttäjän (vuokralaisen) tulee myös sitoutua pitkäaikaisista investoinneista aiheutuvan vuokran maksuun. Tämä on olennainen asia, jotta tilat pystytään pitämään toiminnallisten vaatimusten edellyttämässä laatutasossa.

Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa ei huomioi erikseen maanvuokraa (vaikka se mainitaan johdantotekstissä). Erityisesti tiivisti rakennetuilla alueilla kuten Helsingin seudulla, maapohjalla on merkittävä kustannusvaikutus. Pääomavuokran määrittelyssä tulisi olla oma vuokratyökomponentti, jolla katetaan tontin pääomakustannus.

Asetusluonnoksen (johdantotekstin, s.2) mukaan jos rakennuksesta vuokrataan yksittäinen tila, muodostetaan arvo kyseiselle tilalle koko rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti, esimerkiksi koulurakennuksen yksittäinen tila. Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan arvo tulisi kuitenkin määrittellä tilan käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkkinä koulussa sijaitseva hammashoitola on terveydenhoitoon tarkoitettu tila, vaikka sijaitsee koulurakennuksessa.

Asetusluonnoksen 5 pykälän 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. Ylläpitovuokra määritellään laskennallisesti.

Vuokaan sisältyvät kunnossapidon käsite on laaja ja sitä olisi hyvä täsmentää mm. sisällön ja hoitotason osalta, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään.

Asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran esitetty laskentatapa tasapäistää ylläpitovuokria, eikä rakennuskohtaisilla seikoilla ei ole vaikutusta ylläpitovuokraan. Ylläpitovuokran arvioinnissa olisi huomioitava rakennustyyppin lisäksi mm. rakennuksessa ja alueella mahdollisesti olevan toiminnan erityispiirteet.

Kirkkonummen kunnan näkemyksen mukaan asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran määräytymisperuste johtaisi joissakin tiloissa tosiasiallisista kustannuksista oleellisesti matalampaan vuokratason. Asetusluonnoksen 5 § 3 mom mukaan ”vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratason”. Kunnalla tulee olla oikeus käyttää tätä mahdollisuutta määrittellä ylläpitokustannukset asetuksesta poiketen. Kirkkonummi esittää, että ylläpitokustannusten laskennassa olisi edelleen mahdollista käyttää sisäisen vuokran määrittelyksen perusteita.

Ekström Gunnel  
Kirkkonummen kunta - Kirkkonummen kunnanhallitus