

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

Asetusluonnoksen lähtökohta vuokran koostumisesta pääoma- ja ylläpitovuokrasta on oikea, mutta esitetyt määrittelyt eivät tue kuntien nykyistä toimintatapaa, jossa palveluiden tarvitsemien tilojen kustannukset määritellään mahdollisimman realistisesti niistä aiheutuneita kuluja vastaavasti. Esitetty vuokramalli on edellyttää käytännössä mittavaa uudelleen laskentaa kunnissa, koska esitetyn kaltainen laskentatapa ei ole kunnissa yleisesti käytössä ja ei näin tue joustavaa toimitilojen siirtymistä kunnilta hyvinvointialueiden hallintaan ja lisää merkittävästi tiedon tuottamiseen liittyvää hallinnollista työtä Tampereen kaupungilla. Esitetty vuokranmääräytymisperuste johtaa todennäköisesti myös tilanteisiin, joissa toiminnan kannalta tarpeellisia kunnossapitokorjauksia tai toiminnallisia muutoksia, jotka edellyttävät vuokranantajan investointia rakennukseen, ei toteuteta siirtymäaikana.

Useissa suuremmissa kunnissa, kuten myös Tampereella, on käytössä nk. sisäisen vuokran malli. Mallin tarkoitus on mahdollisimman realistisesti kuvata kunnille toimitilojen kustannukset ja tehdä ne näkyväksi osaksi palveluiden kustannuksia. Sisäisen vuokran mallilla voidaan myös vertailla kustannuksia markkinoilta vuokrattujen tilojen ja kunnan omaan taseeseen toteuttamien tilojen kesken.

Asetusluonnoksen mukainen pääomavuokra ja maanvuokra

Rakennuksen pääomavuokra, joka on 6 % teknisestä nykyarvosta, on hyvä lähtökohta ja vastaa Tampereen sisäisen vuokran määräytymisperiaatteita. Myös ehdotus elinkustannusindeksiin sidotusta vuosittaisesta vuokrankorotuksesta on hyvä ja toimialalla vakiintunut käytäntö.

Asetusluonnoksen mukainen vuokrattavien kohteiden arvon määrittely on osittain vaikeasti tulkittava. Asetusluonnoksessa viitataan kirjanpitoon pohjautuvaan tekniseen arvoon, joka ei ole yleisesti tunnettu tai käytetty määritelmä ja vaatinee yksityiskohtaisempaa selvitystä. Määritelmä on

tulkittavissa siten, että tekninen arvo muodostetaan ensisijaisesti hankintahinnan kautta, joka ei vastaa alalla vakiintunutta tai kunnissa käytössä olevaa käytäntöä teknisen nykyarvon määrittelystä. Tämä on ongelmallinen ja aiheuttaa kunnissa ja hyvinvointialueella tarpeetonta hallinnollista lisätyötä ja resurssien väärää allokoointia jo muutoinkin työllistävänä siirtymäaikana.

Kuntien sisäisen vuokran määrittelyssä yleisesti käytetty tekninen arvo on sisäisen laskennan kautta tuotettava rakennusten ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa ensin pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen ominaisuuksien uudelleentuottamiskustannus (jälleenhankinta-arvo) tai toinen lähtökohta on arvioida uuden vastaavan rakennuksen mukaista rakentamiskustannusta. Tästä jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen arvioitu iän, käytön ja käyttökelpoisuuden mukanaan tuoma kuluminen, josta saadaan tekninen arvo. Uusissa ja uudehkoissa rakennuksissa rakennuskustannuksilla indeksoitua hankintahintaa voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon määrittelyyn, josta voidaan edelleen laskea oletuskuluminen ja määrittää rakennuksen tekninen arvo. Vanhoissa rakennuksissa indeksoitu ja investoinneilla oikaistu hankintahinta jää kuitenkin merkittävästi jälkeen rakennuksen tämän hetken arvioiduista rakennuskustannuksista.

Lisäksi asetusluonnos jättää avoimeksi sen, sisältääkö siinä kuvattu tekninen nykyarvo korvauksen maapohjasta eli nk. maanvuokran, joka on kuntien sisäisessä pääomavuokrassa yhtenä elementtinä mukana. Maapohjaan sitoutuneesta pääomasta aiheutuva pääomavuokra tulee olla määritelty erikseen vähintäänkin vastaavalla tavalla, kuin kunta määrittelee ne sisäisessä vuokralaskennassaan. Arvo perustuu Tampereella vuokraushetken maapohjan pääoma-arvoon, josta maapohjan vuosivuokra on 6 %.

