

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

Asetusluonnoksessa vuokra jakautuu kahteen osaan pääoma- ja ylläpitovuokraan, joiden määräytymisperusteita asetuseronnoksessa käsitellään. Asetuseronnos sisältää yksityiskohtia, jotka vaativat vielä hiomista.

Tilayksikön päällikkö lausuu asetuseronnoksesta seuraavaa:

Asetuseronnoksen 3§:n osalta pääomavuokran määrittelyä pitää täsmentää. Tällaisenaan maavuokran osalta kaupungit luovuttaisivat maapohjia käytännössä ilmaiseksi, koska rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa.

Asetuseronnoksen 4§:n osalta asetusta pitää täsmentää. Kirjanpidosta ei saa teknistä arvoa vaan siinä on jo tehtyjen investointien arvo poistot huomioiden. Asetuseronnoksessa esitetty teknisen arvon määrittely ei tuota luotettavaa teknistä pääomavuokrien laskentaa, vaan se yksinkertaistaa liikaa rakennuksessa olevia ominaisuuksia ja johtaa epäluotettavaan arvojen määrittelyyn. Pääomavuokra voidaan laskea joko ilman kirjanpitoarvoa tai kirjanpitoarvolla. Asetuksessa ei ole annettu mahdollisuutta sopia pääomavuokrasta toisin tai annettu mahdollisuutta valita käytetäänkö laskennallista teknistä arvoa vai kirjanpidosta johdettua teknistä arvoa. Selkeyden vuoksi tilayksikkö pitää asetuseronnoksen laskennallista teknistä arvoa riittävänä tapana määrittellä pääomavuokran osuus.

Asetuseronnoksen 5§:ssä kerrotaan ylläpitovuokran määrittelystä. Ylläpitovuokran

kunnossapito-osuus lasketaan asetusluonnoksen liitteenä olevien käyttötarkoitukskohtaisen jälleenhankinta-arvon neliöhintojen pohjalta. Kunnossapito -vuokraerän laskentaa ei luonnoksessa ole avattu riittävästi. Sovelletaanko kunnossapitokorvauksen laskentaan rakennuskohtaisia liitteessä mainittuja ikä- ja kokokertoimia ei asetusluonnoksesta käy selville. Kunnossapidon sisältöä tulisi myös avata esimerkiksi vastuurajataulukkopohjalla.

Sähkön ja energiankäytön osalta tulisi olla mahdollista laskuttaa sähkön kulutus suoraan vuokralaiselta, jotta energian käyttö olisi mahdollisemman tarkoituksen mukaista ja kannustaisi säästöihin.

Opetustilojen ylläpitovuokra on asetusluonnoksen mukaan pienempi kuin terveydenhoitotilan. Tilayksikkö katsoo, että kouluterveydenhoito tai hammashoitotilojen ylläpitovuokra olisi laskettava tilan käyttötarkoituksen mukaan eikä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Ylläpitovuokran määrittäminen taulukon mukaan vastaa kuitenkin hyvin sitä kustannustasoa, mikä ylläpitoon kuluu keskimäärin vuosittain. Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Poikkeava taso tulisi määrittellä huomioiden, että vuodet eivät ole samanlaisia keskenään.

Uudessa asetusluonnoksessa ei ole mitenkään avattu siirtymäkaudella tehtävien investointien vuokra vaikutusten laskentaa. Investoinnit ”alan käytäntöjen mukaan” edellyttää käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista ja pitkäaikaista vuokrasopimusta. Investointien vuokrien määrittäminen tulisi asetusluonnokseen avata, jotta tulkintaerimielisyyksiltä vältytään. Kunnossapito-osuudesta ei investointeja tai tilamuutoksia voida sen vähäisyyden vuoksi tehdä.

Talous- ja hallintojohtajan lausunto

Asetuksen mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokran osalta asetuksessa on määritetty, että ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Samantyyppinen joustava määrittely olisi perusteltua sisällyttää myös pääomavuokraan. Hyvinvointialueilla ja kunnilla tulisi olla joustavammat mahdollisuudet sopia vuokran määräytymisestä myös pääomavuokran osalta siirtymäkauden aikana, mikäli molemmat osapuolet näkevät sen perustelluiksi. Perusteena voivat olla esimerkiksi siirtymäkauden aikana tehtävät investoinnit tai muut taloudelliset perusteet.

Pajunen Merita
Porin kaupunki - Kaupunginhallitus 17.1.2022 § 29