

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

Kaupunginhallitus toteaa lausuntoon seuraavaa:

Valtiovarainministeriön luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana ei ole kaikilta osin yksiselitteinen mm. vuokrien määrityksen osalta.

Asetusluonnoksen keskeisiä ongelmakohtia ja selvennystä vaativia kohtia ovat mm. seuraavat:

- Asetusluonnoksen 3 § määrittelee pääomavuokran määräytymisen rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella, mutta ei ota kantaa siihen, sisältyykö maapohjan vuokra pääomavuokran 6 % tuottovaatimukseen. 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.

o Harjavallan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksen 3 § tulisi täsmentää maanvuokran osalta.

- Asetusluonnoksen 4 § määrittelee teknisen arvon laskennan ja se sisältää huomionarvoisia seikkoja. 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"

o Yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan rakennuksen tekninen arvo on sisäisen laskennan kautta tuotettava rakennusten ominaisuuksista lähtevä arvo, jossa ensin pyritään arvioimaan olemassa olevan rakennuksen 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.

o 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.

o Asetusluonnoksen 4 § 1 ja 3 momenttia tulisi Harjavallan kaupungin näkökulmasta täsmentää arvokäsitteiden osalta ja hyväksyä tekniseksi arvoksi olemassa olevat, yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan lasketetut rakennusten tekniset arvot, jotka Harjavallan kaupunki on päivittänyt vuonna 2019.

- "Asetusluonnoksen 5 §:n 1 momentin mukaan vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset, Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla."

o Vuokraan sisältyvän kunnossapidon käsite on laaja ja sitä tulisi täsmentää mm. sisällön ja hoitotason osalta, jotta tulkintaepäselvyyksiltä vältytään.

o Sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan saattaa johtaa tarvetta suurempaan energian käyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Hyvinvointialueelle tulisi olla mahdollista hankkia sähköenergia kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin, jolloin sähköenergian osuus tulisi eritellä ylläpitovuokrasta.

- "Asetusluonnoksen 6 §:n mukaan vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa elinkustannusindeksillä."

o Asetusluonnoksen mukaan ilmeisesti pääomavuokra ja ylläpito-vuokra tarkistettaisiin vuosittain elinkustannusindeksillä.

o Pääomavuokran osalta tarkoituksenmukaisempi olisi kuvata menettely siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vuokravaikutusten laskentaan, jotta ei synny tilannetta jossa tarpeelliset kunnossapitoinvestoinnit jäävät toteutumatta siitä syystä, että niitä ei huomioida vuokraa korottavasti. Tämän lisäksi investoinnin toteutus edellyttää myös vuokraehtojen uudelleen tarkistamista. Investoinnit edellyttävät käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, jolloin näistä investoitavista kohteista tulisi tehdä 10 - 25 vuoden vuokrasopimus, joka tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

o Ylläpitoavuokran osalta elinkustannusindeksi ei kuvaa riittäväällä tavalla todellista ylläpidon kustannusta, vaan tarkoituksenmukaisempi indeksi olisi Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi.

Kunnat on asetettu kohtuuttomaan tilanteeseen, missä niiden verorahoituksella rakennettujen tilojen käyttö voi kunnasta riippumattomasta syystä päättyä. Tällöin palvelujen päättymisen lisäksi kunta menettää vuokratulot etenkin alueilla, missä tiloille ei ole löydettävissä uusiokäyttöä. Pahimmassa tapauksessa omistaja joutuu alaskirjaamaan kiinteistön arvon ja purkamaan rakennuksen.

SOTE- ja PELA-toimintojen järjestämisvastuun siirtyessä pois kunnilta tulisi kiinteistöjen omistus olla mahdollista siirtää hyvinvointialueille siten, että ne velvoitettaisiin ostamaan kuntien rakentamat SOTE- ja PELA-toimitilat käypään arvoon kunnilta.

Kaupunginhallituksen kanta on, että vuokra-asetusta tulee tarkentaa havaittujen ongelmakohtien ja epäselvyyksien osalta sekä huomioida vaikutukset kuntien toimintaan ja talouteen. Muodostuvan merkittävän riskin vuoksi vuokrahinnan tulee kattaa kunnan kustannukset ja vuokratoimintaan sisältyvät riskit.

Saarinen Eliisa
Harjavallan kaupunki