

26.1.2016

Lausunto kiinteistöjen poistoajoista

Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin poistosuunnitelma on viimeksi päätetty 2012. Sen mukaan sekä uudisrakennuksissa että toimitilojen investoinneissa yleisesti poisto aika on 20 vuotta ja poistomenetelmänä on tasapoisto. Poistosuunnitelmaa on noudatettu pääosin myös konserniin kuuluvassa Kiinteistö Oy Mustinlammissa.

Rakennuksien poistoajan tulisi vastata rakennuksien teknis-taloudellista käyttöikä. Käyttöikä ei suoraan ole riippuvainen rakennuksen käyttötarkoituksesta, mutta itse rakennuksen varustelu ja teknisyys vaihtelee käyttötarkoituksen mukaisesti. Näin ollen rakennuksen poisto aikaa on mahdollista luokitella ja hahmotella käyttötarkoituksen perusteella. Eli mitä vaativampi käyttö, sen enemmän rakennusta on varusteltu teknisin laittein ja järjestelmin ja sen lyhyempi on käyttöikä. Teknisen tarkastelun perusteella olisi siis mahdollista erottaa rakennuksien poisto aikoja myös käyttötarkoitusten perusteella nykyisne kategorisen "yksi poisto aika kaikilla rakennuksilla"-periaatteen sijasta. Rakennusten suunnittelussa lähdetään nykyisin siitä, että tiettyjen kiinteiden osien kuten rungon suunniteltu käyttöikä on 100 vuotta, mutta toisaalta taloteknisten laitteiden käyttöikä vaihtelee 10 - 30 vuoden välillä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on nykyisin entistä enemmän muuntojoustavuutta, minkä johdosta toiminnan muutoksi en vuoksi ei tarvita välttämättä niin suuria muutostöitä. Tämän johdosta muuntuvien osien käyttöikäkin voi kasvaa aiemmasta.

Eri rakennuksien osien ja järjestelmien eri käyttöikä voidaan ottaa huomioon poistosuunnitelmissa karkeasti kahdella tavalla: joko painotetulla keskiarvolla tai jakamalla investointi useisiin eri poistokoh teisiin. Ensimmäinen menetelmä on karkeampi ja alttiimpi virheelle, toinen taas aiheuttaa reilusti lisätyötä eikä tarkkuus välttämättä silti parane. Vaikeutta jälkimmäiseen tuo myös se, ettei rakennusta, laitetta ja ICT-sovellusta voida välttämättä erottaa niin selvästi toisistaan. Kuitenkin se sallii käyttöikäsuunnittelun huomioon ottamisen entistä paremmin ja erilaisten korjaussyöki en vuoksi poistoajat saada n vastaamaan paremmin todellisia pitoaikoja.

Rakennus voi vanhentua eli sen soveltuvuus käyttöön voi laskea myös lainsäädännön ja määräysten kiristyessä. Hyvä esimerkki on tästä meillä sairaala- apteekki, joka ei enää 20 vuotta valmistumisen jälkeen kelvannut valvovan viranomaisen eli FIMEAn mukaan käyttöön. Toisaalta nykyinen pääsairaalamme on rakennettu 1950-luvulla ja soveltuu edelleen, toki monin tavoin muutettuna nykypäivän sairaalatoimintaan. Määräysten muuttuminen on kuitenkin vaikeasti ennustettavaa eikä taloussuunnittelussa oikein voida lähteä näiden arvaamiseen.

Vertailussa muihin sairaanhoitopiireihin voidaan todeta, että Pohjois-Savon Sairaanhoitopiirin poisto aika on muita lyhyempi. Muilla yliopistollisilla sairaaloilla poisto aika on 26-30 vuotta ja muilla pisin poisto aika jopa 50 vuotta. Vertailu muihin ei ole itsessään relevantti peruste, mutta tulevissa SOTE-uudistuksen järjestelyissä tulee väistämättä tapahtumaan yhdenmukaistumista myös poistosuunnitelmissa. Yleisesti kuntasektorilla poistoajat ovat liian pitkiä, sillä poistoilla tulisi varautua rahoituksellisesti tulevaisuuden investointeihin. Toisaalta poistojen ja investointien tasapainottaminen ei välttämättä ole kuntasektorilla ole onnistunut, eli poistosuunnitelman ohjausvaikutus ei toimi.

26.1.2016

Poistoaikojen pidentäminen 20 vuodesta n. 30 vuoteen on perusteltua, jos samalla siirrytään entistä tarkemmin erottelemaan ne rakennusinvestointeihin tekniset järjestelmät & laitteet, joiden todellinen käyttöikä on reilusti alle 20 vuotta, omiksi poisto-/aktivointikohteikseen omilla poistoajoillaan. Samalla tulisi harkita ja päättää siitä, kuinka rakennuksen osan peruskorjauksen aktivointi tehdään: lisätäänkö aktivoitava hankintameno osaksi rakennusta aiemmalla, jäljellä olevalla poistoajalla vai pidennetäänkö koko "emorakennuksen" jäljellä olevaa poistoaikaa.

Konserninäkökulmasta katsottuna tulee harkita kuinka laajalti konsernitasolla poistoaikojen yhtenäisyys tulee toteuttaa. Sitä harkittaessa tulee kuitenkin huomioida myös eri organisaatioiden oikeudellinen muoto, liiketoiminnan luonne sekä tulonmuodostuksen ja poistojen (ml. taloudellinen pitoaika) välinen yhteys.

Kuopiossa 26.1.2016

Mikko Hollmén
kiinteistöjohtaja