

MUHOKSEN KUNNAN LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISEN SIIRTYMÄKAUDEN VUOKRASOPIMUKSEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ VUOSINA 2023-2026

Teknltk 18.01.2022 § 6

**Valmistelija: Tekninen johtaja Mikko Kari (puh. 044-4970 308)**

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

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetussa laissa (jäljempänä voimaantulolaki) säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan.

Voimaantulolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastus-toimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Voimaantulolain 22 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Lausunnot pyydetään toimittamaan lausuntopalvelu.fi palveluun 24.1.2022 klo 16.15 mennessä.

Muhoksen kunnan lausunnon antaminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

**TEKNISEN JOHTAJAN ESITYS:**

Muhoksen kunta toteaa, että Muhoksen kunta on uudistanut rakennusten sisäisten vuokrien määräytymisperusteet vuonna 2020-2021 ja noudattaa rakennusten sisäisten vuokrien määrittelyssä Kuntaliiton ohjetta "Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä" /Isoniemi 2009.

Asetusluonnoksen mukainen hyvinvointialueen ja kunnan välinen uusi vuokrasopimus on periaatteiltaan yhtenevä Muhoksen kunnan nykyisten sisäisten vuokrien määrittelyksen kanssa. Merkittävin ero liittyy pääomavuokran määrittelyksen perusteena olevan rakennuksen teknisen arvon määrittelyyn ja pääoman tuottovaatimukseen. Muhoksen kunnan asettama pääoman tuottovaatimus on tällä hetkellä 2 % teknisestä arvosta ja asetuksessa pääoman tuottovaatimukseksi

esitetään 6%.

Muhoksen kunnan sisäiset vuokrat ja rakennusten tekniset arvot perustuvat ulkopuolisen tahon tekemään arviointiin. Muhoksen kunta pitää tärkeänä, että rakennusten teknisen arvon määrittelyyn tulee jatkossakin hyväksyä ja voida käyttää kunnilla jo olemassa ja käytössä olevia teknisiä arvoja, jos ne on alalla olevien yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty. Tämä oli myös aikaisemman maakuntauudistuksen valmistelun yhtenä lähtökohtana.

Asetusluonnoksen 4 § mukainen rakennuksen teknisen arvon määrittely on monella tapaa yksinkertaistettu malli, joka ei huomioi rakennuksen todellista kuntoa ja mallissa jää kaikki käyttötalouden puolelta rakennuksiin tehdyt panostukset ja huollot huomioimatta. Kunnossapitokorjauksilla, kiinteistönhoidon tasolla sekä käyttäjän omalla toiminnalla on aina huomattavaa vaikutus rakennuksen kulumiseen ja tämän hetken kuntoon sekä tätä kautta myös rakennuksen tekniseen arvoon. Puhtaasti kirjanpitoon perustuva teknisen arvon laskenta ei huomioi rakennuksen kuntoa, eikä myöskään rakentamiseen mahdollisesti saatuja valtionosuuksia.

Vuokrien tarkastuksesta on esitetty, että siihen sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkastaminen sidottaisiin elinkustannusindeksiin. Rakennusten ylläpidon kustannukset eivät kuitenkaan noudata elinkustannusindeksiä ja vuokran määrä olisi tarkoituksenmukaisempaa sitoa paremmin rakennusten ylläpidon kustannuksia seuraavaan mittariin. Investointien vaikutuksesta vuokraan ei ole erikseen mainittu, mutta ilmeisesti ne huomioidaan mainitun kiinteistöalan yleisten käytäntöjen mukaan. Tämä yleinen käytäntö edellyttää käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista tulevan investoinnin käyttöön, eli tässä vuokrasopimuksen määrääjän jatkamista.

Muhoksen kunta pitää hyvänä että uudistuksen valmistelun yhteydessä säädetään raamit kuntien ja hyvinvointialueen tuleville vuokrasopimuksille ja täten varmistetaan kaikille kunnille ja alueille tasapuolinen kohtelu. Tavoitteena tulee olla, että rakennusten vuokrataso mahdollistaa rakennuksen pitämisen lähtötilanteen mukaisessa hyvässä kunnossa ja mahdollistaa tilojen turvallinen ja terveellinen käyttö myös tulevaisuudessa.

Nämä asetusluonnokseen liittyvät ongelmat on ratkaistavissa hyödyntämällä kunnissa jo olemassaolevia rakennusten vuokraukseen liittyviä käytäntöjä ja arvonmäärityksiä, sekä antamalla hyvinvointialueelle ja kunnalle enemmän vapauksia neuvotella rakennusten vuokran määräytymisestä.

**PÄÄTÖS:** Tekninen lautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen yksimielisesti.

---

