

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 määrittelee vuokran kokonaisvuokraksi, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan rakennuksen teknisen arvon pohjalta. Ylläpitovuokra muodostetaan asetusluonnoksen määrittelemillä alueellisilla ja rakennustyyppikohtaisilla taulukkoarvoilla. Ylläpitovuokrasta voidaan kuitenkin sopia toisin, mikäli tosiasialliset kustannukset poikkeavat taulukkoarvosta olennaisesti.

Asetusluonnoksen kohta 3 § Pääomavuokra:

”Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna 4 §:n mukaiselle rakennuksen tekniselle arvolle. ”

Lausuntona esitetään seuraavaa:

- Asetusluonnoksen 3 § pykälä on nähdäksemme selkeä. Pääomavuokran lähtökohtana on yksikäsitteisesti rakennuksen tekninen arvo. Tällöin teknisen arvon määrittely asetusluonnoksen kohdassa (4 §) tulee olla selkeästi määritelty.
- asetusluonnoksen perusteluosassa mainittu maanvuokran sisältyminen pääomavuokraan ei ole toimiva käytäntö, mikäli esim. kaupungissa on käytössä sisäinen maanvuokra tai rakennus sijaitsee

muutoin (yksityisellä) vuokratontilla, jolloin maanvuokra on ylläpitokustannus (ei pääomakustannus) vuokranantajana toimivalle yksikölle (esim. kaupungin liikelaitos).

Asetusluonnoksen kohta 4 § Tekninen arvo:

”Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkuajankohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Jos rakennuksella ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.”

Lausuntona esitetään seuraavaa:

- mikäli kunnassa on käytössä rakennusten teknisen arvon määrittely, sitä käytetään ensisijaisesti pääomavuokran laskennassa. Sen puuttuessa käytetään asetuksen taulukoihin perustuvaa laskennallista teknistä arvoa. Tämä menettely on mielestämme toimiva ja korostaa jatkuvuutta kuntien sisäisen vuokran soveltamisessa myös hyvinvointialueille uuden vuokra-asetuksen voimassaoloajan.

- asetusluonnoksen viittaamaksi ”kirjanpitoon perustuvaksi teknisesti arvoksi” ymmärrämme kuntien vakiintuneet ja yleisesti käytössä olevat kirjanpidon tietoihin perustuvat sisäisen vuokran laskentamallit (esim. Haahtelan sisäisen vuokran laskentamalli)

- asetusluonnoksen 1. kappaleen viittaus ”...kirjanpidon mukaisiin....” – tulisi poistaa, koska kirjanpito ei tunnista teknisen arvon käsitettä, vaan kirjanpidossa on rakennuksen ns. tasearvo. Lauseessa voidaan viitata sen sijaan kirjanpitoon perustuviin tietoihin, kuten jäljempänä asetuksen kohdassa 4 § onkin tehty.

Asetusluonnoksen kohta 5 § Ylläpitovuokra:

”Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja liitteen mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. ”

Lausuntona esitetään:

- ylläpituvookran tulisi perustua ensisijaisesti kunnissa 2022 käytettävään sisäisen vuokran laskentaan (ja käsitellä merkittävät poikkeamat erikseen). Tällä korostettaisiin vuokratäytäntön jatkuvuutta siirryttäessä hyvinvointialueisiin.
- mahdollisen vuokratontin maanvuokra tulisi olla erikseen laskutettava erä ja kuulua vuokralaisen vastuulle. Maanvuokralla tarkoitetaan kaupungin sisäisesti perimää maanvuokraa tai mahdollisen yksityisen maanomistajan perimää maanvuokraa.
- asetustekstissä on erikseen mainittu, että ”Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat vuokralaisen (kustannus) vastuulla”. Näiden lisäksi on myös muita kiinteistöön liittyviä palveluja (kuten vartiointi, kameravalvonta, autopaikoituksen järjestäminen, jne.), jotka eivät sisälly asetustekstissä mainittuihin vuokran ylläpitokustannuksiin. Asetuksen ko. kohtaa tulisikin tältä osin täsmentää.
- olennainen poikkeama laskennallisen ylläpituvookran tasosta tulisi määritellä asetuksessa
- mikäli kunnassa ei ole kustannuksiin perustuvia sisäisiä ylläpituvookia määritelty, ylläpituvookra määriteltäisiin asetusluonnoksen esittämällä laskennallisella mallilla.

Asetusluonnoksen kohta 6 § Vuokran tarkistaminen:

”Vuokran tarkistaminen Vuokran tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä.”

Lausuntona esitetään:

- pääomavuokran tarkistamisessa tulisi käyttää kiinteistömarkkinoilla yleisesti käytössä olevaa elinkustannusindeksin mukaista vuokran tarkistusta.
- esitämme, että ylläpituvookra sidotaan kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiin (KYK). Mikäli toteuma ylittää arvioidut kustannukset, vuokranantajalla on oikeus tarkistaa ylläpituvookran tasoa.

-

Asetusluonnoksen kohta 7 § Vuokran määräytyminen eräissä tapauksissa:

”Jos toimitilat ovat kunnan käytössä kunnan asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) tarkoitetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakeomistukseen perustuen, vuokra määräytyy 3-6 §:ssä säädetyllä tavalla.”

Lausuntona esitetään:

- yksittäiselle osahuoneistolle ei pääomavuokraa voida määrittellä tekniseen arvoon perustuen 3-4 § mukaan. Osakehuoneistolla on kirjanpidossa osakkeiden arvo.

- ylläpitokuluista vastaa pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö, jolle kunta osakkaana maksaa rahoitus/hoitovastiketta. Näistä päättää yhtiökokous vuosittain. Yhtiöissä on yleensä muitakin osakkaita kuin kunta.

- kunnan perimän kokonaisvuokran hyvinvointialueelta tulisikin sisältää kiinteistöyhtiön perimät pääoma- ja ylläpitovastikkeet sekä hallintokulukorvauksen, joka lasketaan asetuksessa määriteltävänä %-osuutena vastikkeiden määrästä ja laskutetaan hyvinvointialueelta vuokrassa

Lehtinen Laura
Jyväskylän kaupunki