



7.4.2022

Lainsäädäntöneuvos Ville Koponen

Valtioneuvoston asetus kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

1. Ehdotuksen pääasiallinen sisältö

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetun lain (616/2021) 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi

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 pelastustoimen 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. Hyvinvointialue ja kuntavoivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään. Siirtymäkauden ajan vuokra kuitenkin määräytyisi säännöksen mukaisesti. Voimaannpanolain 32 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaannpanolain 20 §:ssä tarkoitettuihin sekä alueen pelastustoimea hoitaviin kuntayhtymiin sovelletaan mitä kunnasta säädetään. Voimaannpanolain 3 §:n mukaisesti omaisuusjärjestelyjä koskevia 4 luvun säännöksiä ei sovelleta Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen omaisuusjärjestelyihin.

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.

Voimaanpanolain 13 §:ssä säädetään tietojensaannista. Pykälän 2 momentin mukaisesti kuntien ja kuntayhtymien on salassapitosäännösten estämättä luovutettava hyvinvointialueelle säännöksessä tarkoitetut hyvinvointialueen toiminnan ja hallinnon käynnistämisen valmistelun edellyttämät välttämättömät tiedot kuten 26 §:ssä tarkoitetussa selvityksessä tarvittavat tiedot. Voimaanpanolain 26 §:ssä säädetään selvityksestä kunnasta siirtyvästä omaisuudesta, sopimuksista, vastuista ja kunnalta vuokrattavista toimitiloista. Säännöksen mukaan kunnan on tehtävä viimeistään 28 päivänä helmikuuta 2022 hyvinvointialueelle selvitys muun ohella sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen käytössä olevista toimitiloista.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy tämän asetuksen mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa vuokra määräytyisi seuraavasti:

Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimuksella katetaan kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Tuotolla voidaan rahoittaa erilaisia rakennuksen tai toimitilan pääomakustannuksia.

Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Asetuksessa kunnan kirjanpidon mukaisilla tiedoilla tarkoitetaan hankintamenoa, josta ei ole vähennetty suunnitelman mukaisia poistoja. Kirjanpitolautakunnan kuntajaoston suunnitelman mukaisia poistoja koskevan yleisohjeen mukaan pysyvien vastaavien kirjanpidosta tulisi kustakin hyödykkeestä käydä ilmi hyödykkeen hankintameno eli rakennuskustannusten määrä. Kunnan kirjanpidossa rakennuksen ja toimitilan kustannukset muodostuvat alkuperäisestä hankintamenosta sekä rakennukseen tai toimitilaan myöhemmin tehdyistä perusparannuksista ja muista investoinneista.

Teknistä arvoa korjataan lisäämällä vuokraudella tehtyjen investointien kustannukset ja vähentämällä oletuskuluminen.

Jos kunnassa on määritelty rakennukselle sen todellista arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään kirjanpidon tietoihin perustuvan teknisen arvon sijaan. Tällä tarkoitettaisiin kunnan toimitilahallinnassa käytettyä rakennuksen arvoa, joka olisi määritelty alalla yleisesti käytössä olevien menetelmien mukaisesti. Laskentamenetelmissä teknisessä arvossa tulee ottaa huomioon kuluminen ja muu arvonalentuminen sekä investoinnit ja muut arvoa nostavat korjaukset. Laskentamenetelmiä on kunnissa käytössä esimerkiksi sisäisen vuokran tai korjausvelan määrittelyä varten. Ilmoitetun tiedon tulisi olla ajan tasalla.

Jos rakennuksella ei ole olemassa kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetuksen liitteen mukaisesti laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Kustan-

nusten perustana ovat Tilastokeskuksen kokoamat rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat (e/brm²), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm²) muuntokertoimella liitteen mukaisesti. Tekninen arvo muodostetaan rakennuskohtaisesti. Jos rakennuksesta vuokrataan yksittäinen tila, muodostetaan arvo kyseiselle tilalle koko rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti, esimerkiksi koulurakennuksen yksittäinen tila. Rakennuksen sijainnin mukaan kunnat on jaoteltu laskennallista teknistä arvoa määrittäessä kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Teknisessä arvossa huomioidaan rakennukseen kohdistuvat investoinnit.

Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkuajankohdaksi katsotaan ajankohta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kulumisen lasketaan erikseen esimerkiksi uudisrakentamisen kustannuksista sekä rakennukseen myöhemmin tehdyistä investoinneista. Edellä mainittu oletuskuluma perustuu alalla käytössä oleviin laskentamenetelmiin.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Perusteena olevat kertoimet vastaavat kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Toimitilojen luokitus vastaisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vuodelta 2018. Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voitaisiin perustellusta syystä sopia 5 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Perustellusta syystä vuokrasopimuksessa voitaisiin sopia muiden kuin 1 momentissa tarkoitettujen palvelujen sisällyttämisestä ylläpitovuokraan tai 1 momentissa tarkoitettujen kustannusten olemisesta vuokralaisen vastuulla. Tämä mahdollistaisi esimerkiksi yksittäisten tilojen siivouksen sisällyttämisen ylläpitovuokraan. Mitattavissa olevat kustannukset, kuten energiakustannukset, voitaisiin sopia vuokralaisen vastuulla olevaksi, jolloin voitaisiin hyödyntää toteutuneita kustannuksia.

Asetuksen 6 §:ssä säädettäisiin, mahdollisuudesta sopia, että vuokra määräytyy kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voitaisiin soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin. Käytännössä sopiminen edellyttäisi, että kunnan sisäisen vuokran järjestelmä olisi hyväksyttävissä molempien osapuolten näkökulmasta ottaen huomioon sisäisen vuokran järjestelmän sisältämät palvelut, kustannukset ja vuokrataso.

Hyvinvointialueiden hallintaan voi voimaanpanolain 22 §:n nojalla siirtyä myös sellaisia kuntien omistamia tiloja, joita on rahoitettu sosiaalista asuntotuotantoa koskevilla valtion tuilla. Tällaisissa asuntokohteissa vuokralaisilta perittävä omakustannusperusteinen vuokra on määriteltävä siten kuin aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korotuksesta annetussa laissa (604/2001) tarkemmin säädetään. Omakustannusvuokraa koskevien säännösten tarkoituksena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa ja kohdistaa valtion tuki asukkaiden hyväksi edullisemmän vuokran

muodossa. Omakustannusvuokran määräytymistä valvovan Asumisen rahoitus- ja kehittämissivukuksen ohjeiden mukaan omakustannusvuokran määrittämiseen liittyviä säännöksiä on sovellettava myös tilanteisiin, joissa kohde tai asunto ensin vuokrataan toiselle yhteisölle (ensivuokralainen), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (jälleenvuokralainen). Omakustannusperiaate koskee siis sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokraa, eikä ensi- ja jälleenvuokrausmenettely saa nostaa asukkaiden vuokria. Näin ollen hyvinvointialueelle voimaantulon 22 §:n nojalla vuokrattavaa toimitilaa koskeva, kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra olisi määriteltävä aravarajoituslain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti tässä asetuksessa säädetyn sijaan siltä osin kuin toimitilaa on rahoitettu edellä mainittujen lakien mukaisesti. Muilta osin tilojen vuokra määriteltäisiin tässä asetuksessa säädetyn tavoin.

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja kokonaisvuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

3. Taloudelliset vaikutukset

Omaisuuksjärjestelyjen kuntataloudelliset ja hyvinvointialueen talouteen kohdistuvat vaikutukset on esitetty hallituksen esityksessä eduskunnalle hyvinvointialueiden perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisen uudistusta koskevaiksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi (HE 241/2020 vp). Vuokramenot sisältyvät hyvinvointialueen rahoituksesta annetun lain (617/2021) 5 §:n mukaisesti valtionrahoituksen perusteena oleviin kustannuksiin. Vaikutus valtiontalouteen ilmenee kunnilta siirtyvään rahoitukseen sisältyvien tilakustannusten ja asetuksen mukaisen vuokratason erotuksesta. Taloudellisten vaikutusten arviointia vaikeuttaa tarkan tiedon puute kuntien toimitiloista sekä se, että kunnilta siirtyvät kustannukset eivät ole vertailukelpoisia ja erikseen ei raportoida pelkkiä tilakustannuksia.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välinen vuokra määräytyy tämän asetuksen mukaisesti. Omaisuusjärjestelyjen seurauksena kuntien tulot tulevat hieman lisääntymään uudistuksen ensimmäisten kolmen vuoden aikana sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen toimitiloista saatavien ulkoisten vuokratulojen seurauksena. Tilakustannuksia ei jatkossa rahoitettaisi kuntien verorahoituksella tai kuntien valtionosuuden kautta. Lähtökohtana olisi siten julkisen talouden kannalta kustannusneutraali järjestely. Toimitilahallinnon järjestämisessä on kunta-kohtaista vaihtelua. Vuokran laskemisesta asetuksen mukaisesti aiheutuu hallinnollista työtä siirryttäessä sisäisen vuokran laskennasta ulkoisen vuokran määrittelyyn. Välillisenä vaikutuksena kunnan toimitilojen ja niihin sitoutuvien kustannusten läpikäynti todennäköisesti joissakin kunnissa parantaa kunnan toimitilajohtamista sekä kustannustietoisuutta.

