

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**

Nokian kaupunki lausuu asetusluonnoksesta seuraavaa:

#### 3 § Pääomavuokra

Vuokra-asetusluonnos ei esitettyssä muodossa anna täysin selvää kuvaa siitä, miten maanarvo huomioidaan pääomavuokrassa. Asetusluonnoksessa ei ole erikseen 4§ kohdalla maanarvosta mainintaa. Maanarvo tulee huomioida, jotta kaupungilta hyvinvointialueelle sidotut pääomat tulevat asianmukaisesti korvatuksi. Pääomavuokran perustuminen 4§ mukaiseen tekniseen arvoon tulee harkita uudelleen.

#### 4 § Tekninen arvo

Asetusluonnoksen mukaisesti teknisen arvon perusteena käytettäisiin kunnan kirjanpidon mukaisia tietoja. Kohtaa tulisi täsmentää, on tulkinnanvaraista, viitataanko tässä aktivoituun tasearvoon, kuntien sisäiseen laskentaan vai näiden yhdistelmään. On hyvin todennäköistä, että huolimatta useista vakiintuneista käytännöistä ja suosituksista kuntien erilaiset kirjaus- ja sisäisen laskennan menetelmät tuottavat eriarvoisen lähtökohdan pääomavuokran muodostumiselle. Asetusluonnoksen indeksikorjausten laskentaa tulisi myös tarkentaa.

Yleisesti todettakoon, että kustannusarvomenetelmän käyttäminen vanhempien rakennusten arviointiin voi olla haasteellista. Yleisesti kustannusarvomenetelmää käytettäessä vanhempien rakennusten tekniseen arvoon tehdään korjauksia. Hankintamenomenetelmää käytettäessä uudehkojen rakennusten kohdalla hankintahinta kuvaa hyvin kiinteistön käypää arvoa. Kun

rakennuksia korjataan, korjausmenot kirjautuvat taseeseen rakentamismenoina ja ne aktivoidaan sen mukaisesti, onko korjaustoimenpide tuottanut rakennukseen uusia ominaisuuksia. Menot eivät kerro, miksi korjaustoimenpiteisiin on ryhdytty tai mitä korjaaminen käsittää. Korjaaminen on voitu tehdä korjausvelan pienentämiseksi tai toiminnallisista syistä. Siten kirjanpitoarvo ei välttämättä kuvaa rakennuksen käypää hintaa. Hankintamenoihin perustuva arvostusmenetelmä ei huomioi myöskään hintojen inflaatiota.

Vuokra-aikana tehtyjä mahdollisia investointeja tai käyttötaloudesta katettuja korjaustoimenpiteitä ei ole huomioitu asetusluonnoksessa. Tilanne johtaa siihen, että kunnilla ei ole mahdollisuutta omalla kustannuksellaan ilman erillisrahoitusta toteuttaa mahdollisesti tarvittavia muutoksia ja peruskorjauksia hyvinvointialueen hallinnoimiin kiinteistöihin. Lisäksi siirtymäkauden lyhyt kesto ja sen jälkeinen epävarmuus tilojen jatkokäytöstä aiheuttavat merkittävän kannusteen pidättäytyä kaikista investoinneista kyseisiin kiinteistöihin. Pääomavuokran laskentaa olisi syytä myös ohjeistaa tarkemmin tapauksissa, joissa kohteessa on esimerkiksi useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia ja osittain vuokratuissa tiloissa yhteiskäyttötiloja.

Teknisessä arvossa ei ole erikseen mainittu maanarvoa. Se tulee huomioida joko tässä kohdassa tai muuten osana kokonaisuutta ja sen määrittämisessä kustannusarvomenetelmä tai hankintamenomenetelmä eivät ole riittäviä. Mikäli maapohjaa ei huomioitaisi, aiheuttaisi se tilanteen, jossa kuntien omaisuudensuojan piirissä olevalle tuotannontekijälle ei saataisi asianmukaista korvausta.

Asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon määritelmä ei huomioi riittävällä tavalla inflatorista kehitystä, sijaintia, maanomistuksen arvostusta eri alueilla, kiinteistökohtaisia ominaisuuksia ja kuntien eriasteista panostamista rakennusten ylläpitoon ja palveluverkkoon. Keskiarvokustannusten käyttäminen ja niiden jakaminen alueisiin Tilastokeskuksen jaon perusteella ei muodosta oikeudenmukaista jakoperustetta jopa samankaltaisessa asemassa olevien kuntien kesken.

Maa-alueiden ja rakennusten käypä arvo määritetään tavallisesti käyttämällä markkinapohjaiseen näyttöön perustuvaa arviointia, jonka yleensä suorittavat ammatillisesti pätevät arvioitsijat. Tällöin mm. eri sijainnit, rakennuskohtaiset ominaisuudet, ylläpidon laatu ja korjausvelan hallinta tulevat huomioiduksi arvostuksessa. Tällä menetelmällä saavutettaisiin todennäköisesti riittävä ja oikeudenmukainen kuva vuokrien perusteista.

