

13.1.2022

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

Asetusluonnos ei kaikilta osin ole yksiselitteinen vuokrien määräytykseen ja siinä kuvattu mm. sisältöjä, joita ei tällä hetkellä ole olemassa eikä käytössä.

Kuopion kaupungilla on ollut sisäisten vuokrien laskentamalli käytössä v. 2009 alkaen. Laskentajärjestelmää on kehitetty siten, että se mahdollistaa määrittää rakennusten vuokrat siten, että ne kattavat rakennusten todelliset kustannukset ja kulumisen sekä kohtuullisen korvauksen pääomalle. Vuokra-asetusehdotuksen tulisi mahdollistaa kaupungin oman vuokrajärjestelmän käyttämisen vuokrien määrittämiseen, jotta em. tavoitteet saavutettaisiin. Eesityksen mukaisesti tämä ei ole mahdollista.

Asetusluonnos johtaa uuden vuokramallin tekemiseen kaupungin omistamien sote- ja pela-kiinteistöjen osalta. Tämä vaatii merkittävän työpanoksen uudistuksen valmistelijoilta. Malli ei perustu syntyviin todellisiin tilakustannuksiin.

Vuokra-asetusehdotuksessa vuokra koostuu pääoma- ja ylläpito-vuokrasta, joka on toimialan vakiintuneiden vuokranmäärittämissä mukaisista.

Pääomavuokran laskentaan liittyy esitetystä mallissa seuraavat epäkohdat:

- Kirjanpidosta johdetun indeksoidun teknisen arvon laskenta vanhemman rakennuskannan osalta on käytännössä mahdotonta. Sama koskee kuntaliitosten mukanaan tuomia rakennuksia.
- Laskenta perustuu liian karkeisiin keskiarvolukuihin (Tilastokeskuksen rakennusluokittaiset uudishinnat), joka johtaa usein yksittäisen rakennuksen osalta virheelliseen lopputulokseen.
- Maanvuokra ei sisälly kokonaisvuokraan ja se pitää huomioida vuokramallissa.
- Asetusluonnoksesta ei käy ilmi, määritelläänkö rakennusten tekninen nykyarvo vuosittain. Rakennuskustannusmuutos, rakennuksiin tehnyt investoinnit ja kulumisen tulisi huomioida vuosittain pääomavuokran teknisen arvon laskennassa ja pääomavuokran määräytymisessä.
- Laskentamalli ei huomioi vuokraohteisiin tehtyjä investointeja. Tehdyt investoinnit tulisi huomioida osana ko. tilojen vuokraa.

13.1.2022

Ylläpituokra pitäisi määritellä todellisten kustannusten mukaisesti. Asetusluonnoksen mukaiseen ylläpituokraan vaikuttaa rakennuksen pääkäyttötarkoitus, jolloin se ei huomioi rakennuksen sisällä olevia mahdollisesti ylläpidoltaan erilaisia tilakokonaisuuksia. Esitetty malli ei huomioi myöskään mm. rakennuksen sijaintia, alueen palvelutarjontaa, rakennusten ikää, teknistä rakennetta, ylläpidon eroja ja energiankulutusta.

Elinkustannusindeksi ei kuvaa rakennusten ylläpitokustannusten muutosta. Vuokrantarkistuksessa tulisi käyttää kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä ja rakennuksiin tehtävät investoinnit tulee huomioida vuokralaskennassa.