

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**

Lausuntopyyntö

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Joutsan Kunnalta lausuntoa uudesta luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi vuosille 2023-2026.

Lausunto

Luonnoksessa tuodaan ilmi seuraavasti sivulla 2:

”Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.”

Joutsan kunta on määrittänyt vuokrat Sisäinen vuokra kunnissa tai kuntayhtymissä, Kuntaliiton ohjeiden mukaisesti. Joutsan kunnan mukaan tulisi jatkossakin käyttää Kuntaliiton ohjeiden mukaista

jälleenhankinta-arvosta laskettua teknistä arvoa, eikä toimia nyt esitetyn luonnoksen mukaisesti, jossa muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen.

Pääomavuokran laskennallinen tuottovaatimuksen tulisi olla 8 %:a, jotta Joutsan kunta pystyy varmasti kattamaan kaikki pääomaan liittyvät kustannukset.

Pääomavuokra tulisi pystyä tarkistamaan elinkustannusindeksillä.

Joutsan kunnalle korjausvastike on yksi keskeisin sisäisen vuokran tekijöistä. Kuntaliiton ohjeen mukaan pääomavuokran yksi osa on korjausvastike. Korjausvastikkeen pitää tuottaa sellainen tulovirta, että kiinteistöomaisuus saadaan pidettyä käyttökelpoisessa kunnossa. Sen tehtävä on siis osoittaa, kuinka paljon omistettuihin rakennuksiin tulee vuosittain investoida, jotta kiinteistövarallisuuden arvo ja kunto säilyy. Kokonaisvuokraa määritettäessä tulisi siis huomioida pääoma- ja ylläpitovuokran lisäksi korjausvastike. Korkotuottovaatimus ja korjausvastike on yhteensä pääomavuokra. Joutsan kunta ehdottaa 1,75 %:n korjausvastikkeen käyttämistä rakennuksen jälleenhankinta-arvosta Kuntaliiton ohjeen mukaisesti.

Ylläpitovuokraa arvioitaessa tulisi voida huomioida myös tosiasialliset kustannukset.

Joutsassa 10.01.2022

Kunnanhallitus

Penttinen Matias  
Joutsan kunta

Näykki Juha-Matti  
Joutsan kunta