Tilakustannusten vertailua hankaloittaa se, että kustannukset tiloista ovat pääosin nykyisin kuntien sisäistä vuokraa. Kuntien käytännöt myös poikkeavat toisistaan. Kuntien raportoimissa tilinpäätöstiedoissa vuodelta 2020 sisäisten vuokrien määrä on noin 400 miljoonaa euroa. Toimitilavalmistelussa tehdyn arvion mukaan kuntien omistamien tilojen määrä on noin 4500-5000 rakennusta ollen noin neljä miljoonaa huoneistoneliometriä. Jatkossa kuntien talouden näkökulmasta

vuokratulot ovat ulkoista tuloa, joka vaikuttaa tulokseen. Pääomalle tuleva korvaus poikkeaa kuntien sisäisessä vuokrassaan käyttämistä tuottovaatimuksista.

Maakuntien tilakeskus Oy oli tehnyt edellisen hallituskauden (HE 15/2017 vp.) valmistelun yhteydessä vuosina 2018-2019 selvityksen kuntien sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen kohteista, neliömääristä ja vuokravaikutuksista silloisen asetusluonnoksen mukaisilla laskentaperusteilla. Kunnilta tuolloin saatujen tietojen perusteella arvioitiin, että siirtymäkauden aikana vuokraa maksettaisiin noin viidestä miljoonasta neliömetristä kuntien omistamista toimitiloista. Tämä tarkoittaisi, että asetuksen mukaisesti laskettu hyvinvointialueiden kunnille maksama vuokran määrä olisi tuolloin ollut noin 900 miljoonaa euroa.

Hyvinvointialueille syntyy edellä mainitun suuruinen kustannus ainakin kolmen vuoden siirtymäkauden ajaksi. Hyvinvointialueiden näkökulmasta vuokrat on rahoitettava yleiskatteisesta rahoituksesta.

4. Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä. Ehdotus on käsitelty kuntatalouden ja -hallinnon neuvottelukunnassa.

Asetusluonnos oli lausunnolla Lausuntopalvelu.fi:ssä 30.11.2021-24.1.2022. Valtiovarainministeriö sai sata lausuntoa. Asiakirjat on julkaistu valtioneuvoston hankeikkunassa (<https://hankeikkuna.vnv.fi/app#/lainsaadanto/78525/kuvaukset>)

Suuremmassa osassa lausunnoista esitettiin kommentteja sekä muutosehdotuksia pääomavuokran ja ylläpitoavuokran määräytymisperusteista. Lausunnoissa kiinnitettiin muun muassa huomiota kunnissa nykyisin sovellettaviin erilaisiin käytäntöihin, pääomavuokran osalta arvonmääritykseen sekä sisäisen vuokran järjestelmiin sekä esitettiin huomioon otavaksi tosiasialliset ylläpito-kustannukset ja niihin vaikuttavat aluekohtaiset olosuhde-erot. Lausunnonantajien näkemykset vaihtelivat. Vuokratasosta oli eriäviä näkemyksiä.

Eräiden kuntien lausuntojen mukaan pidettiin perusteltuna, että asetuksella tavoitellaan alueilla samasisältöisiä vuokrasopimuksia tai pidettiin tärkeänä, että uudistuksessa kuntien omistamien rakennusten vuokrien määräytymiseen käytetään samoja laskentaperiaatteita. Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa pidettiin luonnosta osapuolia tasapuolisesti kohtelevana, toimivana tai pääosin soveltuvana vuokran määräytymiseen. Seuraavassa esitetään keskeinen lausuntopalaute.

