

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**

Pielaveden kunnanhallitus päättää antaa asiasta seuraavan lausunnon:

- Vuokran laskentaohjeessa ei ole tyhjentävästi kerrottu, miten huomioidaan osittais saneeraus nykyarvomäärittelyyn. Ohjeen perusteella investointien

arvo pitää lisätä tekniseen nykyarvoon. Ilmeisesti osittaiselle saneeraukselle lasketaan lineaarinen kuluminen saneerausvuoden jälkeen ilman koko- ja ikäkertoimia, jonka jälkeen saneerauksen nykyarvo lisätään rakennuksen nykyarvoon.

- Rakennuksen valmistumisvuotena voidaan käyttää peruskorjausvuotta, jos rakennukseen on tehty täydellinen peruskorjaus. Täydellisen peruskorjauksen sisältöä ei ole avattu.

- Asetusluonnos ei ota kantaa siihen, miten käsitellään osittain vuokratun kiinteistön yhteisiä tiloja. Esim. kiinteistössä voi olla sotelle kuuluvaa toimintaa 10 % ”korvamerkatuista” huoneista. Kohdennetaanko tuolloin vuokraa 10 % rakennuksen kerros-alasta, mikä olisi oikeudenmukainen käytäntö, sillä sotetoimija käyttää rakennuksen yhteisiä tiloja, kuten vessat, käytävät, kokoushuoneet ym. yleensä samaan tapaan ja samassa suhteessa kuin muutkin vuokran jakajat.

- Luonnoksessa maavuokran kerrotaan huomioidun pääoma-vuokraan, tai tarkkaan ottaen siihen on viitattu tuottovaatimuksen sisällön kuvauksessa. Tuolla maininnalla maavuokran osuus jää turhan epäselväksi. Maanvuokrasopimukset tulisi olla eriytetty tilavuokrasta omaksi vuokrasopimukseksi.

- Yksittäisten tilojen vuokraaminen ei pitäisi aiheuttaa kunnille velvoitetta yhtiöittää koko kiinteistöä. Esim. isolla koululla voi yksittäinen huone kuulua hyvinvointialueelle.

- Hyvinvointialueen tulisi vuokrata järkevä osuus kiinteistöstä tai tarvittaessa koko tila, mikäli kunta ei voi hyödyntää ko. tilaa omiin tarpeisiinsa. Kunnat eivät pysty reagoimaan tilanteeseen, jossa

nykyinen Sotelle kuuluva tila ei kelpaisikaan entisessä laajuudessa hyvinvointialueelle. Tämä velvoite tulisi kirjata asetukseen kuitenkin niin, että myöskään kunnat eivät saa ”ujuttaa” nykyisiä hukkatilojaan hyvinvointialueelle.

- Lämmitys ja sähkö vuokraan sisällytettynä ovat vuokranantajalle riski, kun vuokran tarkistukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Ko. indeksi ei ole pysynyt sähkön hinnan nousun aiheuttamien kustannusvaikutusten perässä. Toisaalta sähkön sisällyttäminen vuokraan ei kannusta vuokralaista säästämään sähkön käytössä. Käyttösähkön sisällyttäminen vuokraan saattaa olla myös sähkömarkkinalain 72 § vastainen. Jos kaikki ylläpitokulut sisällytetään vuokriin, pitäisi niitä tarkastella vuosittain ja muuttaa toteutuneen mukaan.

- Siirtymäaikana mahdollisesti tehtyjen investointien vaikutus vuokraan on huonosti avattu. Tehdyt investoinnit tulee vaikuttaa myös pääomavuokraan, jotta tarpeelliset kunnossapitoinvestoinnit eivät jäisi toteutumatta siitä syystä, että niitä ei huomioida vuokraa korottavasti. Suurehkot investoinnit edellyttävät käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, jolloin kohteista tulisi tehdä tuolloin 10–25 vuoden vuokrasopimus. Muutoinkin vuokra-asetuksessa tulisi sallia kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokran määrittely joustavammin. Myös pienemmät korjaukset/muutokset pitäisi huomioida vuokrassa, tai muuten nekin jää tekemättä.

- Luonnoksessa kunnat on jaoteltu jälleenhankinta-arvon yksikköhinnalta kuuteen eri kustannusalueeseen. Perusteita tähän aluejakoon ei ole asetuksessa kerrottu. Aluejako ei vastaa todellisia alueittaisia rakennuskustannuksia. Rakentamiskustannukset ei ole matalammat vaan jopa korkeammat, esim. työmatkojen ja tavarankuljetusten osalta suurten keskusten ulkopuolella.

Räisänen Henna

Pielaveden kunta - Pielaveden kunta / kunnanhallitus