

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

Lausunto liittyy luonnokseen valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Pohjois-Savon hyvinvointialue kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto valtioneuvoston

asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Vuokra-asetus on tärkeä valtakunnallisesti yhteneväisten käytäntöjen takia.

Vuokra-asetusluonnos sisältää seliteosan ja asetuksen pykälät. Lisäksi luonnos sisältää liiteosan, joka kuvaa laskennallisen pääomavuokran ja ylläpitovuokran määrittämisen perusteet. Liite sisältää yhden laskentaesimerkin laskennallisen pääomavuokran ja ylläpitovuokran

määrittämiselle, mikä on hyvä laskennan ymmärtämiseksi yhteneväisellä tavalla. Vuokra-asetusluonnoksessa ei ole kuitenkaan esitetty laskentaesimerkkiä rakennuksen kirjanpidon mukaisiin tietoihin perustuvan teknisen arvon määrittämisestä. Tämä voi aiheuttaa erilaisia käytäntöjä laskennalle eri kuntien välillä. Pyydämme esittämään laskentaesimerkkejä pääomavuokran määrittämisestä kirjanpidon mukaisten tietojen perusteella laskentatavan yksiselitteisyyden ja yhtenäisten käytäntöjen takia.

Kirjanpidon tietoihin perustuva vuokran määrittäminen voi aiheuttaa ilman vuokra-asetusluonnoksen tarkentamista vaihtelevia laskentakäytäntöjä eri kuntien välillä. Vanhoja rakennuksia koskevia historiatietoja investoinneista on saatavilla vaihtelevasti esimerkiksi yli 10 vuoden takaa. Lisäksi

kunnilla on erilaisia käytäntöjä korjauskustannusten aktivoinneista taseeseen. Vuokra-asetuksessa ei ole otettu kantaa siihen, minkä tyyppiset tai minkä kustannustason ylittävät korjausaktivoinnit huomioidaan vuokralaskennassa. Lähtökohtaisesti mitä enemmän aktivointeja rakennuksiin on kohdistettu, sitä korkeammaksi vuokratustannus nousee. Esimerkiksi pienet, kustannuksiltaan 10 000 € - 50 000 € korjaukset eivät paranna merkittävästi rakennuksen arvoa, mutta nostavat vuokratustannusta. Laskentamallin tulisi olla tämän osalta yhteneväinen. Ehdotamme asetuseräluonnoksen mukaisen rakennuksen teknisen arvon laskettavaksi laskennallisilla menetelmin asetuksen liitteen mukaisesti, kun rakennuksen rakentamisesta tai kattavasta peruskorjauksesta on kulunut aikaa yli 10 vuotta.

Vuokra-asetuseräluonnoksessa on mainittu, että omaisuusjärjestelyjen seurauksena kuntien tulot tulevat hieman lisääntymään uudistuksen ensimmäisen kolmen vuoden aikana sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloista saatavien ulkoisten vuokratulojen

seurauksena. Vuokra-asetuseräluonnoksen mukaisesti pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 % tuottovaatimusta. Luonnoksen mukaisesti 6 % tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maavuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Tuottovaatimus vaikuttaa suurehkolta ja lisää merkittävästi hyvinvointialueiden vuokratustannuksia siirtymäajalla. Pyydämme avaamaan tarkemmin, miten esitettyyn 6 % tuottovaatimukseen on päädytty.

Kuntien tekemät rakennusten leasing- ja elinkaarisopimukset voivat olla hyvin erilaisia ja yksilöllisiä. Tällaisilla malleilla on toteutettu useita rakennuksia. Pyydämme ottamaan kantaa, miten vuokra-asetuseräluonnosta sovelletaan leasing- / elinkaarimallilla toteutettuihin kohteisiin.

Vuokra-asetuseräluonnoksessa rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella. Rakennuskustannusindeksi on noussut viimeisen reilun vuoden aikana poikkeuksellisen paljon ja on tällä hetkellä korkealla. Tämä tarkoittaa, että vuokran määrittäminen tullaan tekemään korkealla rakennuskustannusindeksin pisteluvulla, mikä vaikuttaa lisääntyvinä vuokratustannuksina hyvinvointialueille. Vuokra-asetukseen tulisi lisätä, minkä kuukauden rakennuskustannusindeksin pistelukua vuokralaskennassa käytetään.

Vuokra-asetuseräluonnoksen lausuntoaika päättyy 24.1.2022. Siirtymäkaudelle laadittavia vuokrasopimuksia kunnan ja hyvinvointialueiden välillä on erittäin paljon. Pyydämme nopeaa lausuntojen läpikäyntiä ja lopullisen siirtymäkauden vuokra-asetuksen julkaisua kiireellisen valmisteluajataulun takia.

Ehdotettavat lisäykset/täsmennykset vuokra-asetuseräluonnokseen:

- Pyydämme esittämään laskentaesimerkkejä pääomavuokran määrittämiseksi kirjanpidon mukaisten tietojen perusteella laskentatavan yksiselitteisyyden ja yhtenäisten käytäntöjen takia.

- Ehdotamme asetusluonnoksen mukaisen rakennuksen teknisen arvon laskettavaksi

laskennallisin menetelmin asetuksen liitteen mukaisesti, kun rakennuksen rakentamisesta tai kattavasta peruskorjauksesta on kulunut aikaa yli 10 vuotta

- Pyydämme avaamaan tarkemmin, miten esitettyyn 6 % tuottovaatimukseen on päädytty

- Pyydämme ottamaan kantaa, miten vuokra-asetusluonnosta sovelletaan leasing- /elinkaarimallilla toteutettuihin kohteisiin

- Vuokra-asetukseen tulisi lisätä, minkä kuukauden rakennuskustannusindeksin pistelukua vuokralaskennassa käytetään.

Leppänen Maiju

Pohjois-Savon hyvinvointialue - Pohjois-Savon hyvinvointialue väliaikainen valmistelutoimielin (VATE), Muutosjohtaja Janne Niemeläinen