

Lausunto

19.01.2022

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**

- Vuokran laskentaohjeessa ei ole tyhjentävästi kerrottu, miten huomioidaan osittaissaneeraus nykyarvomäärittelyyn. Ohjeen perusteella investointien arvo pitää lisätä tekniseen nykyarvoon. Ilmeisesti osittaiselle saneeraukselle lasketaan lineaarinen kuluminen saneerausvuoden jälkeen ilman koko- ja ikäkertoimia, jonka jälkeen saneerauksen nykyarvo lisätään rakennuksen nykyarvoon. Tekniseen kuntoon vaikuttaa myös rakennukseen kohdennetut vuosikorjaukset, jotka eivät näy investointeina kirjanpidossa ja näin ollen aiheuttavat epätarkkuutta laskennallisen teknisen arvon ja todellisen kunnan välille.

- Rakennuksen valmistumisvuotena voidaan käyttää peruskorjausvuotta, jos rakennukseen on tehty täydellinen peruskorjaus. Täydellisen peruskorjauksen sisältöä ei ole avattu.

- Asetusluonnos ei ota kantaa siihen, miten käsitellään osittain vuokratun kiinteistön yhteisiä tiloja. Esim. kiinteistössä voi olla sotelle kuuluvaa toimintaa 10 % "korvamerkatuista" huoneista. Kohdennetaanko tuolloin vuokraa 10 % rakennuksen kerrosalasta, mikä olisi oikeudenmukainen käytäntö, sillä sote-toimija käyttää rakennuksen yhteisiä tiloja, kuten vessat, käytävät ja kokoushuoneet, yleensä samaan tapaan ja samassa suhteessa kuin muutkin vuokran jakajat.

- Luonnoksessa maavuokran kerrotaan huomioidun pääomavuokraan, tai tarkkaan ottaen siihen on viitattu tuottovaatimuksen sisällön kuvauksessa. Tuolla maininnalla maavuokran osuus jää turhan epäselväksi. Maapohjan vuokran osuus tulisi eritellä pääomavuokraan. Ei ole hyväksyttävää, että maapohja joudutaan luovuttamaan hyvinvointialueen käyttöön vastikkeetta.

- Yksittäisten tilojen vuokraaminen ei pitäisi aiheuttaa kunnille velvoitetta yhtiöittää koko kiinteistöä. Esim. isolla koululla voi yksittäinen huone kuulua hyvinvointialueelle.

- Hyvinvointialueen tulisi vuokrata järkevä osuus kiinteistöstä tai tarvittaessa koko tila, mikäli kunta ei voi hyödyntää ko. tilaa omiin tarpeisiinsa. Kunnat eivät pysty reagoimaan tilanteeseen, jossa nykyinen Sotelle kuuluva tila ei kelpaisikaan entisessä laajuudessa hyvinvointialueelle. Tämä velvoite tulisi kirjata asetukseen kuitenkin niin, että myöskään kunnat eivät saa "ujuttaa" nykyisiä hukkatilojaan hyvinvointialueelle.

- Lämmitys ja sähkö vuokraan sisällytettynä ovat vuokranantajalle riski, kun vuokran tarkistukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Ko. indeksi ei ole pysynyt sähkön hinnan nousun aiheuttamien kustannusvaikutusten perässä. Toisaalta sähkön sisällyttäminen vuokraan ei kannusta vuokralaista säästämään sähkön käytössä. Käytösähkön sisällyttäminen vuokraan saattaa olla myös sähkömarkkinalain 72 § vastainen.

- Siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vaikutus vuokraan on huonosti avattu. Tehdyt investoinnit tulisi vaikuttaa myös pääomavuokraan, jotta tarpeelliset kunnossapitoinvestoinnit eivät jäisi toteutumatta siitä syystä, että niitä ei huomioida vuokraa korottavasti. Suurehkot investoinnit edellyttävät käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, jolloin kohteista tulisi tehdä 10 - 25 vuoden vuokrasopimus. Muutoinkin vuokra-asetuksessa tulisi sallia kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokran määrittely joustavammin.

- Luonnoksessa kunnat on jaoteltu jälleenhankinta-arvon yksikköhinnalta kuuteen eri kustannusalueeseen. Perusteita tähän aluejakoon ei ole asetuksessa kerrottu. Aluejako ei vastaa todellisia alueittaisia rakennuskustannuksia.

Hälinen Kimmo  
Suonenjoen kaupunki, tekniset palvelut