

Lausunto VNA-luonnoksesta koskien kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 10
32/02.05.00.02/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Valtionvarainministeriö pyytää kaupungin lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana vuosina 2023-2026. Lausunto pyydetään toimittamaan 24.1.2022 klo 16.15 mennessä valtioneuvoston ministeriölle.

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

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

Valtioneuvoston vastaava asetusero liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:
-Asetusero

Vuokrien määrittämiselle annetussa aikataulussa on huomattava kiire ottaen huomioon, että laskentatapaa koskevasta asetuksesta pyydetään vasta lausuntoa ja selvitys vuokratiloista pitäisi antaa jo helmikuussa hyvinvointialueelle.

Luonnoksessa on esitetty kaksi hyväksyttävää vuokrien määrittelytapaa. Toisessa vuokrat määräytyvät taulukkoarvojen ja toisessa kirjanpitohistorian perusteella. Luonnoksen mukaan, jos kohteesta ei ole

käytettävissä kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetusluonnoksen liitteen mukaan laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Naantalilla ei ole käytössä asetusmallin mukaisesti määriteltyä teknistä arvoa. Sen määrittäminen asetuksen edellyttämässä aikataulussa ja muodossa ei ole mahdollista kirjanpidon toteutustavan takia.

Tilalaitoksessa valmistellaan vuokrien määrittämistä asetusluonnoksen mahdollistamalla taulukkomallilla. Taulukkomalli määrittää vuokratasot keskeiseltä osiltaan Tilastokeskuksen taulukoiden pohjalta. Tekninen arvo lasketaan kohteen jälleenhankinta-arvon perusteella, jota vähennetään kulumisen takia 1,75% vuodessa laskettuna rakennusvuodesta tai kattavan peruskorjauksen vuodesta. Teknisestä arvosta lasketaan vuotuinen pääomavuokra kertomalla 6 %:lla. Ylläpitovuokran taulukkoarvoissa otetaan huomioon hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut.

Tarkastelujen perusteella vuokra-asetusluonnos vaikuttaa tasapuoliselta ja toteuttamiskelpoiselta ottaen huomioon etenkin, että se tulisi käyttöön vain korkeintaan neljän vuoden siirtymäajaksi.

Luonnos ei ota kantaa riittävästi siihen, miten siirtyvien sopimusten moninaisissa sovellutuksissa tulisi toimia. Voimaannpanolaista ei myöskään löydy riittäviä määräyksiä asiaan.

Kaupungin näkökulmasta

1. edellä esitelty asetusluonnos on yksinkertainen ja selkeä. Asetusluonnos tuottaa riittävän oikeat tiedot siirtymäkauden vuokriksi.
2. Vuokrien määrittämiselle annetussa aikataulussa on kuitenkin huomattava kiire ottaen huomioon, että laskentatapaa koskevasta asetuksesta pyydetään vasta nyt lausuntoa ja selvitys vuokratiloista pitäisi antaa jo helmikuussa hyvinvointialueelle.
3. Hyvinvointialueelle voimaannpanolain perusteella siirtyvien sopimusten osalta jää asetusluonnokseen tarkentamistarvetta sopimusten moninaisuuden takia.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa selostusosan mukaisen lausunnon VNA-luonnoksesta koskien kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.