Sisäinen vuokra

Useat lausunnonantajat käsitelivät lausunnoissaan kunnissa käytössä olevia sisäisen vuokran järjestelmiä. Suomen Kuntaliitto ry:n lausunnossa todetaan, että useilla kunnilla ja erityisesti suurimmilla kaupungeilla on hyvin kehittyneitä sisäisen vuokrauksen järjestelmiä, jotka mallintavat tarkasti kiinteistöihin liittyviä kustannusrakenteita. Kuntaliitto esittää lausunnossaan, että kuntien omassa toiminnassaan soveltaman sisäisen vuokrauksen järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen tai vuokrajärjestelmässä ylläpidettyjen arvotietojen (jälleenhankinta-arvo, tekninen arvo) hyödyntäminen tulisi olla mahdollista kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasuhteen

määrittelemisessä. Myös eräiden (yli 10 kunnan) kuntien lausunnossa kiinnitettiin huomiota sisäisiin vuokrausjärjestelmiin. Näissä lausunnoissa pidettiin epätarkoituksenmukaisena, että asetusluonnos ei mahdollista vuokratason määrittämistä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Myös muutamissa hyvinvointialueiden lausunnoista todettiin, että asetuksen tulisi sallia kunnissa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisen vuokratason käyttäminen, jos sen määräytymisperiaatteet ovat vastaavat kuin asetuksen mukaisen vuokran. Lausuntojen mukaan asetuksessa tulisi mahdollistaa nykyinen sisäinen vuokraus, jos kunta ja hyvinvointialue siitä yhteisesti sopivat.

Pääomavuokra

Eräissä kuntien lausunnoissa pidettiin asetusluonnoksen mukaista pääoma-vuokran tasoa hyväksyttävänä tai siihen ei ollut huomauttamista. Yksittäisten kuntien lausuntojen mukaan selkein ja tasapuolisin malli määrittää rakennukselle tekninen arvo on käyttää asetuksen liitteenä olevaa jälleenhankinta-arvojen yksikköhintoihin perustuvaa laskentaa tai selkeyden vuoksi pidettiin asetuksen laskennallista teknistä arvoa riittävänä tapana määritellä pääomavuokran osuus.

Useimmissa kuntien lausunnoista esitettiin kommentteja pääomavuokran määräytymisen tapoihin ja vaihtoehtoisia laskentaperusteita.

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausunnon mukaan asetusluonnoksen mukainen vuokrattavien kohteiden arvon määrittely on osittain vaikeasti tulkittava. Asetusluonnoksessa viitataan kirjanpitoon pohjautuvaan tekniseen arvoon, joka ei lausuntojen mukaan ole yleisesti tunnettu tai käytetty määritelmä ja edellyttää yksityiskohtaisempaa selvitystä. Lausunnoissa todetaan, että uusissa ja uudehkoissa, alle kymmenen vuotta sitten valmistuneissa, rakennuksissa rakennuskustannuksilla indeksoitua hankintahintaa voidaan käyttää jälleenhankinta-arvon määrittämiseen, josta voidaan edelleen laskea oletuskuluminen ja määrittää rakennuksen tekninen arvo. Vanhoissa rakennuksissa indeksoitu ja investoinneilla oikaistu hankintahinta jää kuitenkin merkittävästi jälkeen rakennuksen tämän hetken arvioituista rakennuskustannuksista.

Lausunnoissa todettiin muun muassa, että ei pidetä oikeana sitä, että kuntien kiinteistöjen teknisen arvon määrittely jää riippumaan kunkin kunnan kirjanpidon tietosisällöstä. Eräissä lausunnoissa todettiin, että kunnilta ei löydy asetusluonnoksen kuvauksen mukaista kirjapidon kautta määriteltyä teknistä arvoa tai että kuntien erilaiset kirjaus- ja sisäisen laskennan menetelmät tuottavat eriarvoisen lähtökohdan pääomavuokran muodostumiselle.

Useiden (yli puolet lausunnon anteista tahoista) kuntien esitettiin, että asetusluonnosta tulee täsmentää pääoma-arvon määrittelyn osalta. Lausunnoissa todettiin, että asetuksessa tulisi huomioida kunnassa sisäisen vuokrauksen käytössä oleva rakennusten arvon määrittelyn menettely ja siinä muodostuneet tekniset arvot. Useiden kuntien lausuntojen mukaan rakennusten tekniset arvot tulisi määritellä yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti. Eräiden lausuntojen mukaan asetuksen sisältää mahdollisuus todelliseen selvitykseen perustuvaan teknisen arvon määrittelyyn.

