

Vihdin kunnan lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Kunnanhallitus 17.01.2022 § 10

14/00.04.00/2022

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Lausunto on pyydetty toimittamaan 24.1.2022 mennessä. Lausuntopyyntö sekä asetusluonnos liitteineen ovat nähtävissä lausuntopalvelu.fi:ssä <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=a52fdc34-3789-4545-b305-4978a59a84a4>.

SOTE-uudistuksen voimaannuttamisesta säädettyssä laissa on määritetty, millä tavalla kuntien käytössä olevat SOTE-tilat siirretään hyvinvointialueen käyttöön. Säädökset koskevat myös kuntien omistamia paloasemia. Kuntien tulee vuokrata nämä tilat 1.1.2023 alkaen hyvinvointialueelle kolmeksi vuodeksi. Voimaannuttamislain mukaan hyvinvointialue voi pidentää vuokrasopimuksia vielä yhdellä vuodella.

Voimaannuttamislain on säädetty, että vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrakohteen kohtuulliset pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset. Kunnan on luovutettava hyvinvointialueelle SOTE-vuokrakohteita koskevat kaikenlaiset tiedot helmikuun 2022 loppuun mennessä. Tämä valmistelutyö on parhaillaan käynnissä. Vuokrakohteen vuokran määrittely tulee tapahtumaan siitä erikseen annettavan asetuksen mukaisesti. Tästä asetuksesta on valmistunut luonnos, ja kunnat voivat antaa lausuntonsa asetusluonnoksesta 24.01.2022 mennessä.

Asetusluonnoksen mukaan kunnan ja hyvinvointialueen väliseen määräaikaan vuokrasopimukseen määritellään kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Vuokra sidotaan sopimuskauden ajaksi elinkustannusindeksiin. Kyse on puhtaasti siirtymäkauden järjestelystä.

Asetusluonnoksen mukaan kokonaisvuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisestä arvosta käyttäen 6 %:n tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Tekninen arvo johdettaisiin kunnan kirjanpidosta huomioiden tehdyt investoinnit, rakennuskustannusindeksin muutokset, oletuskuluma ja muita sellaisia seikkoja. Rakennusten jälleenhankinta-arvoja määriteltäessä Suomi on jaettu kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Espoo kuuluu alueeseen 1 (=kallein), Kirkkonummi alueeseen 2, Lohja, Porvoo ja Vihti alueeseen 3 ja Karkkila alueeseen 4. Jälleenhankinta-arvo on osa teknisen arvon määrittelyä.

Asetusluonnoksen mukaan kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi-, ja jätehuoltokulut. Ylläpitovuokra kuitenkin määräytyisi laskennallisesti. Laskennassa käytettäisiin kiinteistöalan vakiintuneita tietolähteitä ja niistä ilmeneviä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja.

Vihdin kunnassa nyt siirtymässä olevat tilat ovat joko perusturvakuntayhtymä Karviaisen tai Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen LUP käytössä. Vuokraa tiloista ovat maksaneet em. tahot. Hyvinvointialue korvaisi Karviaisen ja LUP:in ja kunta saisi SOTE-tilojen osalta vuokraa, jonka tulisi kattaa rakennuksen kulut.

Vihti on määritellyt kyseessä olevien SOTE-tilojen pääomavuokrat tilapalvelun kirjanpidolliseksi taseyksiköksi muuttaessaan niin, että vuokra perustuu tilojen jälleenhankinta-arvoon, korkokustannuksiin sekä maa-alueen vuokraan. Pääomavuokra on em. päätöksen mukaan 6,7 % tilojen jälleenhankinta-arvosta. Kunnan laskentatapa poikkeaa asetusluonnoksessa esitetystä tekniseen arvoon perustuvasta laskentatavasta. Asetusluonnoksessa ei huomioida lainkaan vuokra-aikana mahdollisesti tehtävien korjausinvestointien vaikutusta pääomavuokraan.

Valmistelija

Matti Kokkinen, etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 044 0421 347

Esittelijä

Kunnanjohtaja Erkki Eerola

Ehdotus

Kunnanhallitus päättää antaa seuraavan lausunnon asetusluonnoksesta koskien kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymistä vuosina 2023-2026:

1. Pääomavuokran osalta on asetuksessa mahdollistettava pääomavuokran määrittäminen kunnan käyttämällä menettelyllä. Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa johtaa liian alhaisiin teknisiin arvoihin. Sen seurauksena pääomavuokra tulee liian alhaiseksi, jolloin kunnan ei ole edellytyksiä ylläpitää rakennuksia lähtötilanteen mukaisessa kunnossa.
2. Asetusluonnoksen mukainen laskentatapa ei huomioi maanvuokraa lainkaan (vaikka se mainitaan selostustekstissä). Maanvuokra pitää huomioida osana pääomavuokran määrittelyä. Vihdin kunnan pääomavuokran määrittelyssä tontin vuokra on 0,7 % tilojen jälleenhankinta-arvosta.
3. Asetusluonnoksen mukainen ylläpitovuokran mekaaninen laskentatapa ei ota huomioon rakennuskohtaisia eroja. Rakennuksien ylläpitokustannukset vaihtelevat paljon riippuen mm. rakennuksen iästä, kuntoluokasta, lämmöntuotantotavasta. Lisäksi rakennuksien ulkopintojen suhde lattiapinta-alaan vaikuttaa lämpöväyriin eli siten tarvittavaan energiaan. Rakennuksien pihojen pinta-ala voi olla hyvin erilainen suhteessa rakennusten pinta-aloihin. Tällöin rakennuskohtaisilla seikoilla ei ole mitään

vaikutusta ylläpitoluokkaan. Vihti katsoo, että ylläpitoluokra on määriteltävä oikeudenmukaisesti rakennusten ylläpitoa koskevien todellisten kustannustietojen perusteella.

4. Asetusluonnos ei huomioi mitenkään mahdollisia investointeja, jotka tehdään vuokrauden aikana. Joitakin investointeja voi olla tarpeen tehdä jo siirtymäkauden aikana. Vihdin kunta katsoo, että kun vuokraudella tehdään vuokrattuihin rakennuksiin investointeja, tämä tulee huomioida kyseisen kohteen pääomavuokran korotuksena.

Tämä asia tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan ehdotuksen yksimielisesti.

Tämä asia tarkastettiin kokouksessa.