

Haapaveden kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023 – 2026.

Khall 17.01.2022 § 7 Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Tausta

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää antaa lausuntonaan:

Haapaveden kaupungilla ei ole huomauttamista asetuksessa mainittuihin vuokra-aikojen pituuteen tai pääomavuokran tason määräytymiseen.

Asetusluonnoksen mukainen teknisen arvon määrittäminen ja sitä kautta ylläpitovuokran määräytyminen on haasteellista kohteissa, joissa on useita eri ajankohtina valmistuneita rakennusosia.

Sähkö-, vesi-, lämmitys- ja jätehuoltosopimukset tulisi mahdollisuuksien mukaan siirtää vuokralaiselle. Näiden mahdollisesti suuretkin ja ennakoimattomat kustannusvaihtelut jäävät kunnan riskiksi. Sähkön ja veden sisällyttäminen vuokraan johtaa todennäköisesti suurempaan kulutukseen, joka nostaa

ylläpitokustannuksia sekä vaikeuttaa todellisten kustannusten arvioimista vuokrasopimukseen. Jos sopimuksia ei siirretä, tulisi ylläpitovuokran perustua näiltä osin toteutuneisiin kustannuksiin, jota korjattaisiin indeksin muutoksella.

Huomioon tulisi ottaa myös kuntien rakentamat sotea palvelevat rakennukset vuokrakäytön jälkeen. Pahimmassa tapauksessa rakennuksille ei löydy uusia vuokralaisia ja käytön loppumisen jälkeen rakennukset joudutaan purkamaan. Tämä asettaa varsinkin muuttotappio kunnat eriarvoiseen tilanteeseen kasvukeskuksien kanssa. Tämä vuokraustoiminnan aiheuttama ylimääräinen riski olisi hyvä ottaa huomioon vuokrahinnassa. Kunnan toimialaan ei kuulu toimitilarakennusten vuokraustoiminta.

Ylläpitovuokran osalta elinkustannusindeksi ei kuvaa riittävällä tavalla todellista ylläpidon kustannusta, vaan tarkoituksen mukaisempi indeksi olisi kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi.

Maanvuokran osuutta ei ole riittävän selvästi huomioitu vuokran määrittelyssä, jää epäselväksi, miten maanvuokra on huomioitu tuottovaatimuksessa.

Käsittely:

Merkittiin, että asiantuntijana kuultiin klo 15.10-15.25 tekninen johtaja Teemu Niemimäkeä. Niemimäki poistui kokouksesta ennen keskustelua ja päätöksentekoa.

Päätös:

Hyväksyttiin.
