

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

Vaasan kaupungin lausunto

Alla on esitetty Vaasan kaupungin lausunto asetusluonnosta vastaavissa pykälissä ja loppuyhteenvedossa.

3 § Pääomavuokra

Maanvuokra

Lausunnolla olevassa luonnoksessa on todettu maanvuokrasta ja pääomavuokrasta seuraavasti: Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle.

Luonnoksen kohdassa 2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi on todettu, että 6 prosentin tuottovaatimus sisältää maanvuokran. Luonnoksessa pääomavuokra kuitenkin lasketaan rakennuksen teknisestä arvosta, joten maapohjan vuokraa ei nyt ehdotetussa asetusluonnoksessa ole huomioitu.

Maapohjalle tulisi määritellä oma arvo/hinta, josta maapohjan vuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella tai vaihtoehtoisesti luoda maanvyöhykehinta (kuten aikaisemmassa luonnoksessa oli), jossa maanvuokran kohteena oleva maantieteellinen alue hinnoitellaan vuokrattavan pinta-alan neliöhinnan pohjalta maanhintavyöhykkeisiin, jolloin maanvuokra saadaan läpinäkyvästi osaksi vuokrien määrittelyä.

4 § Tekninen arvo

Lausunnolla olevassa luonnoksessa on todettu teknisestä arvosta kohdassa 2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi mm. seuraavasti: Kunnan kirjanpidossa rakennuksen arvo muodostuu omahankintamenosta vähennettynä rakennuksen taloudelliseen pitoaikaan perustuvilla suunnitelman mukaisilla poistoilla. Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Teknistä arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen.

Kirjanpito ei tunne teknisen arvon käsitettä, vaan kirjanpidon mukainen rakennuksen arvo on kirjanpitoarvo, joka pohjautuu rakennuksen hankintahintaan, josta on vähennetty valtionosuudet ja jonka jälkeen saadaan kirjanpitoarvon pohja. Edellisen mukaan valtionosuuksien poisto alentaa rakennuksen hankintahintaa ja siten myös teknistä arvoa.

Teknisen arvon tulisi olla rakennuksen ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen ominaisuuksien uudelleentuottamiskustannusta (jälleenhankinta-arvo) tai arvioida uuden vastaavan rakennuksen mukaista rakentamiskustannusta. Tästä jälleenhankinta-arvosta vähennettäisiin rakennuksen arvioitu iän, käytön ja käyttökelpoisuuden mukanaan tuoma kuluminen, josta saadaan tekninen arvo.

Esitetty malli ei huomioi käyttötalouden puolelta rakennuksiin tehtyjä panostuksia (mm. käyttäjän teettämät toiminnalliset muutostyöt) eikä kunnossapitokorjauksia. Kiinteistön ylläpidon tasolla sekä käyttäjän omalla toiminnalla on huomattava vaikutus rakennuksen kulumiseen ja tämän hetken kuntoluokkaan sekä tätä kautta myös rakennuksen ominaisuuksien kautta laskettavaan tekniseen arvoon.

Uusissa ja uudehkoissa rakennuksissa rakennuskustannuksilla indeksoitua hankintahintaa voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon määrittämiseen, josta lasketaan oletuskuluminen ja sen pohjalta voidaan alustavasti laskea rakennuksen tekninen arvo. Vanhoissa rakennuksissa indeksoitu hankintahinta jää auttamattomasti jälkeen rakennuksen tämän hetken arvioiduista rakennuskustannuksista, tämä epäkohta tulisi asetuksessa huomioida.

Rakennukselta vaadittavat ominaisuudet ovat kasvaneet käyttäjien toiminnan, talotekniikan kehittymisen sekä viranomaisten antamien ohjeistusten ja määräysten myötä. Asetusluonnoksen mukaan laskettavan esimerkiksi 1990- luvulla valmistuneen rakennuksen hankintahinnan indeksoiminen arviointihetkeen johtaa erittäin alhaiseen jälleenhankinta-arvoon, eikä se kuvaa rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta määrittelyhetkellä.

Lausunnolla olevassa luonnoksessa on todettu teknisestä arvosta myös seuraavasti:

Jos rakennuksella ei ole olemassa kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetuksen liitteen mukaisesti laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Kustannusten perustana ovat Tilastokeskuksen kokoamat rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat (e/brm²), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm²) muuntokertoimella liitteen mukaisesti.

Mikäli luonnoksessa esitettyä laskennallista teknistä arvoa käytetään vuokran perusteena, on varmistettava, että rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat kuvaavat vähintäänkin laskentahetken hintatasoa.

5 § Ylläpitovuokra

Lausunnolla olevassa luonnoksessa on todettu ylläpitovuokrasta mm.: Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti.

Mikäli ylläpitovuokran määrittelyssä käytetään esitettyä keskimääräistä rakennustyyppikohtaista ylläpitohintaa, on varmistettava, että se kuvaa vähintäänkin laskentahetken hintatasoa.

Luonnoksessa ylläpitovuokrat määritellään käyttötarkoituksokohtaisen ylläpitovuokran kuukausineliöhinnan pohjalta, joka vaihtelee varistorakennusten 1,64 €/m²/kk sekä asuinrakennusten ja hoitoalan rakennusten 5,19 €/m²/kk välillä.

Ylläpitovuokraan vaikuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoitus, joka ei huomioi rakennuksen sisällä olevia ylläpidoltaan kalliimpia tilakokonaisuuksia. Jos koulurakennuksessa on hammashoitola, luonnoksen mukaan tämän ylläpidon hinta olisi 2,80 €/m²/kk, kun hoitoalan rakennuksilla ylläpidon hinta on 4,77 €/m²/kk tai 5,19 €/m²/kk.

Luonnokseen on myös kirjattu myös: Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Tulkintaa olennaisuuden osalta tulee tarkentaa, ettei se aiheuta tulkintaerimielisyyksiä sopimusosapuolten välillä.

6 § Vuokrien tarkistus

Luonnoksessa on todettu: Vuokran tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä.

Aikaisemmin luonnoksessa kohdassa 2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi on todettu myös: Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tulkinta kiinteistöalan yleisistä käytännöistä on syytä avata, ettei se tule aiheuttamaan tulkintaerimielisyyksiä sopimusosapuolten välillä.

Elinkustannusindeksi ei välttämättä kuvaa riittävästi ylläpitovuokran muutosta. Asetuksen tulisi mahdollistaa myös tosiasiallisten kustannusten käyttö.

Kunnilla on merkittävästi investointipaineita johtuen vuoden 2016 rajoituslain voimaantulosta ja yleisestä epävarmuudesta lain valmisteluajalta. Luonnoksessa ei ole avattu siirtymäkaudella tehtävien investointien vuokravaikutusten laskentaa ja sopimusvaikutusta. Kiinteistön omistajalle on haasteellista investoida kohteeseen, jos käyttö jää luonnoksen mukaiseen, maksimissaan neljään vuoteen. Investoinnit edellyttävät käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista (10 - 25 vuotta).

7 § Vuokran määräytyminen eräissä tapauksissa

Luonnoksessa on todettu: Jos toimitilat ovat kunnan käytössä kunnan asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistö-osakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 3-6 §:ssä säädetyllä tavalla.

Asetuksessa tulee varmistaa, että osakeomistuksessa olevien tilojen vuokranmäärityksessä huomioidaan todelliset tilakustannukset ja vastuut, koska ne saattavat poiketa merkittävästi 3-6§:ssä esitetystä tavasta.

Loppuyhteenveto

Luonnoksessa kuvattuja vuokrauksen laskentasääntöjä tulisi tarkistaa siten, että ne mahdollistaisivat hyvän kiinteistönpidon, omaisuudenhallinnan ja tilojen käyttäjille hyvät työskentelyolosuhteet ilman sopimusosapuolten tulkintaerimielisyyksiä.

Mikäli kunnassa on käytössä sisäisen vuokran järjestelmä, kuten Vaasan kaupungissa, asetuksen tulisi mahdollistaa myös sen käyttö vuokran perusteena.

Asetuksen tulisi mahdollistaa merkittävien investointien tekeminen myös siirtymäkaudella.

Esitys: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä lausunnon ja lähettää sen Valtiovarainministeriöön.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ollikainen Tapio
Vaasan kaupunki