

Vastaus Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen pyyntöön pääomavuokran vuokratuoton alentamiseksi / Svar på Östra Nylands välfärdsområdes begäran om sänkning av hyresintäkterna på kapitalhyror

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.11.2022 § 378

1463/10.03.02.01/2022

Valmistelija / Beredare: kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi, vt. tekninen johtaja / tf. teknisk direktör Lari Sirén, lari.siren(at)sipoo.fi

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on lähettänyt alueen kunnille 21.11.2022 pyynnön aloittaa keskustelu hyvinvointialueelle vuokrattavien kiinteistöjen neljän prosentin pääomavuokran vuokratuotosta vuokra-asetuksessa määritellyn kuuden prosentin sijaan.

Pyynnön perusteeksi todetaan hyvinvointialueen rahoituksen tiukkuus. Pääomavuokran alentamisella varmistettaisiin hyvinvointialueen tasapainoisempi talous ja mahdollisuus laajan palveluverkon säilyttämiseen.

Vastuu mm. sosiaali- ja terveystoimen palveluista sekä pelastustoimesta siirtyy 1.1.2023 alkaen kunnilta hyvinvointialueille. Hyvinvointialueiden rahoituksesta vastaa valtio ja rahoituksen määräytymisestä ja riittävydestä säädetään laissa. Kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 säädetään valtioneuvoston asetuksella 272/2022. Asetuksella säädetään mm. pääoma- ja ylläpitovuokrista ja teknisen arvon määrittämisestä. Asetuksen 3 §:n mukaan pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna rakennuksen tekniselle arvolle.

Kiinteistön omistajalle eli kunnalle peritty vuokra on käyttötuloa ja näkyy kunnan toimintatuotoissa. Hyvinvointialueen maksama vuokra on sille toimintakulu kuten muutkin käyttökustannukset.

Hyvinvointialueet rahoittavat vuokrat, kuten muutkin käyttökustannuksensa yleiskatteisella valtionrahoituksella. Yksittäisen alueen saama valtionrahoitus on laskennallista eli määräytyy lailla säädetyn kriteeristön perusteella. Yksittäisen hyvinvointialueen valtionrahoitus ei perustu ko. alueen toteutuneisiin kustannuksiin. Toteutuneet kustannukset huomioidaan rahoituslaskelmissa vain, kun lasketaan hyvinvointialueiden yhteenlaskettua valtionrahoitusta.

Yksittäisen hyvinvointialueen valtionrahoitus ei siis perustu miltään osin juuri sen alueen toteutuneisiin kustannuksiin, eikä alue täten itse pysty vaikuttamaan oman rahoituksensa määrään kustannuksia vähentämällä / lisäämällä. Vuosittain hyvinvointialueiden valtionrahoitus kyllä tarkistetaan toteutuneita kustannuksia vastaavaksi, mutta koska tarkistus tehdään vain koko maan tasolla, tarkistuksen euromäärä jakautuu hyvinvointialueiden välillä valtionrahoitusten suhteessa. Vuokra-asetuksen 6 §:n mukaan kunta ja hyvinvointialue voivat sopia, että vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti.

Asiaa on käsitelty Itä-Uudenmaan kuntajohtajien kokouksessa 21.11.2022 kokouksessa. Alueen kuntajohdon näkemys on, että tilojen vuokrauksessa sovelletaan vuokra-asetuksen mukaista kuuden prosentin pääomavuokraa.

Hyvinvointialueen esitystä pääomavuokran alentamisesta on vaikea pitää perusteltuna tilanteessa, jossa kuntien rahoitusta leikataan noin puolella palveluiden järjestymisvastuun siirtyessä pois. Pääomavuokran alentaminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että sipoolaiset veronmaksajat osallistuisivat suoraan hyvinvointialueen – joka saa lainsäädännön mukaisesti rahoituksensa valtion budjetista – toiminnan rahoittamiseen. Kunnan taloudellisen tilanteen ja talouden näkymien heikentyessä ei kunnan ole mahdollista tai perusteltua alkaa tukemaan valtion rahoitusvastuun piirissä olevan hyvinvointialueen taloutta.

Kuuden prosentin pääomavuokraa voi muutoinkin pitää asianmukaisena ja kohtuullisena. Ko. pääomavuokratason myötä kokonaisvuokra on varsin lähellä kunnan oman sisäisen vuokran järjestelmän vuokratasoa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää merkitä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen pyynnön tiedoksi. Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunnan omistamien, hyvinvointialueelle vuokrattavaksi tarjottavien tilojen pääomavuokra vuokratuotosta on vuokra-asetuksessa määritelty kuusi (6) prosenttia. Kunnanhallitus päättää lähettää yllä olevan vastauksen Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Kommunstyrelsen beslutar anteckna Östra Nylands välfärdsområdes begäran till kännedom. Kommunstyrelsen beslutar att kapitalhyran av hyresintäkterna för lokaler ägda av Sibbo kommun som erbjuds till Östra Nylands välfärdsområde för uthyrning är det i hyresförordningen bestämda sex (6) procent. Kommunstyrelsen beslutar skicka svaret ovan till Östra Nylands välfärdsområde.

Käsittely / Behandling Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten Kaj Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg ja Marketta Mattila ilmoittivat olevansa esteellisiä eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn.

Tämän asian aikana puhetta johti kunnanhallituksen 2. varapuheenjohtaja Jenni Lastuvuori.

Med hänvisning till 28.1 § 5 mom. i förvaltningslagen anmälde Kaj Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg och Marketta Mattila jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Under detta ärende fördes ordet av kommunstyrelsens 2. vice ordförande Jenni Lastuvuori.

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Esitys 21.11.2022: Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat ja vuokrasopimukset