

Kaupunginhallitus

Liittyen lausuntopyyntöönne asetusluonnokseen kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Lausunto

Asetusluonnoksessa vuokra jakautuu kahteen osaan pääoma- ja ylläpitovuokraan, joiden määräytymisperusteita asetusluonnoksessa käsitellään. Asetusluonnos sisältää yksityiskohtia, jotka vaativat vielä hiomista.

Tilayksikön päällikkö lausuu asetusluonnoksesta seuraavaa:

Asetusluonnoksen 3§:n osalta pääomavuokran määrittelyä pitää täsmentää. Tällaisenaan maavuokran osalta kaupungit luovuttaisivat maapohjia käytännössä ilmaiseksi, koska rakennuksen tekninen arvo ei sisällä maapohjan arvoa.

Asetusluonnoksen 4§:n osalta asetusta pitää täsmentää. Kirjanpidosta ei saa teknistä arvoa vaan siinä on jo tehtyjen investointien arvo poistot huomioiden. Asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon määrittely ei tuota luotettavaa teknistä pääomavuokrien laskentaa, vaan se yksinkertaistaa liikaa rakennuksessa olevia ominaisuuksia ja johtaa epäluotettavaan arvojen määrittelyyn. Pääomavuokra voidaan laskea joko ilman kirjanpitoarvoa tai kirjanpitoarvolla. Asetuksessa ei ole annettu mahdollisuutta sopia pääomavuokrasta toisin tai annettu mahdollisuutta valita käytetäänkö laskennallista teknistä arvoa vai kirjanpidosta johdettua teknistä arvoa. Selkeyden vuoksi tilayksikkö pitää asetuksen laskennallista teknistä arvoa riittävänä tapana määrittellä pääomavuokran osuus.

Asetusluonnoksen 5§:ssä kerrotaan ylläpitovuokran määrittämisestä. Ylläpitovuokran kunnossapito-osuus lasketaan asetusluonnoksen liitteenä olevien käyttötarkoituksellisten jälleenhankinta-arvon neliöhintojen pohjalta. Kunnossapito-vuokraerän laskentaa ei luonnoksessa ole avattu riittävästi. Sovelletaanko kunnossapitokorvauksen laskentaa rakennuskohtaisia liitteessä mainittuja ikä- ja kokokertoimia ei asetusluonnoksesta käy selville. Kunnossapidon sisältöä tulisi myös avata esimerkiksi vastuurajataulukon pohjalta.

Sähkön ja energiankäytön osalta tulisi olla mahdollista laskuttaa sähkön kulutus suoraan vuokralaiselta, jotta energian käyttö olisi mahdollisemman tarkoituksen mukaista ja kannustaisi säästöihin.

Opetustilojen ylläpitovuokra on asetusluonnoksen mukaan pienempi kuin terveydenhoitotilan. Tilayksikkö katsoo, että kouluterveydenhoito tai hammashoitotilojen ylläpitovuokra olisi laskettava tilan käyttötarkoituksen mukaan eikä rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan.

Ylläpitovuokran määrittäminen taulukon mukaan vastaa kuitenkin hyvin sitä kustannustasoa, mikä ylläpitoon kuuluu keskimäärin vuosittain. Asetusluonnoksen 5 §:n 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä sopia 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon. Poikkeava taso tulisi määrittellä huomioiden, että vuodet eivät ole samanlaisia keskenään.

Uudessa asetusluonnoksessa ei ole mitenkään avattu siirtymäkaudella tehtävien investointien vuokravaikutusten laskentaa. Investoinnit ”alan käytäntöjen mukaan” edellyttää käyttäjän pitkäaikaista sitoutumista ja pitkäaikaista vuokrasopimusta. Investointien vuokrien määritystä tulisi asetusluonnokseen avata, jotta tulkintaerimielisyyksiltä vältytään. Kunnossapito-osuudesta ei investointeja tai tilamuutoksia voida sen vähäisyyden vuoksi tehdä.

Tilayksikön päällikkö