

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

Limingan kunta toteaa seuraavaa:

Kiinteistövuokraus ei ole kuntien ydintehtäviä. Sote-uudistuksen myötä joutuessaan vuokranantajan asemaan kunnat toimivat kilpailuilla markkinoilla. Kunnat eivät saa vääristää markkinoita, eikä kuntien kiinteistöjä sen vuoksi tule asettaa erilaiseen asemaan suhteessa yksityisessä omistuksessa oleviin kiinteistöihin kilpailulainsäädännön periaatteiden vuoksi. Asetusluonnoksessa määritelty 6 % tuotto on kohtuullinen eikä se poikkea merkittävästi yksityisten toimijoiden tuottovaateista. Koska kunnille jää velat ja korjausvastuut kiinteistöistä, on kuntien kyky vastata korjaustarpeisiin etukäteen turvattava. Kunnilla on riski, että vuokrasopimuksia ei jatketa ja myös korkeampi riski tilojen tyhjäkäytölle mikä tulee huomioida.

Kunnille ja alueille tulee taata yhtenäiset ja oikeudenmukaiset kiinteistöjen arvostusperiaatteet ja vuokrien laskentaperusteet. Asetusluonnoksen mukainen kuntien jaottelu jälleenhankinta-arvon kustannusalueisiin on ongelmallinen. Liminka ja Oulunseutu on sijoitettu 4. kustannusalueelle ja vastaavankokoiset Turku ja Tampere 3. alueelle. Sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen rakennusten todellisten jälleenhankinta kustannusten perusteella on vaikea löytää perusteita, että jälleenhankinta olisi Oulunseudulla edullisempaa kuin vertailuseuduilla.

Asetusluonnoksen 3§ määrittelee pääomavuokran määräytymisen rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella, mutta ei ota kantaa siihen, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran tuottovaatimukseen. Asetusluonnoksen mukaan pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 (kuuden) prosentin tuottovaatimusta. Luonnoksen mukaan tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Vaikka maanvuokra on lueteltu osana pääomavuokran sisältöä, ei maanvuokran määräytymistä ole asetuksessa mainittu. Limingan kunnan maaomaisuuden kirjanpitoarvo on hankinta-arvopohjainen eikä siihen ole aktivoitu asemakaavoituksen, tontti-infran rakentamisen ja tontinmuodostamisen kustannuksia. Näin ollen

maan ja tontin arvoa ei voida johtaa kirjanpitoarvosta. Rakennuksen kirjanpitoarvoon ei sisälly maan arvoa.

Kunnan keskustassa tonttimaalla on aina arvoa ja vaihtoehtoisia käyttömuotoja. Limingan kunta ei hyväksy, että kunnan maa-alueen käyttöoikeutta luovutetaan hyvinvointi alueelle vastikkeetta.

Maapohjan arvo tulee ottaa osaksi pääomavuokraa ja lisätä erilliseränä pääomavuokraan. Limingan kunta käyttää 6% pääomistusta maapohjan arvosta.

Vuokra-asetusluonnoksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa pääoma- ja ylläpitovuokran

määräytymisestä. Jotta kuntia kohdellaan tasapuolisesti, tulee osoittaa yksi laskentamalli

pääomavuokran määräytymisestä, eikä jättää tulkintaa laskentamallien ensisijaisuudesta. Esityksessä mainittu kirjanpitoarvo teknisen arvon määrittelyssä on ongelmallinen ja laskentamallina monimutkainen. Kirjanpito tiedot ovat epätäydelliset johtuen käyttöomaisuuskirjanpidon ohjelmien muutoksista ja rakennuksiin kohdentuvien kirjanpitokirjausten historiatietojen puutteellisuuksista. Selkein ja tasapuolisin malli määrittää rakennukselle tekninen arvo on käyttää asetuksen liitteenä olevaa jälleenhankinta-arvojen yksikköhintoihin perustuvaa laskentaa.

Konttinen Jari

Limingan kunta - Toimistos sihteeri omaisuuden hallinta