

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

Lohjan kaupunginhallitus 24.1.2022

Asetusluonnoksen mukaan kunnan ja Hyvinvointialueen väliseen määräaikaiseen vuokrasopimukseen määritellään kokonaisvuokra, joka

koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Luonnoksen mukaan vuokra sidotaan sopimuskauden ajaksi elinkustannusindeksiin. Kyse on

siirtymäkauden järjestelystä.

Luonnoksen mukaan pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisestä arvosta käyttäen 6%:n tuottovaatimusta.

Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista

maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Tekninen arvo johdettaisiin kunnan kirjanpitoon kirjatusta investoinneista, huomioiden

rakennuskustannusindeksin muutokset, josta muodostuvasta arvosta vähennetään oletuskuluma. Jos rakennuksesta ei ole muodostettavissa

kirjanpidon tiedoista perustuvaa teknistä arvoa, määritellään arvo laskennallisesti.

Rakennuksen pääoma-arvon määrittelemiseksi on Lohjalla jo vuosien ajan ollut käytössä menettely, jossa yksityinen kiinteistöarviointeihin erikoistunut

yritys on arvioinut kaupungin kaikkien rakennusten jälleenhankinta-arvon ja siitä laskettavan teknisen arvon. Arvon määrittelyssä on huomioitu tehdyt

investoinnit ja suoritettu katselmointi rakennuksissa. Arvon määrittely on tehty viimeksi vuonna 2020. Menettely antaa huomattavasti tarkemman

kuvan rakennuksien teknisestä arvosta verrattuna asetusluonnoksen mukaiseen kirjanpidosta johdettuun tai laskennalliseen teknisen arvon

määrittelyyn. Vanhakin rakennus voi olla teknisesti hyvässä teknisessä kunnossa, jos sitä on ylläpidetty vahvoilla vuosikunnossapidoilla.

Kuntaliitostilanteissa rakennukset ovat siirtyneet omaisuudeksi kirjanpidon tasearvoilla. Kirjanpitoarvolla on kaupungin taseeseen siirtynyt myös

Virkkalan paloasema yhtiön purkautuessa, Petäjäkoti ja Männikkö säätiön purkaututtua ja nyt viimeksi Ventelän paloasema yhtiön purkautuessa.

Teknisen arvon perusteena olevien investointien selvittäminen olisi haasteellista.

Asetuksessa tulisi huomioida kunnassa sisäisen vuokrauksen käytössä oleva rakennusten arvon määrittely ja siinä muodostuneet

tekniset arvot. Asetusluonnoksen mukaan kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-,

vesi- ja jätehuoltokulut. Ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Laskennassa käytettäisiin kiinteistöalan vakiintuneita tietolähteitä ja niistä

ilmeneviä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Asetusluonnoksessa on todettu, että vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voitaisiin perustellusta syystä sopia säädetystä poiketen, mikäli säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Rakennusten ylläpidossa voi olla erilaisia toimintatapoja ja käytänteitä riippuen toiminnan luonteesta rakennuksessa. Lohjan kaupungissa olevassa sisäisen vuokranmäärittelyssä on huomioitu rakennuksen todelliset ylläpitokustannukset. Sisäisessä vuokran määrittelyssä

huomioituu tilaa käyttävien erilaiset tarpeet esimerkiksi lämpö-, sähkö- tai vedenkulutuksen kustannuksissa. Asetusluonnoksessa ei ylläpitovuokraan

sisältyvänä ole myöskään huomioitu tilojen siivouksen kustannuksia, nämä tulisi huomioida erityisesti yksittäisten tilojen, kuten kouluissa sijaitsevien

oppilashuollon tai kouluterveyden huollon tilojen, ylläpitovuokran määrittelyssä. Asetuksessa tulisi huomioida kunnissa käytössä olevat

sisäisen ylläpitovuokran määrittelyperusteet ja kunnilla tulisi olla mahdollisuus hyödyntää käytössä olevia sisäisen vuokrauksen

toimintatapoja ylläpitovuokraa määriteltäessä.

Asetusluonnoksessa ei ole huomioitu maanvuokraa. Asetusluonnoksessa on todettu, että pääomavuokran 6% tuottovaatimus sisältäisi mahdollisen

maanvuokran osuuden. Maanvuokran määräytymisen perusteita ei asetusluonnoksessa ole mainittu. Maanvuokran osuus tulisi määritellä

asetuksessa. Asetuksessa tulee huomioida maapohjan arvon erillisenä pääomavuokran osana.

Niin Lohjalla kuin muissakin kunnissa on syntynyt korjausvelkaa Hyvinvointialueelle vuokrattavissa rakennuksissa. Lohjalla

taloussuunnitteluvuosille 2022-2024 on varattu määrärahoja Ventelän ja Virkkalan paloasemien tilojen saneeraamiseen ja Pentinkulman

uusinvestointiin. Asetusluonnoksessa ei mainita eikä määritellä vuokranantajan toteuttamien investointien vaikutuksia vuokriin

siirtymäkaudella. Asetuksessa tulisi mahdollistaa investointien vaikutuksen huomioiminen vuokraan siirtymäkauden aikana.

Kaupunginhallitus päätti antaa seuraavan lausunnon asetusluonnoksesta koskien kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymistä vuosina 2023-2025

1) Asetusluonnoksessa rakennusten pääoma-arvo perustuu joko kirjanpidon indeksitarkistettuihin investointitietoihin tai tietojen puuttuessa asetusluonnoksen liitteenä esitettyyn tekniseen laskentaan. Lohjan kaupungin rakennusten teknisen arvon määrittely on perustunut

investointitietoihin ja suoritettuihin katselmuksiin. Menettelyllä on saatu huomattavasti tarkempi kuva rakennusten teknisestä arvosta kuin

menetelmällä, mikä asetusluonnoksessa kuvataan. On erittäin tärkeää, että kuntien itse määrittämiä teknisiä arvotietoja voitaisiin käyttää

pääomavuokrien laskennassa. Asetuksessa tulisi huomioida kuntien omassa toiminnassaan soveltaman sisäisen vuokrauksen järjestelmän

mukaisen vuokratason käyttäminen tai vuokrajärjestelmässä ylläpidettyjen arvo- ja kustannustietojen (jälleenhankinta-arvo ja tekninen arvo)

hyödyntäminen kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran

määrittelemisessä.

2) Asetusluonnoksessa on esitetty ylläpituvookran määrittämisessä laskennallista rakennustyyppikohtaista menettelyä. Rakennusten

ylläpidossa on erilaisia tarpeita, erilaisia energiaratkaisuja ja erilaisia käytäntöjä. Asetuksessa tulisi kunnilla olla mahdollisuus hyödyntää

sisäisenvuokrauksen järjestelmiä ja paikallisesti sovittuja ylläpitokäytäntöjä ylläpituvookran määrittelyssä.

3) Asetusluonnoksen mukainen vuokran määrittely ei huomioi maanvuokraa. Maanvuokra pitää huomioida osana pääomavuokran määrittelyä.

Asetuksessa tulee määrittellä maanvuokran osuuden määräytyminen.

4) Asetusluonnos ei huomioi mitenkään mahdollisia siirtymäkauden aikana tehtäviä investointeja. Asetuksen tulisi mahdollistaa siirtymäkauden

aikana tehtyjen investointikustannusten vaikutuksen huomioiminen vuokriin

jo siirtymäkauden aikana.

Rönkä-Nieminen Raija
Lohjan kaupunki - Kaupunginhallitus 24.1.2022