

Lausunto

12.01.2022

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

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen lausunto:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen hallintaan tulevista kiinteistöistä suurimman osan (yli 400 000 m²) muodostaa alueen 30 kunnalta vuokrattavat sosiaali- ja terveydenhuoltoon sekä pelastustoimeen palvelevat kiinteistöt. Laajan vuokrakiinteistökannan vuokratilakustannuksilla on keskeinen vaikutus hyvinvointialueen tilakustannuksiin.

Hyvinvointialueen näkökulmasta on tärkeää, että tilakustannukset eivät nouse toimintojen siirtyessä kunnilta hyvinvointialueen järjestämisvastuulle. Tämä on tärkeää senkin vuoksi, että kustannusraamit hyvinvointialueen vuoden 2023 budjetille määräytyy keskeisesti kuntien v. 2021 toteutuneiden ja vuoden 2022 arvioitujen kustannusten perusteella.

Vuokra-asetuksessa esitetään vuokran määräytymistä pääosin laskennallisesti sekä pääoma- ja ylläpitovuokran osalta. Tämä ei ole yleinen käytössä oleva vuokran määräytymisperuste kunnissa. Vuokra-asetuksen laskentamallin sisältäessä lukuisia keskimääräisiä yksikköhintoja, se ei riittävällä tarkkuudella pysty huomioimaan rakennuskohtaisia ominaisuuksia. Pääomavuokran määrittämisessä on esitetty käytettäväksi kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna rakennuksen tekniselle arvolle. Tuottovaatimusta voidaan pitää korkeana. Tuottovaatimus on lisäksi valtakunnallisesti asetettu kaikkialla samanlaiseksi ja se ei ota huomioon alueiden eroja. Tämä hyvin todennäköisesti tulee nostamaan erityisesti pienempien kuntien kiinteistöjen pääomavuokraa. Korkea tuottovaatimus yhdessä kuntien nykyisen käytännön mukaisen vuokran määrittäytymisen muuttumisen kanssa lisää oleellisesti riskiä vuokratason nousulle. Tällaista vuokra-asetuksen perusteluissakin

ennakoidaan, sillä kuntien vuokratulojen ennustetaan nousevan, mutta hyvinvointialueen tulee kattaa lisääntyvät kustannukset yleiskatteisesta rahoituksesta.

Mikäli vuokra-asetuksella asetetaan pakottavia vuokranmääräytymisperiaatteita, tulisi mahdolliset lisäkustannukset varautua korvaamaan hyvinvointialueille täysimääräisesti. Tässä vaiheessa kunnista saatujen, osin puutteellisten, tietojen perusteella ei ole ollut mahdollista arvioida vuokra-asetuksen laskentamallin mukaisia koko hyvinvointialuetta koskevia vuokratustannuksia. Tämän vuoksi vuokra-asetukseen tulisi lisätä hyvinvointialueille oikeus esittää tällaiset lisärahoitusvaatimukset kesäkuun 2022 loppuun mennessä.

Jotta hyvinvointialue voisi tehdä mahdolliset lisärahoitusesityksensä, tulisi vuokra-asetuksessa määrittää, että kunnat laativat rakennuskohtaiset laskelmaehdotuksensa pääoma- ja ylläpitovuokrien osalta ja ne tulisi toimittaa hyvinvointialueelle kommentoitavaksi viimeistään huhtikuun 2022 loppuun mennessä. Tiukka aikatauluvaatimus on perusteltua hyvinvointialueen tarpeesta käynnistää vuoden 2023 talousarvion laadinta jo alkukesästä 2022.

Hyvinvointialueen näkökulmasta asetuksella tulisi mahdollistaa esitetyn vuokralaskentatavan lisäksi myös nykyisen sisäisen vuokrauksen mahdollistaminen, jos kunta ja hyvinvointialue siitä yhteisesti sopivat. Yleisemminkin vuokra-asetuksessa tulisi sallia joustavampi mahdollisuus kunnan ja hyvinvointialueen sopia vuokran määräyksestä, koska yksittäisten rakennusten laskennalliset vuokratustannukset voivat poiketa merkittävästi nykyisestä. Asetusluonnoksessa mahdollistettu poikkeaminen ylläpitovuokran määrittelyssä perustelluista syistä tulisi ulottaa myös koskemaan pääomavuokran tarkastamismahdollisuutta ja molempien vuokrien tarkastamismahdollisuus tulisi olla mahdollista myös siirtymävuokrakauden aikana, jos kunta ja hyvinvointialue siitä yhteisesti sopivat.