Aiemmassa asetusluonnoksessa mahdollistettiin kuntien sisäisen vuokrausjärjestelmän mukaiset pääomavuokrat ja Tampereen kaupunki lausuikin, että asetuksessa tulisi mahdollistaa myös ensisijaisena toimintatapana kunnassa vakiintuneiden sisäisten vuokrien käyttö siirtymäaikana pääomavuokraa määritettäessä. Tämä vähentäisi sekä kunnan että hyvinvointialueen valmistelijoiden hallinnollista työmäärää muutoinkin lyhyessä ja työläessä siirtymävaiheessa.

Asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokra

Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentissa todetaan, että vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat vuokralaisen vastuulla. Asetusluonnoksen 5 §:n 2 momentin mukaan kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja asetusluonnoksen liitteen mukaisesti.

Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen rakennuksien käytössä ja ylläpidossa on paljon erilaisia tarpeita ja näistä johtuen paljon erilaisia ylläpidon toteutuneita käytäntöjä. Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen häiriöttömän toiminnan jatkumisen vuoksi olisi tärkeää, että

ylläpidon käytännön järjestelyissä ja näihin liittyvissä vuokravastuissa olisi mahdollisimman paljon joustavuutta ja mahdollisuuksia sopia myös toisin. Kunnilla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää sisäisen vuokrauksen järjestelmiä, paikallisesti sovittuja käytäntöjä ja todellisiin kustannuksiin pohjautuvia kustannusseurannan toimintatapoja ylläpitovuokran määrittelyssä. Asetusluonnoksessa esitetty taulukkopohjainen hinnoittelu ei huomio kiinteistön käytön ympäristöä säästäviä arvoja, eikä mm. kannusta käyttäjiä energiatehokkaaseen toimintaan ja ympäristöä säästävään vedenkulutukseen.

Käyttäjän toiminnalla on merkittävä vaikutusmahdollisuus ylläpitovuokran eri osa-alueisiin ja Tampereen kaupunki katsookin, että ylläpitovuokrasta tulee voida sopia myös siirtymäaikana siten, että ne maksetaan toimialalla vakiintuneen tavan mukaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Kuukausittainen arviovuokra voitaisiin määrittää edellisten vuosien toteuman perusteella ja tasata vuosittain toteuman mukaisesti. Näin menetellen voidaan sekä vuokranantajan että vuokralaisen osalta varmistua, että vuokrattavat toimitilat ovat tarkoitukseen soveltua koko siirtymäajan, vuokranantaja saa kulujaan vastaavan korvauksen ja vuokralainen maksaa vain toteutuneiden kustannusten mukaista ylläpitovuokraa.

Leasing-rahoituksella kuntien käyttöön hankitut toimitilat

Lain sosiaali- ja terveyshuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta 25 §:n 2 momentin mukaan hyvinvointialueelle eivät kuitenkaan, elleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi, siirry sellaiset toimitilat koskevat sopimukset, joissa kunta on sitoutunut osoittamaan ostajan tai lunastamaan toimitilan omistukseensa sopimuskauden päätyttyä. Näistä kohteista on saman lain 22 §:n 2 momentin mukaan tehtävä vuokrasopimus nyt lausuttavana olevan asetusluonnoksen mukaisin ehdoin. Koska kunta on leasing-sopimukseen perustuen vuokrannut tilat käyttöönsä, tulisi kunnan voida määrittää kohteen vuokrataso sille sopimuksesta aiheutuvia kustannuksia vastaavasti myös asetusluonnoksen mukaisena siirtymäaikana.

Lopuksi

Kokonaisuuden kannalta paras ratkaisu olisi, jos kuntien ja hyvinvointialueiden välille olisi mahdollista laatia jo lähtötilanteessa vuokrasopimuksia, joita olisi mahdollista käyttää myös siirtymäajan jälkeen. Mikäli se ei esimerkiksi hyvinvointialueen valmistelun resurssien näkökulmasta ole mahdollista, tulisi myös siirtymäajan vuokrasopimusten noudattaa pääosin kunnissa käytössä olevaa markkinaehtoista pääomavuokraa mallintavaa sisäistä vuokraa ja toimialalla käytössä olevaa todellisiin kustannuksiin perustuvaa mallia ylläpitovuokran osalta. Näin välttyttäisiin hallinnollista työmäärää kasvattavalta tilanteelta, että siirtymäajan jälkeen tulee vuokrasopimukset suurelta osin uusia.

21.1.2022

Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue

Pekka Salmi

Apulaispormestari

Anttila Miia

Tampereen kaupunki - Elinvoiman ja kilpailukyvyn palvelualue