Myös eräiden hyvinvointialueiden lausunnoissa esitettiin, että asetuksessa tulee mahdollistaa alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritettyjen teknisten arvojen käyttö vuok-

ranmäärityksessä. Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että pääomavuokran muodostaminen on asetuksen mukaisesti määritettävissä ja mahdollistaa yhdenmukaisen vuokratason tai että pääomavuokran laskentaperiaatteet ovat selkeät. Lausunnoissa todettiin muun muassa, että pääomavuokran määräytymisperusteet ja teknisen nykyarvon määrittämisperusteet ovat riittävän selkeät ja mahdollistavat vuokratason määrittämisen kunnan oman käyttöomaisuusrekisterin perusteella. On myös perusteltua, että tarpeen vaatiessa voidaan käyttää laskennallista teknistä nykyarvoa.

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausuntojen mukaan asetusluonnoksessa ei mainita eikä määritellä vuokranantajan toteuttamien investointien vaikutuksia vuokriin siirtymäkaudella. Asetuksen tulisi mahdollistaa investointien vaikutuksen huomioiminen osana vuokraa myös siirtymäkauden aikana.

Eräissä kuntien lausunnoissa kiinnitettiin huomioita asetuksen liitteen mukaisiin kustannusalueisiin. Lausuntojen mukaan kustannusalueita muodostettaessa alueiden on oltava määriteltynä nykyistä tasapuolisemmin kunnan koon, asukasmäärän ja sijainnin mukaisesti. Eräiden hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että kuntien jaottelu ylläpitovuokran kustannusryhmiin on selkeä hyvinvointialueen näkökulmasta, mutta alueella se eriarvoistaa kuntia, eikä korreloi todellista kustannustasoa.

Suomen Kuntaliitto ry:n lausunnon mukaan, vaikka maanvuokra on lueteltu osana pääomavuokran sisältöä, ei maanvuokran määräytymistä ole asetuksessa mainittu. Lausunnon mukaan maapohjan arvo tulee huomioida pääomavuokran muodostuksessa ja maanvuokra lisätä pääomavuokraan erillisenä osana. Lausunnon mukaan kunnilla on kaavoitukseen ja tonttikauppaan pohjautuen varsin kattavat tiedot maapohjan markkina-arvoista. Myös noin puolet lausunnon antaneista kunnista kiinnittivät huomiota maanvuokran osuuteen. Lausunnoissa ehdotettiin maanvuokran osuuden tarkentamista, täsmentämistä tai sisällyttämistä vuokraan asetuksessa.

Eräiden kuntien lausunnoissa 6 % tuottovaatimusta pidettiin kohtuullisena tai hyväksyttävänä, ja todettiin ettei se poikkea merkittävästi kunnan sisäisen vuokran tai yksityisten toimijoiden tuottovaateista. Yksittäisessä lausunnossa todettiin, että asetusluonnoksessa määritelty tuottovaatimus on kohtuullinen, vaikkakin alempi mitä alueella toimivat kiinteistöyritykset käyttävät. Lausunnoissa todettiin esimerkiksi vaatimuksen olevan oikean tasoinen ja turvavan kuntien mahdollisuudet tarjota kiinteistöjä hyvinvointialueiden käyttöön. Yksittäisen kunnan lausunnossa tuottovaatimusta pidettiin matalana. Usean hyvinvointialueen tai kuntayhtymän lausunnoissa tuottovaatimusta pidettiin korkeana.

Eräissä lausunnoissa todettiin, että teknisen arvon määrittäminen on haastavaa mm. osakeomisteisten tilojen osalta sekä kohteissa, joissa on useita eri aikaan valmistuneita rakennusosia. Lausunnoissa todettiin, että kunnan tulisi voida määrittää leasing-kohteiden vuokrataso samaksi kuin sen itse kohteen omistajalle maksama vuokra.

Ylläpitovuokra

Kuntaliiton ja eräiden kuntien lausuntojen mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen rakennuksien käytössä ja ylläpidossa on paljon erilaisia tarpeita ja näistä johtuen paljon erilaisia ylläpidon toteutuneita käytäntöjä. Olisi tärkeää, että ylläpidon käytännön järjestelyissä ja

