

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**

Ilmajoen kunnan lausunto kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026:

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (jäljempänä voimaantulolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaantulolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaantulolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Lausunnossa huomioitavia asioita

1. Yhdenvertaisuus

Sote-uudistuksen lainsäädäntö asettaa kunnat eriarvoiseen asemaan siirtyvien ja uusien muodostuvien vuokrasopimusten osalta. Kunnilla, jotka ovat tähän asti järjestäneet palvelut esimerkiksi paras-lainsäädännöstä johtuen vapaaehtoisen kuntayhtymän tuottamana ja vuokranneet kuntayhtymälle tilat, siirtyisivät vuokrasopimukset sellaisenaan. Osa olemassa olevista sopimuksista ei kata riittävällä tasolla kiinteistön hallinnan kustannuksia ja riskejä. Kunnan itse tuotettua palvelut muodostuu jatkossa hyvinvointialueen kanssa asetuksen mukaiset uudet vuokrasopimukset. Siirtyvien sopimusten ja asetuksen mukaisten sopimusten voimassaoloaika ja muut ehdot voivat poiketa toisistaan runsaasti. Tämä hankaloittaa hyvinvointialueen sopimusten hallintaa eikä kohtele kuntia tasapuolisesti.

Ilmajoen kunnan näkemyksen mukaan asetuksessa tulisi selkeästi ottaa kantaa siihen, että kaikkiin kuntien ja kuntien tytäryhtiöiden omistamien kiinteistöjen vuokrasopimuksiin hyvinvointialueen kanssa sovelletaan 3+1 vuoden voimassaoloaikaa ja asetuksen mukaisia ehtoja, kuntien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi.

## 2. Maavuokran osuus

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. Lähtökohtaisesti rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa, vaan kiinteistön arvo muodostuu rakennuksen ja maapohjan arvoista.

Ilmajoen kunnan näkemyksen mukaan asetuksen 3 § tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

## 3. Pääoma-arvon määrittely

Asetusluonnoksen 4 § 1 momentin mukaan ”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulumisella”, ja myöhempänä 4 § 3 momentissa ”Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen”.

Asetusluonnoksen mukainen teknisen arvon määrittäminen on haastavaa 2000-lukua ennen rakennettujen rakennusten osalta, osakeomisteisten tilojen osalta sekä tapauksissa, joissa kohteessa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia.

Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo perustuu siihen, että rakennukselle pyritään arvioimaan sen hetkinen jälleenhankinta-arvo tai uuden vastaavan rakennuksen rakentamiskustannukset vähentämällä siitä rakennuksen arvioitu iän, käytön ja kulumisen aiheuttama arvon alentuminen lisättynä siihen rakennuksen elinkaaren aikana tehdyt perusparannusinvestoinnit. Uudehkojen rakennusten osalta jälleenhankinta-arvo voidaan indeksoida alkuperäisestä hankintahinnasta rakennuskustannusindeksillä haluttuun tarkasteluajankohtaan.

Ilmajoen kunnan näkemyksen mukaan asetusluonnosta tulee täsmentää pääoma-arvon määrittelyn osalta ja ensisijaisesti rakennusten tekniset arvot tulee määritellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden ja Kuntaliiton ohjeen mukaisesti.

#### 4. Ylläpitovuokra

Ilmajoen kunta kiinnittää erityistä huomiota siihen, että ylläpitovuokran tulee kattaa tosiasialliset kustannukset, jotka saattavat vaihdella alueittain ja kunnittain ja esim. sääolosuhteista ja energiahinnoista riippuen.

#### 5. Yksittäisten tilojen vuokraaminen - yhtiöittämisvelvoite

Asetuksessa on huomioitava myös yksittäisten tilojen vuokraaminen (esimerkiksi kouluterveydenhuollon käyttöön) ja että tästä ei pidä aiheutua kunnille velvoitetta yhtiöittää koulujen tiloja.

Keihänen Heleena  
Ilmajoen kunta - tekninen johtaja Paavo Perala