

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

Varkauden kaupunki pitää esitettyä asetusluonnosta hyvänä ja sote-uudistuksen aikaisemman valmistelun mukaisena. Varkauden kaupunki katsoo,

että mallissa esitetty 6 %:n pääomantuottovaatimus on oikean tasoinen ja turvaa kuntien mahdollisuudet tarjota kiinteistöjä hyvinvointialueiden käyttöön. Joitakin tarkennuksia on kuitenkin asetukseen syytä tehdä.

Varkauden kaupunginhallituksen lausunto valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen määräytymisestä vuosina 2023-2026:

4 § Tekninen arvo, 1. mom. on selkeä, mutta 2. ja 3. momentti sotkevat 1. momentin selkeää ajatusta.

2. momentti tulisi olla muodossa:

Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella ja vähentämällä ko. investointien oletuskulumisen.

Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70

prosentin kulumisen. (Oletuskulumisen laskennan alkuaajankohta on joko rakennuksen alkuperäinen

rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.) (suluissa oleva virke poistetaan)

Perustelu: peruskorjaus/peruskorjauksia on voitu tehdä useamman vuoden aikana, joten yllä kerrottu

määritelmä olisi selkeämpi. Oletuskulumisen ja indeksikorjauksen tulee koskea kaikkia rakennukseen tehtyjä investointeja alkaen ko. investoinnin ajankohdasta

Lisäksi 4 §:ään olisi hyvä lisätä oma momentti jossa tarkennetaan käytetäänkö indeksikorjauksissa lähtölukuna investointivuoden vuosi-indeksiä, vaiko investoinnin aktivointikuukauden indeksiä.

5 § 3 momentissa tulisi viitata mm. elinkaariratkaisuihin.

Perustelu: elinkaariratkaisuissa palveluntuottajan vastuulle on pääsääntöisesti sisällytetty myös kiinteistösiivousta ja muita palveluita. Tällöin ei voida soveltaa asetuksen liitteenä olevia ylläpidon yksikköhintoja sellaisenaan.

Sähkön ja veden sisällyttäminen ylläpituokraan ohjaa vuokralaista tilojen epätaloudelliseen käyttöön.

Sähkön ja veden käyttömaksut tulee perustua erillisiin mittauksiin. Sopimukset voivat toki jäädä edelleen

vuokranantajan nimiin.

6 § pääomavuokran tarkistuksessa elinkustannusindeksin käyttäminen on oikein, mutta ylläpituokran

osuudessa tulisi käyttää kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä.

7 §:ään tulisi lisätä:

..... vuokra määräytyy 3-6 §:ssä säädetyllä tavalla mikäli näin yhteisesti sovitaan.

Perustelu: kunnan ja kunnan omistaman kiinteistöyhtiön välinen vuokrasopimus tulee käsitellä voimaanpanolain (616/2021) 25 § mukaisena siirtyvänä sopimuksena, ellei kiinteistöyhtiö anna

suostumustaan soveltaa tämän asetuksen 3-6 §:ä. Kiinteistöyhtiö on erillinen oikeushenkilö, jonka oikeuksia

ei voida pelkän kuntaomistuksen takia ohittaa.

Leppänen Toni

Varkauden kaupunki