

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**

Raahen hyvinvointikuntayhtymän lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Hyvinvointialueuudistus haastaa ja muokkaa kuntakenttää merkittävästi sekä toiminnallisesti että taloudellisesti. Uudistuksen pääperiaate sotekiinteistöjen pysymisestä kuntien ja/tai kuntayhtymien omistuksessa on periaatteessa kannatettava. Se antaa niille mahdollisuuden pääosin spesifisti juuri sotetoimintojen käyttöön rakennettujen, muuhun käyttöön vaikeasti muokattavien kiinteistöjen tehokkaaseen ja järkevään käyttöön sekä ylläpitoon. Sitä kautta kunnilla on jatkossakin mahdollisuus vaikuttaa palveluiden saatavuuteen ja saavutettavuuteen sekä osin auttaa kunnan muiden palveluiden ja sotepalveluiden järkevää ja kannatettavaa integraatiota vaikka järjestäjätaho muuttuukin. Samalla syntyvä hyvinvointialue ei joudu kohtuuttomien investointien tai kiinteistökauppojen eteen, jotta se voisi varmistaa palveluiden järjestämisen ja tuottamisen kattavasti halki hyvinvointialueen.

Kiinteistöt tulee pitää jatkossakin asianmukaisessa kunnossa, jotta niissä on terveellistä työskennellä, asua ja olla. Samoin toiminnallisuuden ja palveluiden kehittymisestä ja kehittämisestä johtuvat uudistus- ja uusinvestointitarpeet pitää pystyä tekemään ilman kohtuutonta riskiä. Tämän vuoksi on vältettävä kaikin tavoin ylimääräistä byrokratiaa ja kankeutta, joka estää kiinteistöjen yhteiskäytön ja/tai tarkoituksenmukaisen henkilöstön käytön esimerkiksi kiinteistöhuollossa. Asetuksessa tulee myöskin päästä ratkaisuihin, joissa syntyvät yhtiöt pystytään rakentamaan pitkäjänteisesti terveelle ja riskittömälle pohjalle, etteivät ne tuo lisätaakkaa omistajiensa talouteen. Jotta tähän tilanteeseen päästään, on hyvä nostaa asetuksesta esiin muutamia kunnille, kuntayhtymille ja mahdollisesti syntyville yhtiöille merkityksellisiä seikkoja.

- Vuokrasopimusten pituus 3+1 vuotta ja sen jälkeisen ajan epävarmuus aiheuttaa kohtuullisen suuren riskin ja voi samalla olla este järkeville korjaus ja/tai muutostöille, jotka toiminnallisesti ja hyvän kiinteistöhoidon näkökulmasta olisi järkevää tehdä. Sopimuksen lyhyys korostuu erityisesti sairaalakiinteistöjen osalta. Asetuksen tulisi mahdollistaa myös pidemmät sopimukset ja itseasiassa jopa kannustaa niiden syntymiseen
- Jos yhtiöittämisvaatimus säilyy, täytyy valtion tehdä poikkeussääntö, joka vapauttaa osapuolet mahdolliselta syntyvältä varainsiirtoverovelvoitteelta omaisuuden siirtyessä syntyvään yhtiöön.
- Vuokrien määräytymisperusteet tulee olla yhtenäiset ja perustua kiinteistöjen todelliseen käyttö- ja tekniseen arvoon yhdenmukaisin periaattein. Kunnat ja kuntayhtymät ovat kompensoineet palveluiden kustannuksia joiltain osin pitämällä kiinteistöjen vuokratason käypää hintaa alemmalla tasolla. Samoin sisäisten vuokrien määräytymisperiaatteet ovat hyvin kirjavat, osa sisäisistä vuokrasta sisältää pääomavuokran, osa ei. Myös hoito- ja huolto-osuus ja sen määräytyminen vaihtelee, eivätkä kaikki kustannukset välttämättä ole jyvitetty ja kohdistettu oikein. Lisäksi monella kunnalla ja kuntayhtymällä kiinteistöihin liittyvät lainat ovat taseessa yhtenä kokonaisuutena, eikä niitä ainakaan kaikilta osin ole jyvitetty eri kiinteistöille. Näin ollen pahimmillaan voi käydä niin, että kiinteistöt siirtyvät esimerkiksi perustettavalle yhtiölle ja lainat jäävät kunnan taseeseen aiheuttaen lainakannan virheellisen suuruuden ja kuormittaen muitakin kunnan talouden tunnuslukuja. Lainat myös pahimmillaan kuormittavat käyttötaloutta poistojen ja lainanhoitokulujen muodossa. Myöskään kirjanpitoarvo ei ole oikea arvostusperuste. Se ei suurimmaksi osaksi vastaa kiinteistöjen teknistä eikä varsinkaan käyttöarvoa, lisäksi perusteet vaihtelevat johtuen mm. erilaisista poistosuunnitelmista sekä korjausinvestointien erilaisista kirjaustavoista.
- Jotta syntyvät kiinteistöyhtiöt ovat taloudellisesti terveitä, tulee vuokran ja sen tason ottaa huomioon kaikki kulut sekä ylläpidon että pääomakulujen osalta. Sen tulee mahdollistaa tarvittavat investoinnit sekä kompensoida kuntien ja kuntayhtymien muodostamien yhtiöiden kiinteistöriskiä asianmukaisella tavalla. Asetuksen määrittelemä taso on tästä näkökulmasta tarkasteltuna asianmukainen ja järkevää.
- Kiinteistöjen ylläpidon huolehtimisen vastuiden ja resursoinnin tulee olla selkeä ja korvaukset tulee kohdentaa sille, joka kantaa vastuun. Tämä koskee erityisesti sairaalakiinteistöä mutta myös muita sotekiinteistöjä.

Kaikkien kiinteistöjen vuokraperusteet ja niiden määräytyminen tulee päättää mahdollisimman nopeasti. Itseasiassa ne olisi pitänyt olla tiedossa jo kuluvan vuoden budjetteja tehtäessä, jotta organisaatiot pystyisivät tekemään asianmukaiset suunnitelmat mahdollisista tulevista kiinteistöyhtiöistä. Tämän lisäksi asian ollessa auki, on nykyorganisaatioiden käytännössä

mahdotonta tehdä lain edellyttämiä suunnitelmavuoden budjetteja eikä helmikuun loppuun hyvinvointialueille annettava selvitys voi olla kovinkaan tarkka, kun asiaan vaadittavat määritykset ovat edelleen auki. Jos ja kun vuokrien määräytymisperusteiden yhtenäistäminen ja vuokrien asettaminen asianmukaiseen tasoon aiheuttaa lisäkuluja syntyvälle hyvinvointialueelle, on ne kompensoitava osana muutuskuluja.

Lisätietoja: Marjukka Manninen, kuntayhtymän johtaja, 050-39 000 66, marjukka.manninen@ras.fi

Manninen Marjukka  
Raahen seudun hyvinvointikuntayhtymä - sekä sen omistajakunnat Raahen,  
Pyhäjoki ja Siikajoki