

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

ASETUSLUONNOS KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ
SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA

HÄMEENLINNAN KAUPUNGIN LAUSUNTO

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annettussa laissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Kunta ja hyvinvointialue tekevät kunnan taseessa olevien kiinteistöjen ja toimitilojen osalta vuokrasopimuksen, joka on voimassa vähintään 31.12.2025 saakka. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Uudistuksen toimeenpanolain mukaisesti vuokrasopimuksen mukaisen vuokran tulee kattaa vuokrasopimuksen kohteena olevan toimitilaan liittyvät kohtuullisen pääoma- ja ylläpitokustannukset. Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoja asetuksesta, jolla säädetään tarkemmin pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisestä.

Hämeenlinnan kaupunki lausuu asetusluonnoksesta seuraavaa:

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 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 Hämeenlinnassa, 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. 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 allokointia 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. Vanhoissa rakennuksissa indeksoitu ja investoinneilla oikaistu hankintahinta jää kuitenkin merkittävästi jälkeen rakennuksen tämän hetken arvioituista rakennuskustannuksista.

Lisäksi asetusluonnoksessa ei huomioida korvausta maapohjasta eli nk. maanvuokran, joka on kuntien sisäisessä pääomavuokrassa yhtenä elementtinä mukana. Maapohjaan sitoutuneesta pääomasta aiheutuva pääomavuokra tulee määritellä erikseen vähintäänkin vastaavalla tavalla, kuin kunta määrittelee ne sisäisessä vuokralaskennassaan. Monet siirtyvät toimitilat sijaitsevat kaupunkien keskusta-alueilla, joka korostaa maapohjan arvon vaikutusta kuntien näkökulmasta.

Asetusluonnoksen mukainen ylläpituokra

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 kustannuseurannan toimintatapoja ylläpituokran määrittelyssä. Asetusluonnoksessa esitetty taulukkopohjainen hinnoittelu ei huomio kiinteistön käytön ympäristöä säästäviä arvoja, eikä mm. kannusta käyttäjiä energiatehokkaaseen toimintaan ja ympäristöä säästävään vedenkulutukseen.

Asetuksessa on lueteltu ylläpituokraan sisältyvät kustannuslajit. Niiden sisältämiä kustannuseriä tulisi kuitenkin tarkentaa esimerkiksi viittaamalla niiden osalta johonkin alan yleiseen sanastoon. Lisäksi kunnille ja hyvinvointialueille tulisi mahdollistaa poikkeava sopiminen kohdekohtaisesti ylläpituokran sisällöstä. Tämä on tärkeää esimerkiksi tilanteissa, joissa vuokrataan vain yksi pienehkö erillinen tila isommasta rakennuksesta, jolloin esimerkiksi siivouksen sisällyttäminen ylläpituokraan on kokonaisuus huomioiden taloudellisempaa kaikkien osapuolien kannalta.

Käyttäjän toiminnalla on merkittävä vaikutusmahdollisuus ylläpituokran eri osa-alueisiin ja Hämeenlinnan kaupunki katsookin, että ylläpituokrasta 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 ylläpituokraa.

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 ylläpituokran osalta. Näin välttyttäisiin hallinnollista työmäärää kasvattavalta tilanteelta, että siirtymäajan jälkeen tulee vuokrasopimukset suurelta osin uusia.

Korte Pasi
Hämeenlinnan kaupunki - Kaupunkirakenne