## 5 § Ylläpitovuokra

Asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran määrittely ei ole riittävä. Ylläpitovuokran määrittely ei huomioi esimerkiksi rakennuksen erityisominaisuuksia, käyttöä ja käyttöaikoja. Todelliset ylläpitomenot voivat nousta ylläpitovuokraa suuremmiksi. Esimerkiksi energian hintojen kasvut ovat olleet viime aikoina poikkeuksellisia. Elinkustannusindeksi ei seuraa riittävällä tavalla sähkön ja lämmön hintakehitystä. Riski energian käytön kasvusta ja kustannuksista olisi hyvä pohtia kuuluvan hyvinvointialueen vastuulle.

Ylläpitovuokran määrittelyä varten tulisi laatia yhtenäisiin periaatteisiin perustuva vastuunjakotaulukko, jossa todennetaan kiinteistökohtaisesti ylläpitovuokran määräytyminen ja vastuut vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Esimerkiksi vuokra-aikana toimitilan käyttäjän tarvitsemat muutokset tai ennakoimattomien tarpeiden toteuttamisesta aiheutuvat käyttötalouskustannukset tulee kohdentaa vuokraan. Osittain vuokratuissa kohteissa yhteiskäyttöiset tilat tulee huomioida aiheuttamisperiaatteella. Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöissä saattaa olla myös esimerkiksi turvallisuuteen liittyviä hyvin eritasoisia erityisjärjestelmiä, joiden kustannukset tulisi myös huomioida. Asetusluonnoksen ylläpitovuokran kunnossapito-osuuden laskentaperustetta tulisi tarkentaa.

Ylläpitovuokraa tulisi olla mahdollista tarkistaa todellisten kustannusten ylittyessä. Riski rakennusten kustannusten kehityksestä ei saa jäädä kunnille. Kunnille ei ole osoitettu tähän toimintaan rahoitusta, joten vuokran tulee korvata resurssien käyttö asianmukaisesti.

## 6 § Vuokran tarkistaminen

Vuokraa tarkistettaessa tulee kunnalla olla mahdollisuus tarkistaa vuokraa todellisten kustannusten mukaiseksi, tarvittaessa myös tehtyjen investointien, käyttäjän edellyttämien muutosten tai ennakoimattomien kustannusten osalta kesken vuoden. Mikäli investointien ja merkittävien käyttötalouden kunnossapitotoimien kustannuksia ei huomioida vuokran tarkistamisessa, aiheutuu tilanne, jossa rakennuksen omistajalla ei ole mahdollisuutta toteuttaa hyvinvointialueiden mahdollisesti tarvitsemia muutoksia ja parannuksia kiinteistöihin siirtymäkauden aikana.

Yleistä lausuttavaa asetusluonnoksesta:

On perusteltua, että vuokranmääräytymisestä siirtymäkaudella annetaan asetus, jossa yhtenäiset perusteet on määrätty. Siten kunnat eivät asetu eriarvoiseen asemaan hyvinvointialueuudistuksen johdosta. Kuntien sisäisen vuokran periaatteet ovat vaihtelevia, joten niitä ei tulisi suoraan noudattaa. Asetusluonnoksen periaatteita tulee kuitenkin vielä tarkistaa.

Asetusluonnos ei ota kantaa tilanteisiin, joissa hyvinvointialueen toimintaan siirtyvä kiinteistö on vielä siirtymäaikana rakenteilla. Tarvittaessa vuokraa tulee voida tarkistaa toteutuneita rakennuskustannuksia vastaavaksi.

Jatkossa pitää mahdollistaa se, että hyvinvointialue ostaa kunnilta käypään arvoon ne kiinteistöt, joita se tulee toiminnassaan tarvitsemaan. Ei ole tarkoituksenmukaista, että kunta toimisi pitkäaikaisesti toisen itsehallintoyhteisön kiinteistöpalvelujen tuottajana ja mahdollisesti omistusten kautta sijoittajan roolissa. Lakikokonaisuuteen liittyy velvollisuus kunnille yhtiöittää toiminta siirtymäkauden jälkeen. Epävarmuus tilojen pitkäaikaisesta käytöstä, yhtiöittämisvelvoitteen myötä tulevista mahdollisista omistuksen uudelleenjärjestelystä ja mahdollisesti epäoikeudenmukainen

siirtymäajan vuokra saattavat johtaa tilanteeseen, jossa kunnat kiinteistöjen omistajina joutuvat pohtimaan omaisuuden realisoitaja jo ennen siirtymäkauden päättymistä.

Yhteiskunnallisesti kokonaisuus on erittäin merkittävä. Sekä kuntien, mutta myös hyvinvointialueiden mahdollisuudet selvitä velvoitteistaan tulee turvata yhdenvertaisesti. Kunnilla on laaja itsehallinto ja omaisuuden suoja. Vuokran määräytymisen perusteet on syytä arvioida myös tästä näkökulmasta.

Koskela Mikko

Nokian kaupunki - Konsernipalveluiden palvelualuejohtaja, talousjohtaja