

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

Kuopion kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 17.1.2022 (Asia 11555/03.00/2021) Kuopion Tilapalveluiden valmisteleman lausunnon annettavaksi Kuopion kaupungin lausuntona valtionvarainministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Lausunto on seuraava:

Asetusluonnos ei kaikilta osin ole yksiselitteinen vuokrien määritykseen ja siinä kuvattu mm. sisältöjä, joita ei tällä hetkellä ole olemassa eikä käytössä.

Kuopion kaupungilla on ollut sisäisten vuokrien laskentamalli käytössä v. 2009 alkaen. Laskentajärjestelmää on kehitetty siten, että se mahdollistaa määrittää rakennusten vuokrat siten, että ne kattavat rakennusten todelliset kustannukset ja kulumisen sekä kohtuullisen korvauksen pääomalle. Vuokra-asetusehdotuksen tulisi mahdollistaa kaupungin oman vuokrajärjestelmän käyttämisen vuokrien määrittämiseen, jotta em. tavoitteet saavutettaisiin. Eesityksen mukaisesti tämä ei ole mahdollista.

Asetusluonnos johtaa uuden vuokramallin tekemiseen kaupungin omistamien sote- ja pelakiinteistöjen osalta. Tämä vaatii merkittävän työpanoksen uudistuksen valmistelijoilta. Malli ei perustu syntyviin todellisiin tilakustannuksiin.

Vuokra-asetusehdotuksessa vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta, joka on toimialan vakiintuneiden vuokranmääritysmallien mukaista.

Pääomavuokran laskentaan liittyä esitetystä mallissa seuraavat epäkohdat:

- Kirjanpidosta johdetun indeksoidun teknisen arvon laskenta vanhemman rakennuskannan osalta on käytännössä mahdotonta. Sama koskee kuntaliitosten mukanaan tuomia rakennuksia.
- Laskenta perustuu liian karkeisiin keskiarvolukuihin (Tilastokeskuksen rakennusluokittaiset uudishinnat), joka johtaa usein yksittäisen rakennuksen osalta virheelliseen lopputulokseen.
- Maanvuokra ei sisälly kokonaisvuokraan ja se pitää huomioida vuokramallissa.
- Asetusluonnoksesta ei käy ilmi, määritelläänkö rakennusten tekninen nykyarvo vuosittain. Rakennuskustannusmuutos, rakennuksiin tehdyt investoinnit ja kuluminen tulisi huomioida vuosittain pääomavuokran teknisen arvon laskennassa ja pääomavuokran määrittämisessä.
- Laskentamalli ei huomioi vuokrakohteisiin tehtyjä investointeja. Tehdyt investoinnit tulisi huomioida osana ko. tilojen vuokraa.

Ylläpitovuokra pitäisi määrittää todellisten kustannusten mukaisesti. Asetusluonnoksen mukaiseen ylläpitovuokraan vaikuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoitus, jolloin se ei huomioi rakennuksen sisällä olevia mahdollisesti ylläpidoltaan erilaisia tilakokonaisuuksia. Eitetty malli ei huomioi myöskään mm. rakennuksen sijaintia, alueen palvelutarjontaa, rakennusten ikää, teknistä rakennetta, ylläpidon eroja ja energiankulutusta.

Elinkustannusindeksi ei kuvaa rakennusten ylläpitokustannusten muutosta. Vuokrantarkistuksessa tulisi käyttää kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä ja rakennuksiin tehtävät investoinnit tulee huomioida vuokralaskennassa.

Kekäläinen Heikki

Kuopion kaupunki