



Vantaan kaupungin lausunto valtiovarainministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026

VD/12243/00.04.03/2021

RV/TA/PS/LS

Valtiovarainministeriö on esittänyt lausuntopyynnön 30.11.2021 luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetussa laissa eli ns. voimaannpanolaissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Voimaannpanolain 22 §:n mukaan toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Voimaannpanolain mukaan vuokrasopimuksessa sovittu vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Lausuntopyynnön liitteenä on esitetty luonnos edellä tarkoitetuksi valtioneuvoston asetukseksi. Lausunnot pyydetään toimittamaan Valtiovarainministeriöön 24.1.2022 klo 16.15 mennessä.

Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026

Ehdotuksen mukaan siirtymäkauden ajan kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen vuokra määräytyy päätösesityksessä jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Vuokrasopimuksessa vuokra määräytyisi siten, että vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä. Kunnan kirjanpidossa rakennuksen arvo muodostuu omahankintamenosta vähennettynä rakennuksen taloudelliseen pitoaikaan perustuvilla suunnitelman mukaisilla poistoilla. Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Teknistä arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. 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. Kustannusten perustana ovat Tilastokeskuksen kokoamat rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat (e/brm²), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm²) muuntokertoimella asetuksen 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 määritettäessä kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Teknisessä arvioissa huomioidaan rakennukseen kohdistuvat investoinnit. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkuajankohdaksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamivuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta. Edellä mainittu oletuskuluma perustuu käytössä oleviin laskentamenetelmiin.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueidenhoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Perusteena ovat 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. Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

Kaupunginhallitus 17.1.2022 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen Vantaan kaupungin lausunto ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026
- Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026
- Luonnos asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026
- Asetusluonnoksen liite

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

toimitilapäällikkö Pasi Salo, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi