

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

Kokouspäivämäärä Sivu

Alajärven tekninen lautakunta 20.01.2022

25

10 §

D/585/03.00.00/2021

LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI KUNNAN JA

HYVINVOINTIALUEEN VÄLISEN SIIRTYMÄKAUDEN VUOKRASOPIMUKSEN VUOK-
RAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ VUOSINA 2023-2026

Johdanto

Valtiovarainministeriö pyytää Alajärven kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Tausta

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta annetussa laissa (jäljempänä voimaannolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaannolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaannolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Aikataulu

Lausunto pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15 mennessä.

Valmistelija:Tekninen johtaja Jouni Hänninen, 044 2970 381,

jouni.hanninen(at)alajarvi.fi

Tekninen johtaja

Tekninen lautakunta esittää Alajärven kaupungin lausuntona seuraavaa:

1.Yhdenvertaisuus

Sote-uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siir-

tyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi paras-lainsäädännöstä joh-
tuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhty-
mälle tilat, siirtyisi vuokrasopimukset sellaisenaan. Osa olemassa olevista
sopimuksista ei kata riittävällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja
riskejä. Kunnan itse tuotettua palvelut, muodostuu jatkossa hyvinvointi-
alueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien so-
pimusten ja asetuksen mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut eh-
dot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointi-
alueen sopimusten hallintaa eikä kohtele kuntia tasapuolisesti. Alajärven
kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa tulisi selkeästi ottaa kantaa

Pöytäkirjan tarkastajien nimikirjaimet

LautakuntaHallitus Valtuusto

Kokouspäivämäärä Sivua

Alajärven tekninen lautakunta 20.01.2022

26

siihen, että kaikkiin kuntien ja kuntien tytäryhtiöiden omistamien kiinteistö-
jen vuokrasopimukseen hyvinvointialueen kanssa sovelletaan 3+1 vuoden
voimassaoloaika ja asetuksen mukaisia ehtoja, kuntien yhdenvertaisen
kohtelun varmistamiseksi.

2. Maavuokran osuus

Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuottovaatimus ku-
vaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteis-
tön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknis-
tä riskiä” jolloin jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaa-
timuksessa. Lähtökohtaisesti rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maa-

pohjan arvoa, vaan kiinteistön arvo muodostuu rakennuksen ja maapohjan arvoista. Alajärven 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 myöhempanä 4 § 3

momentissa ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä ar-

voa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleen- hankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”. Asetusluonnok- sen mukainen teknisen arvon määrittäminen on haastavaa 2000-lukua en- nen rakennettujen rakennusten osalta, osakeomisteisten tilojen osalta,

sekä tapauksissa, joissa kohteessa on useita eri aikaan valmistuneita ra- kennusosia.

Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo

perustuu siihen, että rakennukselle pyritään arvioimaan sen hetkinen jäl-

leenhankinta-arvo tai uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustan-

nukset vähentämällä siitä rakennuksen arvioitu iän, käytön ja kulumisen ai- heuttama arvon alentuminen lisättynä siihen rakennuksen elinkaaren aika- na tehdyt perusparannusinvestoinnit. Uudehkojen rakennusten osalta jäl-

leenhankinta-arvo voidaan indeksoida alkuperäisestä hankintahinnasta ra- kennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan.

Alajärven kaupungin näkemyksen mukaan asetusluonnosta tulee täsmen-

tää pääoma-arvon määrittelyn osalta ja ensisijaisesti rakennusten tekniset arvot tulee määritellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden ja Kuntaliiton oh-

jeen mukaisesti.

4.Ylläpitovuokra

Alajärven kaupunki kiinnittää erityistä 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

Pöytäkirjan tarkastajien nimikirjaimet

LautakuntaHallitus Valtuusto

Kokouspäivämäärä Sivu

Alajärven tekninen lautakunta 20.01.2022

27

Asetuksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi kouluterveydenhuollon käyttöön) ja että tästä ei pidä aiheutua kunnille velvoitetta yhtiöittää koulujen tiloja.

Tekninen lautakunta

Hyväksyttiin.

Hänninen Jouni
Alajärven kaupunki - Alajärven kaupunki tekninen lautakunta