

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**

Valtiovarainministeriön luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana ei ole kaikilta osin yksiselitteinen mm. vuokrien määrityksen osalta. Asetusta tulisi täsmentää maapohjan arvon, teknisen arvon määrittelyn, kunnossapidon sisällön sekä vuokrantarkistusten osalta.

Asetusta tulisi täsmentää maapohjan arvon, teknisen arvon määrittelyn, kunnossapidon sisällön sekä vuokrantarkistusten osalta.

Asetusluonnoksen 3§ määrittelee pääomavuokran määräytymisen rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella, mutta ei ota kantaa siihen, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran 6% tuottovaatimukseen. Asetusluonnoksen ehdotustekstissä kirjoitetaan, että ”Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja teknistä riskiä” jolloin jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaatimuksessa.

Asetusluonnoksen 4§ määrittelee teknisen arvon laskennan ja se sisältää huomionarvoisia seikkoja. 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 arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”

Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo on sisäisen laskennan kautta tuotettava rakennusten ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa ensin pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen 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.

Luonnosta tulisi täsmentää arvokäsitteiden osalta ja hyväksyä tekniseksi arvoksi, olemassa olevat, yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan lasketetut rakennusten tekniset arvot.

Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpito-kustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset, Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla. Vuokraan sisältyvän kunnossapidon käsite on laaja ja sitä tulisi täsmentää mm. sisällön ja hoitotason osalta, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään. Sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan saattaa johtaa tarvetta suurempaan energian käyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Hyvinvointialueelle tulisi olla mahdollista hankkia sähköenergia kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin, jolloin sähköenergian osuus tulisi eritellä ylläpito vuokrasta.

Asetusluonnoksen 6 §:n mukaan vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä. Asetusluonnoksen mukaan ilmeisesti pääomavuokra ja ylläpito vuokra tarkistettaisiin vuosittain elinkustannusindeksillä. Pääomavuokran osalta tarkoituksenmukaisempi olisi kuvata menettely siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vuokra vaikutusten laskentaan, jotta ei synny tilannetta jossa tarpeelliset kunnossapito investoinnit jäävät toteutumatta siitä syystä, että niitä ei huomioida vuokraa korottavasti. Investoinnit edellyttävät käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, jolloin investoitavista kohteista tulisi aina tehdä vuokrasopimus, joka takaa investoinnin rahoituksen. Ylläpito vuokran osalta elinkustannusindeksi ei kuvaa riittävällä tavalla todellista ylläpidon kustannusta, vaan tarkoituksenmukaisempi indeksi olisi Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi.

Ojakoski Markus  
Jämijärven kunta