

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**

Kaarinan kaupunginhallitus on käsitellyt lausunnon kokouksessaan 24.1. ja lausuu siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä:

#### Kokonaisvuokra

Kokonaisvuokran koostuminen pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta on tarkoituksenmukainen. Vuokrantarkistus sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämä sopii ylläpitovuokraan, mutta pääomavuokran osalta tarkoituksenmukaisempaa olisi sitoa tarkistus rakennuskustannusindeksiin.

#### Pääomavuokra

Pääomavuokran tuottovaatimus 6 % rakennuksen teknisestä arvosta on alhainen, koska sen sisältämä rakennuksen kuluminen 1,75 % laskennallisesta jäännösarvosta on vain noin puolet suunnitelman mukaisten poistojen (poistoaika 30 v, 3,3 %) eli kaupungin tulokseen kirjattavasta kustannuksesta. Tämän lisäksi tuottovaatimuksen tulisi kattaa oman ja vieraan pääoman korkokustannus, mahdollinen maanvuokra ja rakennuksen tekniset riskit.

Pääomavuokran laskennallinen määräytyminen suosii uusia rakennuksia ja kohtelee vanhempia rakennuksia kaltoin verrattuna kaupungin omaan pääomavuokran laskentaperusteisiin, jolloin laskenta perustuu kaupungin käyttöomaisuus-

kirjanpidon mukaiseen jäännösarvoon ja suunnitelman mukaisiin poistoihin.

Leasing-kohteiden siirtymäkauden vuokra tulisi määräytyä leasing-maksun suuruisena, koska investointi on toteutettu hyvinvointialueen tarpeeseen ja kunnalle jäävä kustannus on leasing-maksun suuruinen.

#### Ylläpitovuokra

Rakennuksen ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Rakennuksen ylläpitovuokra määräytyisi asetusluonnoksen mukaan laskennallisesti.

Ylläpitovuokran laskenta tulisi perustua ensisijaisesti toteutuneisiin kustannuksiin. Ylläpitovuokran määräytyminen laskennallisesti on ongelmallinen. Ylläpidon kustannukset voivat vaihdella saman rakennustyyppin rakennuksissa eri tekijöistä johtuen merkittävästi. Lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltosopimukset tulisi siirtää vuokralaiselle aina, kun se on mahdollista. Näin kunnalle ei jäisi riskiä kustannusten nousuista ja rakennuksen käyttäjällä olisi syy seurata ja vaikuttaa kulutukseen ja sitä kautta toteutuviin kustannuksiin.

Hyvinvointialueelle vuokrattavat pienet tilat pääosin kunnan toiminnassa olevista rakennuksista (esimerkiksi koulujen koulukuraattoreiden ja kouluterveydenhuolto, yhteiset toimistotilat), ylläpitovuokraan tulee sisällyttää poikkeuksena myös siivouskustannus.

Ylläpitovuokran kunnossapidon käsite on laaja ja se tulisi täsmentää sisällön ja hoitotason osalta, jotta tulkinnan epäselvyydet vältetään. Myös rakennuksen hallinto-, käyttö- ja huoltokustannukset sekä ulkoalueiden hoitokustannukset kaipaavat tarkennusta sisältöön ja laajuuteen.

#### Siirtymäkauden vuokran laskentamalli

Mikäli rakennuksen teknistä arvoa ei ole kunnassa laskettu, se muodostetaan laskennallisesti jälleenhankinta-arvon perusteella. Laskennassa käytetään laskuperusteena rakennuksille enintään 70 % kulumista. Jälleenhankinta-arvon määrittämiseen on annettu vaihtoehtona myös käyttää kunnan kirjanpitoon perustuvaa hankintahintaa korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella.

Kunnat on jaoteltu laskennallista teknistä arvoa määrittäessä luonnoksessa kuuteen eri kustannusalueeseen, joiden perusteet eivät käy asetusluonnoksesta ilmi.

Asetusluonnoksen laskentamalli perustuu toimitilan sijaintiin, rakennustyyppiin, laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta laskettuun jälleenhankinta-arvoon ja siitä vähennettävään oletettuun kulumiseen.

Oletuskulumisen alkuajankohdaksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Laskentamallilla ei ole juurikaan kosketuspintaa todellisiin kustannuksiin. Kunnalle jää arvioitavaksi ja laskettavaksi hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien tilojen tulevat vuokrat ehdotetun mallin mukaan ja vertailu todellisiin kustannuksiin ja kunnan sisäisiin vuokriin. Tämä on työmäärältään iso operaatio, jota ei lausunnon tueksi kyetä tällä aikataululla tekemään kuntien kaikista siirtyvistä rakennuksista.

Kaarinan kaupunki on laskenut mallin avulla seitsemän erilaisen (viisi vanhempaa ja kaksi uudempaa) hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien rakennusten vuokrat.

Vertailuna on vuoden 2022 sisäiset vuokrat. Näiden rakennusten vuokrat ovat 322 teur matalimmat per vuosi siirtymäkaudelle. Kolmen vuoden siirtymäkaudella näistä seitsemästä rakennuksesta tulisi noin miljoonan euron pienemmät vuokratulot.

Vuokrien laskentamalli ei ole kunnille oikeudenmukainen. Ero tulee pääosin (71 %) pääomavuokran laskennasta ja loput (29 %) ylläpitovuokran laskennasta.

Pääomavuokran tuottovaatimus pitäisi olla vähintään 7,4 % teknisestä arvosta, jotta päästään Kaarinan kaupungin nykyiseen tuottovaatimukseen 4 % kirjanpidon jäännösarvosta + suunnitelman mukaiset poistot. Ylläpitovuokran tulisi perustua toteutuneisiin kustannuksiin.

Sinervuo-Koskinen Sinikka  
Kaarinan kaupunki - Kaupunginhallitus