

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

Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymän VATE-tilaryhmän lausunto

Tämä lausunto koskee Keski-Uudenmaan sote - kuntayhtymän ja omistajakuntien (Hyvinkää, Järvenpää, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Tuusula) näkökulmia ja muutosesityksiä. Lausunnon on valmistellut Keusoten VATE-tilaryhmä.

*Keski-Uudenmaan Sote - kuntayhtymän näkökulmia/esityksiä lakiesitykseen:

pääomavuokra:

mihin perustuu luonnoksessa mainittu 6 %:n tuottovaatimus? Tuottovaatimuksen suuruuden perusteena voisi olla esim. kohteen todellinen riski ja tuottovaatimus olisi maksimissaan 6 %.

ylläpitovuokra:

Vuokran tarkistamisen sitominen elinkustannusindeksiin on mielestämme hyvä asia, mikä mahdollistaa myös hyvinvointialueen ennakoida mahdollisiin korotuksiin.

Toisaalta nyt olisi erinomainen hetki suunnitella ja rakentaa kannustinrakenne, mistä sekä vuokranantaja että vuokralainen hyötyisivät (esim. jos sähkönkulutus vähenee merkittävästi).

Käyttökustannusten (mm. sähkö ja vesi) eriyttäminen eri käyttäjien välillä ei onnistu tällä hetkellä monitoimijakohteissa, joita suurin osa Keusoten kohteista on.

Ylläpitovuokraan ei sisälly asetuksessa siivoukustannuksia, minkä katsomme pääasiallisesti hyväksi asiaksi. Asetuksessa tulisi ottaa kuitenkin huomioon yksittäiset hyvinvointialueen vuokralla olevat tilat, joissa pääkäyttäjä on muu kuin hyvinvointialue, esim. koulut. Näissä kohteissa tulisi olla mahdollisuus siihen, että siivous sisältyy vuokrasopimukseen, esim. omana kululajinaan, koska ei ole mielekästä, että siivouksesta ko. kohteissa vastaa useampi toimija - eikä se ole usein myöskään mahdollista: tiloissa ei ole useammalle toimijalle siivoukseen tarvittavia tiloja yms. Lisäksi laki ei mahdollista hyvinvointialueen ostaa kunnilta suoraan hankintana tukipalveluita.

Lause "voida sopia toisin" antaa mahdollisuuden alueellisiin erillissopimuksiin. Tärkeää, että toisin sopiminen on molemminpuolinen tahtotila.

* Omistajakuntien näkökulmia/esityksiä lakiesitykseen:

pääomavuokra:

Pääomavuokran määrä lasketaan rakennuksen teknisen arvon pohjalta 6 % tuottovaatimuksella. Tämä vastaa pitkälti Hyvinkään kaupungin omaan sisäisen vuokran määritysmallia, jossa tosin vuokra määräytyy teknisen arvon ja jälleenhankinta-arvon pohjalta. Kaupungin omassa laskennassa sisäisen vuokran määrä on 4 % teknisestä arvosta lisättynä 1,75 % jälleenhankinta-arvosta. Asetusluonnoksen mallissa hyväkuntoisten rakennusten vuokra on samalla tasolla tai korkeampi kuin kaupungin mallissa ja heikompikuntoisten rakennusten vuokra matalampi. Tämä kannustaa ylläpitämään rakennuksia ja on siltä osin kiinteistönpidon kannalta kannatettavaa. Luonnoksessa esitetty malli on pääomavuokran määräytymisen osalta hyväksyttävissä, pois lukien teknisen arvon määräytyminen.

Asetuksessa kuitenkin maanvuokra on sisällytetty pääomavuokran osuuteen, vaikka pääomavuokra lasketaan pelkästään rakennuksen teknisen arvon kautta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että maanvuokraa ei huomioita mallissa millään selkeällä tavalla, jolloin hyvinvointialue saa maapohjat korvauksetta käyttöönsä. Maanvuokra tulisikin huomioida pääomavuokran laskennassa määrittämällä maapohjalle arvo esim. 6 % tuottovaatimuksella, maapohjan arvon perustuessa käypiin arvoihin.

Korko: viittaus yleiseen korkokantaan tai vastaavaan.

Tekninen arvo:

Tekninen arvo tulee perustua aiemman asetusluonnoksen mukaiseen mainintaan, että kunnat voivat käyttää jo olemassa olevia teknisiä arvoja, jos se on yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti määritelty ja on ajantasainen. Tekninen arvo ei tule perustua kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

Tekninen arvo määräytyy asetusluonnoksen mukaan kunnan kirjanpidon mukaisten arvojen pohjalta tai laskennallisesti alueellisiin arvoihin perustuen. Hyvinkään kaupungin näkemys on, että tekninen arvo ei voi määräytyä kirjanpidon mukaisten arvojen pohjalta. Tämä malli ei vastaa rakennusten oikeaa arvonmäärittystä eikä sillä siten saada määriteltyä oikeaa ja tarkoituksenmukaista vuokraa. Pahimmassa tapauksessa pääomavuokran määrä jää erittäin alhaiseksi eikä sillä voida kattaa rakennuksen kustannuksia tai rakennusta ei voida ylläpitää käyttötarkoituksen mukaisessa käytössä. Tekninen arvo tulisi määritellä objektiivisesti vastaamaan rakennuksen oikeaa teknistä kuntoa sekä siihen sidottuja panoksia. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi kohdekatselmointien ja kuntoarvioiden pohjalta. Asetusluonnoksessa esitettyä mallia tulee korjata niin, että tasearvoihin tai laskennalliseen arvottamiseen perustuvan mallin sijaan vuokra määräytyy objektiivisen rakennuksen oikean kuntoon ja arvoon perustuvan mallin pohjalta.

ylläpitovuokra:

Edellyttäen, että teknisen arvon määrittäminen perustuu rakennusten oikeaan arvoon ja pitää sisällään rakennusten kuluman sekä investoinnit, tulisi ylläpitovuokran sisältää rakennusten ylläpitoon liittyviä suoria kustannuksia sekä korjausosuuden 0,5 %. Tältä osin esitys on onnistunut. Asetusluonnoksen ylläpitovuokran määrittäminen perustuu kuitenkin rakennustyyppien tyypillisiin tilastollisiin kustannuksiin, joka ei siis välttämättä vastaa oikeita aiheutuneita kustannuksia. Toisaalta asetusluonnoksen mukaan määrittämisestä voidaan perustellusti poiketa, mikäli määrittäminen johtaisi olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Sinänsä asetusluonnoksen määrittäminen mahdollistaa sopimisen ja on siten hyväksyttävä.

Vuokrien tarkistus:

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokramääritys sidotaan elinkustannusindeksiin. Esitetty malli on hyväksyttävissä. Rakennusten omistajan ja vuokraajan kannalta olennaista on, että vuokralainen sitoutuu riittävän pitkäksi aikaa kohteen vuokraamiseen. Mikäli sopimusten kesto on liian lyhyt tai sopimus on toistaiseksi voimassa oleva, ei rationaalinen omistaja voi investoida rakennusten pitkän tähtäimen kehittämiseen ja korjauksiin. Vuokrasopimuksissa tulisi huomioida mahdollisuus tarkistaa vuokraa sekä vuokra-aikaa niin, että investoinnit ja muut pitkävaikutteiset menot voidaan järkevästi toteuttaa ja rahoittaa.

Nousiainen Sannamari
Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä