



24.01.2022

Pormestari

10 §**Helsingin kaupungin lausunto valtioneuvosten asetuksesta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimukseksi**

HEL 2021-013637 T 00 01 06

Päätös

Pormestari antoi valtionvarainministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026:

Asetuksessa säädettäisiin kunnan ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkaudella. Sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta annetussa laissa säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä hyvinvointialueen hallintaan. Lausunnolla oleva asetus vuokran määräytymisestä on voimaannanolain toimeenpanoa. Voimaannanolain omaisuusjärjestelyjä koskevia säädöksiä ei sovelleta Helsinkiin. Helsinki näkee kuitenkin tarpeelliseksi lausua asetuksesta, koska se ei huomioi pääkaupunkiseudun erityispiirteitä eikä kuntien nykyisiä vuokranmääräytymisperiaatteita.

Asetusluonnos vaatii korjauksia

Helsingin kaupunki toteaa, että jäljempänä esitettävät huomiot luonnoksen sisällöstä ja siinä olevista puutteista ovat siten vakavia, ettei asetusta tule antaa ennen kuin sitä on olennaisilta osin korjattu.

Asetuksen vuokramalli poikkeaa yleisesti käytössä olevasta mallista

Asetusluonnoksen 2 §:n mukaan kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tätä tarkennetaan 3–5 §:n määräyksin pääoma- ja ylläpitovuokran määräytymisperusteista.

Asetusluonnoksessa esitetty vuokranmääräytymismalli poikkeaa kokonaisuutena kunnissa yleisesti käytössä olevista vuokranmääräytymisperiaatteista erityisesti teknisen arvon laskennan ja maanvuokran osalta. Lisäksi sekä pääoma- että ylläpitovuokran määrittelyyn liittyy kohtia, jotka vaatisivat tarkempaa selvitystä. Tämä aiheuttaa ongelmia mallin käytössä sekä siirtymäkauden että mahdollisen siirtymäkauden jälkeisen vuokran määräytymisen osalta. Kuntien rakennuksissa voi olla monia kuntien toimintoja ja vuokralaisia, joiden vuokrat tulee määrittellä samoilla periaatteilla. Tämä olisi mahdotonta, jos hyvinvointialueen



24.01.2022

Pormestari

toimintojen vuokra määräytyisi tämän asetusluonnoksen ehdotuksen mukaan.

Pääomavuokrassa ei huomioida maanvuokraa

Maanvuokran osalta asetusluonnos on puutteellinen. 6 %:n tuottovaatimuksen ehdotetaan sisältävän mahdollisen maanvuokran. Ehdotuksen mukaan pääomavuokra lasketaan kuitenkin rakennuksen teknisestä arvosta, joten maapohjan vuokraa ei todellisuudessa ole pääomavuokrassa huomioitu. Maapohjan arvo tulee huomioida pääomavuokran muodostuksessa ja maanvuokra lisätä pääomavuokraan erillisenä osana. Asetusluonnoksessa ei myöskään selviä yksiselitteisesti, mitkä kustannukset pääomavuokralla tulisi kattaa.

Teknisen arvon laskenta ei huomioi käytössä olevia teknisiä arvoja

Asetusluonnoksessa ei mahdollisteta pääomavuokran laskennassa kunnilla käytössä olevia teknisiä arvoja, jotka ovat alalla yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaisesti määriteltä. Asetusluonnoksessa esitetty teknisen arvon laskenta on liian kaavamainen eikä huomio kunnakohtaista tarkempaa laskentaa. Teknistä arvoa ei välttämättä kunnissa ole muodostettu kirjanpidossa olevien tietojen eikä asetusluonnoksessa esitettyjen vaihtoehdoisen laskentavan tietojen perusteella.

Ylläpitovuokran laskenta on liian kaavamainen

Asetusluonnoksessa ylläpitovuokrat määritellään käyttötarkoituskohdaisen ylläpitovuokran kuukausinelöhinnan pohjalta, joka vaihtelee varatorakennusten 1,64 €/m²/kk sekä asuinrakennusten ja hoitoalan rakennusten 5,19 €/m²/kk välillä. Tämä menettely ei tue normaalia ylläpitovuokran tavoitetta, jossa yhteistyössä käyttäjän kanssa pyritään siihen, että ylläpitokulut pystyvät hallinnassa ja ylläpitovuokra seuraa kustannusten toteutumaa. Asetuksessa ei myöskään huomioida, että ylläpitovuokran sisältö mahdollisesti vaihtelee eri tiloissa vastuujaon mukaisesti esimerkiksi siivouksen ja turvajärjestelmien osalta.

Tämän lisäksi ylläpitovuokraan huomioidaan hallinnon eränä 0,35 €/m²/kk sekä kunnossapito-osuutena 0,5 % rakennuksen käyttötarkoituskohdaisen jälleenhankinta-arvojen nelöhintojen pohjalta. Kunnossapidon vuokraerän laskentaa ei asetusluonnoksessa ole tuotu esille, joten sen tasoa ei pysty arvioimaan. Asetusluonnoksen mukainen hallinnon yleiskustannus 0,35 €/m²/kk ei Helsingissä kata tilaorganisaation välillisiä kustannuksia.

Asetusluonnoksen mukaan ylläpitokustannusten määräytymisestä voidaan perustellusta syystä poiketa, mikäli määräytymisperuste johtaa tosiasiallisia kustannuksia olennaisesti poikkeavaan tasoon. Asetuk-



24.01.2022

Pormestari

sessä on täsmennettävä, missä tilanteissa ylläpidon vuokrahinnasta voidaan poiketa.

Ylläpidon kustannusten määrittely jää asetusluonnoksessa epäselväksi, esimerkiksi mitkä kustannukset sisällytetään hallinnon kustannuksiin ja miten kuluerään vyörytetään omistavan organisaation kustannuksia.

Investoinnit tulee huomioida vuokrien tarkistamisessa

Asetusluonnoksessa todetaan, että vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin. Asetusluonnoksessa ei ole tarkemmin määritelty, miten tiloihin kohdistuvien välttämättömien investointien vuokravaiikutukset lasketaan.

Kiinteistöalan yleisissä käytännöissä investoitavien kohteiden tekniset arvot tarkistetaan lisäämällä niihin investoinnit ja tästä uudesta teknisestä arvosta lasketaan 6 % tuottovaatimuksella uusi pääomavuokra. Tämän lisäksi kiinteistöalan yleisissä käytännöissä omistaja ei investoi kohteeseen, jonka tuleva käyttö jää alle neljään vuoteen, joten investoinnin toteutus edellyttää myös vuokraehtojen uudelleen tarkistamista. Investoinnit edellyttävät alan käytäntöjen mukaan käyttäjän pitkäaikaisista sitoutumista kohteen käyttöön, jolloin näistä investoitavista kohteista tulisi minimissään tehdä 10 vuoden ja maksimissaan 25 vuoden vuokrasopimus, joka tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

Investointien vuokrien määrittelyyn liittyvä vuokralaskenta ja sopimuksen pituuden käsittelyä tulisi valmistelussa olevassa asetusluonnoksessa myös avata.

Helsingin hintataso selkeästi asetusluonnosta korkeampi

Helsingin sosiaali- ja pelastustoimen rakennusten uudishinnat ovat keskimäärin 55 % (eli n. 1 400 €/htm²) korkeammat kuin asetusluonnoksen liitteessä mainitut jälleenhankintahinnat. Tästä johtuen asetusluonnoksen mukaiset pääomavuokrat ovat alhaisemmat kuin Helsingin uudishintojen mukaiset pääomavuokrat. Ikä- ja kokertoimet eivät muuta tilannetta oleellisesti.

Helsingin ylläpidon uusien vuokrasopimusten yksikköhinnat ovat noin 8 % (eli n. 0,90 €/htm²/kk) korkeammat kuin asetusluonnoksessa mainitut yksikköhinnat.

Vuokrakustannusten vertailussa tulee huomioida, että vuokrattavia alaja ei ole määritelty yhdenmukaisesti. Esimerkiksi Helsingin väestönsuojien nykyisestä vuokrattavasta alasta puuttuvat ajoluiskat ja henkilösi-



24.01.2022

Pormestari

sääntökäynnit käytävineen, jonka vuoksi niiden vuokratilakustannukset eivät ole vertailukelpoisia muiden kuntien vastaaviin.

Valtion laskennallinen rahoitus sosiaali- ja terveystalouteen sekä pelastustoimeen ei huomioi Helsingin eikä pääkaupunkiseudun kustannustasoa. Rahoituksen tulee nykyistä paremmin huomioida tilakustannuksissa Helsinki ja pääkaupunkiseutu, jotta palvelutasoa ei jouduta karsimaan tilakustannusten vuoksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asetusluonnos
- 2 Asetusluonnoksen liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Valtiovarainministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa (liitteet 1 ja 2) luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Asetuksella säädettäisiin sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaansaattamista annetun lain (616/2021) 22 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

Asetuksessa säädettäisiin vuokran määräytymisestä, pääomavuokrasta, teknisestä arvosta, ylläpitovuokrasta, vuokran tarkistamisesta sekä



24.01.2022

Pormestari

vuokran määräytymisestä eräissä tapauksissa. Asetus tulisi voimaan 1.1.2023 ja olisi voimassa 31.12.2026 asti.

Ministeriölle annettava lausunto on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 7 kohdan mukaan pormestari tekee esityksiä ja antaa kaupunginhallitukselta pyydettyjä lausuntoja sekä huolehtii näihin rinnastettavista muista tehtävistä, jollei asiaa sen periaatteellisen tai taloudellisen merkityksen johdosta ole saatettava kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Liitteet

- 1 Asetusluonnos
- 2 Asetusluonnoksen liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Valtiovarainministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.01.2022

Pormestari

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 10 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



24.01.2022

Pormestari

Juhana Vartiainen
pormestari

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.01.2022.