

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

Hollolan kunnanhallituksen päätös 20.12.2021 § 347 Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026, sote-uudistus

Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaannpanosta annetun lain 20 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

Voimaannpanolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2025 asti.

Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

Siirtymäkauden ajan vuokra kuitenkin määräytyisi säännöksen mukaisesti.

Vuokran määräytyminen

- Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta

- Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna rakennuksen tekniselle arvolle
- Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.
- Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen.
- Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta oletuskuluminen.

Asetusluonnos liitteinen kunnanhallituksen esityslistan liitteenä.

--

Tilastokeskuksen mukaan Päijät-Hämeessä on sote-alan rakennuksia pinta-alaltaan 330 000 m². PPHYKY:n vuokraama pinta-ala on 196 000 m², josta 154 000 m² on julkisessa omistuksessa.

Kuntaliitto on kartoittanut tuoreessa (11/2021) selvityksessä hyvinvointialueuudistuksen (1.1.2023 lähtien) siirtymäajan 3 + 1 vuotta jälkeisiä uusia toimintamallivaihtoehtoja. Mahdollisia lopputulemia kiinteistöjen organisoimiselle Kuntaliiton selvityksen mukaan on:

- kunnan sote ja pelastustoimitilat on kaikilta osin yhtiöitetty
 - o toimitilat osittain tai kokonaan vuokrattu hyvinvointialueelle
 - o toimitilat ovat osittain tai kokonaan tyhjillään tai tiloille/maapohjalle suunnitellaan/on toteutettu uutta käyttö kunnan toimenpiteiden tai kumppanuuksien kautta
- kunnan sote ja pelastustoimitilat on voitu myydä osittain tai kokonaan hyvinvointialueelle
- kunnan sote ja pelastustoimitilat on voitu myydä osittain tai kokonaan yksityisille
- kunnan sote ja pelastustoimitilat on mahdollisesti järjestetty hyvinvointialueen kuntien ja hyvinvointialueen yhteiseen kiinteistöyhtiöön (tilat sijoitettu yhtiöön apporttina/yhtiö ostanut tilat)
- investoinnit uusiin sote ja pelastustoimitiloihin toteutetaan hyvinvointialueen, kuntien yhtiöiden tai yksityisten toimesta

Parhailaan on keskusteluissa esillä Päijät-Hämeen Hyvinvointialueen pelastus-/paloasemien, sopimuspalokuntien ja öljyntorjuntavarastojen toimitilojen ja maapohjan hankintaa koskevien neuvottelujen käynnistäminen Päijät-Hämeen kaupunkien ja kuntien kanssa hyvinvointialueuudistuksen valmisteluun liittyen.

Hollolan pelastusasema on valmistunut 2017. Tilat on toteutettu kiinteistö-leasing-mallilla (Kuntarahoitus) johon sisältyy 10 vuoden jälkeen lunastusoptio. Kiinteistön tilanne poikkeaa maakunnan muiden pelastusasemien tilanteesta. Nykytilanteessa kiinteistöä ei voida siirtää kolmannelle osapuolelle. Vireillä finanssivalvonnassa on kuitenkin muutos, että myös hyvinvointialueet tulkitaan riskittömiksi toimijoiksi jolloin Kuntarahoitus voi rahoittaa myös hyvinvointialueita. Tämä tarkoittaa, että myös kiinteistöleasing on mahdollista siirtää hyvinvointialueelle 1.1.2023 tai sen jälkeen.

Paloaseman lisäksi kunnan keskeinen riski sisältyy uuden sosiaali- ja terveysaseman pitkäaikaiseen vuokratyöntöön. Lähtökohta oletus on, ettei aloittavalla hyvinvointialueilla ole mahdollista arvioida näin laajojen toimintojen uudelleensijoittamista ainakaan lyhyellä aikajänteellä. Riskit kasvavat keskipitkällä/pitkällä aikajänteellä.

Hyvinvointialueiden muodostuessa kunnille jää merkittäviä kiinteistöriskejä. Kunnan tulisi määritellä tavoitteensa näiden riskien hallinnan osalta.

Ehdotus

Kunnanhallitus antaa seuraavan lausunnon koskien otsikossa mainittua asiaa:

Yleistä

Kunnat on asetettu eriarvoiseen ja osin kohtuuttomaan tilanteeseen, missä niiden kunnallisverorahoituksella rakennettujen tilojen käyttö voi kunnasta riippumattomasta syystä päättyä. Tällöin palvelujen päättymisen lisäksi kunta menettää vuokratulot etenkin alueilla, missä tiloille ei ole löydettävissä uusiokäyttöä. Kunta joutuu alaskirjaamaan kiinteistön arvon, purkamaan kiinteistön tai eräissä tapauksissa, jos rakennus on suojeltu, säilyttämään ja ylläpitämään sen, vaikka sille ei olisi käyttöä.

Sote- ja pelakiinteistöjen osalta on katsottavissa, ettei vuokraustoiminta kuulu kunnan toimialaan sen jälkeen, kun näiden toimintojen järjestämisvastuu on siirretty pois kunnilta. Tähän liittyen kiinteistöiden omistus tulisi siirtää hyvinvointialueille siten, että ne veloitettaisiin ostamaan kuntien rakentamat ao. toimitilat käypään arvoon kunnilta.

Kunnalle muodostuvan merkittävän riskin vuoksi vuokrahinnan tulee kattaa kunnan kustannukset ja vuokratoimintaan sisältyvät riskit.

Muutos-, lisäys- ja täsmennysesitykset:

Maanvuokran osuus erillisenä vuokraukseen vaikuttavana eränä on sisällytettävä vuokrahintaan, koska maanvuokra on kunnalle tosiasiallisesti aiheutuva kustannusta maasta, mitä ei voida muulla tavoin hyödyntää.

Leasing-kohteiden pääomavuokran laskennalle ei ole esitetty periaatetta ja näihin kohteisiin sisältyvä kiinteistöveron osuus puuttuu ylläpidon osuudesta.

Pääomavuokran tarkistukseen elinkustannusindeksi ei ole sopiva. Kirjaus tulisi muuttaa rakennuskustannusindeksiksi.

Ylläpitokustannukset tulisi ottaa huomioon ensisijaisesti toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaan. Mm. lämmön- ja sähkön hintakehitys on erittäin arvaamatonta, jota indeksi seuraa hitaasti.

Teknisen arvon määrittäminen pohjautuu ensisijaisesti investointikustannukseen; määrittäminen ei toimi vanhemmissa rakennuksissa; oikeudenmukainen määrittely vanhempien rakennusten osalta tulee lisätä esitykseen.

Vuokravaikutteiset investoinnit eivät sisälly määrittelyyn; ne ovat tosiasiallista vuokranantajalle aiheutuvia kuluja jotka tulee ottaa huomioon vuokranmäärittelyssä.

--

Samalla kunnanhallitus toteaa- lausuntoon liittymättömänä linjauksena- että sote- ja pelakiinteistöjen kunnalle jääviä riskejä tulee pyrkiä poistamaan, palvelutuotantoa kuitenkin vaarantamatta. Tähän liittyvä arviointityö annetaan konsernipalveluiden palvelualueelle tehtäväksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösesityksen mukaisesti

Ikonen Pirkko
Hollolan kunta