näihin liittyvissä vuokravastuissa olisi mahdollisimman paljon joustavuutta, mahdollisuuksia sopia toisin ja mahdollisuus hyödyntää sisäisen vuokrauksen järjestelmiä sekä paikallisesti sovittuja käytäntöjä. Useiden kuntien ja eräiden hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että lähtökohdiana ylläpituvookran määräytymisperusteessa tulisi olla tosiasialliset kustannukset. Lausunnoissa kiinnitettiin huomioita energiatehokkaaseen kiinteistöjen käyttöön. Ylläpidon taulukkolaskenta-arvoja ylläpituvookran perusteena tulisi käyttää ainoastaan, jollei kustannuksia ole luotettavasti saatavilla tai mikäli osapuolet eivät pääse asiassa muutoin sopuun. Useissa kuntien lausunnoissa todettiin muun muassa, että sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan saattaa johtaa tarvetta suurempaan energian käyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Lausuntojen mukaan hyvinvointialueelle tulisi olla mahdollista hankkia sähköenergia kokonaan vuokraamiinsa kohteisiin. Myös eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että sähkökustannusten sisällyttäminen vuokraan ei ole alalla yleinen käytäntö, ja se saattaa johtaa epätarkoituksenmukaiseen energiankäyttöön ja korkeisiin kustannuksiin. Lausunnoissa todettiin, että tulisi mahdollistaa menettely, jossa hyvinvointialue ottaa ainakin sille kokonaan hallintaan siirtyvien kohteiden sähkösopimukset omiin nimiinsä.

Eräissä lausunnoissa todettiin, että siivouskustannusten sisällyttäminen ylläpito-vuokraan tulisi olla mahdollista ainakin sellaisissa kohteissa, joissa hyvinvointialueen osuus vuokrattavasta kokonaisuudesta on hyvin pieni, kuten kouluissa. Lausunnoissa todettiin myös, että kunnille ja hyvinvointialueille tulisi mahdollistaa poikkeava sopiminen kohdekohtaisesti ylläpituvookran sisälöstä.

Vuokran tarkistaminen indeksillä

Eräiden kuntien lausunnoissa kannatettiin esitettyä mallia. Eräissä lausunnoissa esitettiin, että vuokran tarkistukset tulisi liittää tehtyihin korjauksiin taikka tosiasialliseen käyttöön. Eräissä lausunnoissa todettiin, että ylläpituvookran osalta elinkustannusindeksi ei kuvaa riittävällä tavalla todellista ylläpidon kustannusta, vaan tarkoituksen mukaisempi indeksi olisi kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi. Lausunnoissa todettiin myös, että pääomavuokran tarkistukseen elinkustannusindeksi ei ole sopiva ja kirjaus tulisi muuttaa rakennuskustannusindeksiksi. Asetusluonnoksen indeksikorjausten laskentaa tulisi myös tarkentaa. Eräät hyvinvointialueet pitivät vuokrantarkistuksen sitomista elinkustannusindeksiin hyvänä, koska hyvinvointialue voi ennakoita mahdollisia korotuksia. Eräissä hyvinvointialueiden lausunnoissa todettiin, että vuokrien tarkistuksessa tulisi elinkustannusindeksin sijaan käyttää tai sidotaan ylläpituvookra nykyisin kiinteistöjen ylläpituksentannusindeksiin.

Lausuntopalautteen perustella tehdyt muutokset

Lausuntopalauteen perustella on asetuksen teknistä arvoa koskevaan 4 §:ään on tehty teknisiä muutoksia sekä lisätty mahdollisuus alalla yleisesti hyväksytyyn menetelmän perusteella muodostetun teknisen arvon käyttämiseen. Asustukseen on 5 §:ään on lisätty 4 momentti, jossa säädettäisiin mahdollisuus sopia pääsäännöstä poikkeavasti ylläpituvookran sisällyttämisestä vuokraan tai vuokralaisen vastuulle. Asetuksen 6 §:ään on lisätty mahdollisuus sopia, että vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti tietyillä edellytyksillä. Vuokran tarkistamista indeksillä koskevaa 7 §:ää on tarkennettu. Asetuksen 8 §:ään on lisätty 2 momentti, joka koskee sosiaalista asuntotuotantoa

koskevilla valtion tuilla rahoitettujen kohteiden vuokran määräytymistä. Tällaisissa asuntokohteissa vuokralaisilta perittävä omakustannusperusteinen vuokra on määriteltävä siten kuin aravarajoituslaissa (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001) tarkemmin säädetään. Perustelumuiiota on tarkennettu lisäksi kirjanpidon mukaisten tietojen kuvaamien osalta.

5. Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan 1 päivänä tammikuuta 2023 ja olisi voimassa 31 päivään joulukuuta 2026.