

## **Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026**

Uuraisten kunta päättää antaa seuraavan lausunnon em. lausuntopyyntöön:

### **Asetusluonnoksen kohta 3 § Pääomavuokra:**

Esitetty 6 %:n pääomantuottovaatimus on hyvinvointialueen ja kunnan kannalta ristiriitainen, etenkin pitkän aikavälin tavoitteiden osalta. Toisaalta se turvaa siirtymäajalle kuntien tuloja kiinteistöihin liittyen, mutta vaikuttaa korkealta ja voi johtaa merkittäviin vuokratukustannusten kasvuun hyvinvointialueella. Tämä taas voi johtaa hajautuneen palveluverkon karsimiseen siirtymäkauden jälkeen ja antaa turhan hyvän lähtökohdan keskittää palveluja.

### **Asetusluonnoksen kohta 4 § Tekninen arvo:**

Asetusluonnoksen 1. kappaleessa viitataan kirjanpidon mukaisiin tietoihin, joka on kohteen kirjanpitoarvo, eli ns. tasearvo (rakennuksen hankintahinta, josta vähennetään rakennuksen pitoajalle jaksotetut poistot). Tällöin kiinteistöjen teknisen arvon määrittäminen riippuu kunkin kunnan kirjanpidon käytännöistä, joka on hieman epämääräistä. Erisuuruisten investointien kirjauskäytännöt poikkeavat myös toisistaan kunnissa. Liitteenä tulisi esittää laskentamalli pääomavuokran määrittämiseksi kirjanpidon mukaisten tietojen perusteella.

### **Asetusluonnoksen kohta 5 § Ylläpitovuokra:**

Mahdollisesti eriarvoiseen asemaan johtavien taulukoiden sijaan ylläpitovuokran tulisi perustua todellisiin, kirjanpidosta ilmeneviin ylläpitokustannuksiin. Ylläpitovuokran määrittäminen voi aiheuttaa perusteetonta vuokratason nousua hyvinvointialueelle, joka voi johtaa palveluverkon karsimiseen. Tai vastaavasti laskennallinen vuokra ei kata todellisia kuluja. Epäselväksi myös jää, miten menetellään, jos ylläpitovuokra ei kata ylläpitokustannuksia (olennainen poikkeama laskennallisen ylläpitovuokran tasosta tulisi määrittellä asetuksessa). Mikäli toteuma ylittää arvioitua kustannukset, vuokranantajalla tulee olla oikeus tarkistaa ylläpitovuokran tasoa.

Ylläpitokustannuksien sisältämien palveluiden tarkkuutta tulisi täsmentää, etenkin niiden palvelujen osalta, mitkä eivät kuulu ylläpitovuokraan (käyttäjäpalvelut, valvonta ja vartiointipalvelut, ICT, puhtaus, laitteistokorjaukset yms.).

Siivouksen tuottaminen tulisi olla mahdollista sisällyttää ylläpitovuokraan etenkin niissä kohteissa, joissa vain pieni osa vuokrataan hyvinvointialueelle.

Kokonaan vuokralaisen hallintaan siirtyvien kiinteistöjen osalta tulisi tehdä sähkö-, lämmitys-, vesi- jätehuolto- yms. sopimukset suoraan vuokralaiselle.

### **Asetusluonnoksen kohta 6 § Vuokran tarkistaminen:**

Ylläpitovuokran osalta vuokran tarkistaminen tulee olla sidottu todellisiin kustannuksiin ja kustannusnousuun.

### **Muuta yleistä lausuttavaa:**

Pienten kuntien pelkona on, että hyvinvointialueiden rahoitustaso ei tule riittämään tarpeisiin ja asetuseräluonnoksen sisältö ei ohjaa riittävästi pitkän aikavälin järkevään ylläpidon kustannustasoon. Mahdollisten tarvittavien investointien suunnittelu ja toteutus on kunnissa epävarmalla pohjalla, eikä vuokramalli ota kantaa tähän siirtymäajalle (investoinnit edellyttäisivät vuokraehtojen tarkastamista ja takaisinmaksun takia pidempää vuokra-aikaa). Pidemmän aikavälin suunnittelussa tulisi tutkia

mahdollisuutta myydä kiinteistöt hyvinvointialueille, jolloin esim. tehtävien investointien riskit lyhyen vuokrasopimuksen puolesta eivät jäisi kunnille.

Asetuksen voimaantuloaika 1.1.2023 on niin myöhäinen, että kunnissa tulee ongelmia suunnitella vuoden 2023 talous ja resurssit vuokrattavien kiinteistöjen suhteen.