

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**

Väliaikainen toimielin antoi vuokra-asetuksesta seuraavan lausunnon kokouksessaan 17.12.2021:

“Asetusluonnoksen lähtökohta vuokran koostumisesta pääoma- ja ylläpitovuokrasta on oikea, mutta luonnokseen sisältyy useita epätarkkuuksia, joiden täsmentämisen tarpeisiin Pirkanmaan hyvinvointialue haluaa kiinnittää huomiota.

Asetusluonnoksen 2 §:n mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tätä tarkennetaan 3-5 §:n määräyksiin pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisperusteista. Asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti, mikä olisi ainakin Pirkanmaalla epätarkoituksenmukaista, kun hyvinvointialueelle siirtyvistä kohteista noin kaksi kolmasosaa sijaitsee kunnissa, joissa järjestelmä on käytössä. Sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tulisi olla mahdollista, mikäli sen määräytymisperiaatteet ovat vastaavat kuin asetuseruonnoksen mukaisen vuokran.

Asetuseruonnoksen 3 §:n mukaisen pääomavuokran määräytymisperusteet samoin

kuin 4 §:n 1 ja 2 momenttien mukaiset teknisen nykyarvon määrittämisperusteet ovat riittävän selkeät ja mahdollistavat vuokratason määrittämisen kunnan oman käyttöomaisuusrekisterin perusteella. On myös perusteltua, että 4 §:n 3 momentin mukaan tarpeen vaatiessa voidaan käyttää laskennallista teknistä nykyarvoa. Jää kuitenkin epäselväksi, tuleeko maanarvo huomioon otetuksi pääomavuokrassa, kun sitä ei asetuseronnoksessa erikseen ole mainittu. Liitteessä olisi syytä ohjeistaa pääomavuokran laskentaa tapauksissa, joissa kohteessa on esimerkiksi useita eri aikaa valmistuneita rakennusosia.

Asetuseronnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Hallituksen esityksessä (HE 241/2020) eduskunnalle hyvinvointialueiden perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistusta koskevaiksi lainsäädännöksi kuitenkin todetaan, että kiinteistön ylläpidon kustannuksiin kuuluvat muun muassa hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. Siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpitovuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialue vuokraa vain pienen osan rakennuksesta ja muu rakennus jää kunnan omaan käyttöön. Esimerkiksi kouluterveydenhoitajan tilojen siivouksen hoitaminen edelleen osana muun koulurakennuksen siivousta on kokonaistaloudellisesti perusteltua eikä sitä pitäisi siirtää hyvinvointialueen vastuulle toisin kuin kokonaan hyvinvointialueen hallintaan siirtyvissä kohteissa. Vastaavasti sähkökustannusten osalta olisi mahdollistettava normaalien vuokrasopimusehtojen mukainen menettely, että hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sähkönsopimukset omiin nimiinsä.

Myös sähkömarkkinalain 72 § perusteella kiinteistönhaltijan on huolehdittava siitä, että loppukäyttäjällä on mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja

sähkönmyyntisopimus, jossa sähköntoimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Asetusluonnos on tältä osin ristiriidassa sähkömarkkinalain kanssa eikä sähkön sisällyttämistä ylläpitovuokraan voida sen vuoksi ehdottomana asetuksella määrätä.

Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti. Rakennustyyppikohtaisten ylläpitohintojen käyttäminen ei ota millään muotoa huomioon tilojen käyttötarkoituksia. On selvää, että vaikkapa röntgentilan sähkönkulutus tai hammashoitolan vedenkulutus poikkeavat tavanomaisen vastaanottohuoneen kulutuksista. Nämä eroavuudet tulisi voida ottaa huomioon ylläpitovuokraa määritettäessä. Käyttötarkoituksen huomioimatta jättämisen lisäksi kiinteän ylläpidon yksikköhinnan määrittäminen saattaa johtaa kuntien epätasapuoliseen kohteluun myös sen vuoksi, ettei asetuksessa millään muotoa ole otettu kantaa ylläpidon vastuunjakoon kuin ylätasolla. Ei myöskään ole niin, että ylläpitohinnoilla ei investointikuluista poiketen olisi alueellista eroavuutta, vaan nekin vaihtelevat alueellisesti. Kaikki tämä korostaa sitä, että ylläpitovuokra tulisi olla mahdollista kaikissa tapauksissa määritellä todellisten kustannusten mukaisena.

Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.

Määritelmä ”olennainen” on epätarkka ja sen sijaan olisi, kuten aiemmin on jo perusteltu, mahdollistettava todellisten kustannusten mukaisen ylläpitovuokratason määrittäminen kaikissa tapauksissa. Lisäksi olisi mahdollistettava myös siirtyminen kesken vuokrakauden todellisten ylläpitokustannusten mukaisen vuokran perimiseen, mikäli kunta pystyy luotettavasti osoittamaan kustannukset.

Lain sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen

toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta 25 §:n 2 momentin mukaan hyvinvointialueelle eivät kuitenkaan, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi, siirry sellaiset toimitilaa koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä. Näistä kohteista on tässä tapauksessa tehtävä saman lain 22 §:n 2 momentin mukainen vuokrasopimus nyt lausuttavana olevan asetusluonnoksen mukaisin ehdoin. Kun kunta on leasing-sopimuksen nojalla pitkäaikaisesti vuokrannut tilan käyttöönsä, olisi kunnan voitava määrittää kohteen vuokrataso samaksi kuin sen itse kohteen omistajalle maksama vuokra. Tämän mahdollista lisäys olisi tehtävä vuokra-asetukseen kuntien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi."

Lindberg Katri  
Pirkanmaan hyvinvointialue - Pirkanmaan hyvinvointialueen väliaikainen  
toimielin (VATE)