

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

1. Yhdenvertaisuus

Sote-uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siirtyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi paraslainsäädännöstä johtuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhtymälle tilat, siirtyisi vuokrasopimukset sellaisenaan. Osa olemassa olevista sopimuksista ei kata riittävällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja riskejä. Kunnan itse tuotettua palvelut, muodostuu jatkossa hyvinvointialueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien sopimusten ja asetuksen

mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut ehdot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointialueen sopimusten hallintaa eikä kohtele kuntia tasapuolisesti.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa tai muussa lainsäädännössä tulisi selkeästi ottaa kantaa siihen, että kaikkiin kuntien ja kuntien tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen vuokrasopimukseen hyvinvointialueen kanssa sovelletaan 3+1 vuoden voimassaoloaikaa ja asetuksen mukaisia ehtoja, kuntien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

2. Maavuokran osuus

Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuotto-vaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknistä riskiä” jolloin jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu

tuottovaatimuksessa. Lähtökohtaisesti rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa, vaan kiinteistön arvo muodostuu rakennuksen ja maapohjan arvoista.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksen 3 § tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

3. Pääoma-arvon määrittely

Asetusluonnoksen 4 § 1 momentin mukaan ”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin

korjattuna rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella”, ja myöhempänä 4 § 3 momentissa ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon

perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”.

Asetusluonnoksen mukainen teknisen arvon määrittäminen on haastavaa 2000-lukua ennen rakennettujen rakennusten osalta, osakeomisteisten

tilojen osalta, sekä tapauksissa, joissa kohteessa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo perustuu siihen, että rakennukselle pyritään arvioimaan sen hetkinen jälleenhankinta-arvo tai uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannukset vähentämällä siitä rakennuksen arvioitu iän, käytön ja kulumisen aiheuttama arvon alentuminen lisättynä siihen rakennuksen

elinkaaren aikana tehdyt perusparannusinvestoinnit. Uudehkojen rakennusten osalta jälleenhankinta-arvo voidaan indeksoida alkuperäisestä

hankintahinnasta rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan.

Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan asetusluonnosta tulee täsmentää pääoma-arvon määrittelyn osalta ja ensisijaisesti rakennusten tekniset arvot tulee määritellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti.

4. Ylläpitovuokra

Kurikan kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että ylläpitovuokran tulee kattaa tosiasialliset kustannukset, jotka saattavat vaihdella alueittain ja kunnittain ja esim. sääolosuhteista ja energiahinnoista riippuen.

5. Yksittäisten tilojen vuokraaminen - yhtiöittämisvelvoite

Kurikan kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että asetuksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi kouluterveydenhuollon käyttöön) ja että tästä ei pidä aiheutua kunnille velvoitetta yhtiöittää koulujen tiloja.

Lamassaari Petri
Kurikan kaupunki

Kätevä Marjukka
Kurikan kaupunki