Toimeenpanolain 22 § mukaan hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen vuokrasopimuksen voimassaolosta toisin kuin 3+1 vuokrausmallilla. Tämän lain hengen mukaisesti tulisi osapuolten sallia sopia vuokra-ajaltaan poikkeavissa sopimuksissa myös vuokran määräytymisestä toisin kuin vuokra-asetuksessa on esitetty. Esimerkiksi pidempikestoisessa vuokrasopimuksessa on hyvinvointialueen näkökulmasta lisäarvona mahdollinen, edullisempi vuokrataso ja kunnan näkökulmasta vähentynyt riski tilojen mahdollisesta tyhjilleen jäämisestä. Vuokra-asetuksessa tulisi siis antaa oikeus kunnalle ja hyvinvointialueelle yhteisesti sopia vuokrien määräytymisestä vuokra-asetuksen laskentamallista poiketen eikä sellaista saisi asetuksessa kieltää.

Ylläpidon kuluihin esitetty kiinteistöhallinnon laskennallinen kulu perustuu kunnan nykyiseen toimintatapaan. Jatkossa hyvinvointialue ottaa osaltaan vastuun kiinteistöhallinnosta, koska myös kiinteistöhallinnon henkilöitä siirtyy hyvinvointialueen palvelukseen. Kuntien kiinteistöhallinnon rooli käyttäjien päivittäisen toiminnan tukemisessa tulee siirtymään vaiheittain hyvinvointialueen vastuulle kuntien kiinteistöhallinnon roolin muuttuessa kiinteistönomistajatehtäviin painottuvaksi. Edellä kuvatun perusteella tulisi kiinteistöhallinnon vuokra-asetuksessa esitetty kustannus jakaa

kuntien ja hyvinvointialueen kesken puolitettuna siten, että ylläpitovuokraan sisältyvänä kiinteistöhallinnon kuluna tulisi käyttää arvoa 0,175 €/htm²/kk esitetyn 0,35 €/htm²/kk sijaan.

Vuokra-asetuksessa on pysäköintilaitoksille esitetty samoja kiinteistöhallinnon ja kunnossapidon yksikkökustannuksia kuin lämpimillekin rakennuksille. Tätä ei voi pitää perusteltuna. Myös ylläpidon yksikköhinta on korkea ja se on määritetty esimerkiksi toimistorakennusta korkeammaksi. Kun pysäköintitalo on yleensä kylmä rakennus sen ylläpitokustannukset ovat käytännössä selkeästi alemmat. Pysäköintitalojen osalta niiden ylläpidon yksikkökustannus tulisi olla enintään varastorakennusten suuruusluokkaa.

Vuokran indeksitarkistaminen tulisi kirjata yksityiskohtaisemmin esimerkiksi malliin: Lähtöindeksin ajankohtana on 10/2022 ja sitä verrataan seuraavan vuoden lokakuun indeksiin, jonka muutoksen mukaisesti vuokra tarkistetaan seuraavan vuoden alusta alkaen.

Vuokra-asetuksessa on lukuisia tulkinnallisuuksia, jotka voidaan osapuolten näkökulmista tulkita eri tavoin. Asetuksessa tulisikin määritellä millä tavoin mahdolliset riitatilanteet ratkaistaan.

Lisäksi haluamme esille tuoda seuraavia kysymyksiä/havaintoja, joita toivomme tarvittavilta osin tarkennettavan vuokra-asetuksessa:

- o Määritelläänkö rakennuksen tekninen arvo 31.12.2022 kirjanpitoarvon pohjalta?
- o Siivouskustannukset tulee olla mahdollista sisällyttää ylläpitokustannuksiin ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksen tiloista
- o Mikä on osoitusvastuu kunnilla, että ovat kaikissa vuokraamissaan kiinteistöissä käyttäneet kunnossapitoon vähintään asetuksessa määrätyn laskennallisen kunnossapidon summan?

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen suppean poliittisen ohjausryhmän valtuuttamana

Ollipekka Huotari

Infrapalvelut -vastuualueen vastuuvastuuvalmistelija

Huotari Ollipekka

Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiri - Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue