

Lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Khall 02.05.2017 § 116

Maakuntauudistukseen liittyen valtionvarainministeriö pyytää kunnalta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Lausunto tulee toimittaa valtiovarainministeriön kirjaamoon 8.5.2017 klo 16.15 mennessä.

Voimaanpanolain 20 §:n mukaan kunnan toimitilat siirtyisivät maakunnan hallintaan 1.1.2019 lukien, jos kunta ja maakunta eivät toisin sovi. Maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se olisi voimassa vähintään 31.12.2021 saakka. Maakunnalla olisi oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella. Voimaanpanolain 26 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaanpanolain 18 §:ssä tarkoitettuihin sovellettaisiin mitä kunnasta säädetään. Mainitun pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä.

Lausuntopyyntö liitteineen on saatavilla suomen ja ruotsin kielellä sote- ja maakuntauudistuksen verkkosivuilla (www.alueuudistus.fi/ lausuntopyyntöt). Samalta verkkosivulta on saatavissa myös hallituksen esitys 15/2017.

Kunnanjohtaja:

Kunnanhallitus antaa valtiovarainministeriölle seuraavan lausunnon:

Voimaanpanolakiin liittyvässä valtioneuvoston ehdotuksessa asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauteksi on ehdotettu vuokran laskemiselle kahta erilaista tapaa. Ensimmäisen mukaan vuokran määräytymisperusteena käytettäisiin ensisijaisesti kyseisessä kunnassa jo käytössä olevaa sisäisen vuokran järjestelmää. Toisen mukaan vuokra koostuisi tässä asetuksessa säädettävien periaatteiden mukaisesti, jolloin vuokra koostuisi pääomavuokrasta 6 prosentin tuottovaatimuksella (sisältäen poistot) ja ylläpitovuokrasta, joka sisältää hallinnon, käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen, sähkön, veden ja jätehuollon sekä mahdolliset muut vuokrasopimuksessa sovitut tilankäyttäjälle annetut palvelut.

Pääomavuokrassa huomioidaan varallisuuden kustannus ja sen peruskorjaustarpeet. Kirjanpitoarvo on usein alhainen rakennusten tekniseen ja jälleenhankinta-arvoon nähden. Kirjanpitoarvojen yhteydessä käytettäviä korkoja sanotaan nimelliskoroiksi ja jälleenhankinta-arvojen ja teknisten arvojen yhteydessä käytettäviä korkoja reaalikoroiksi. Mikäli tilayksikön omistamille vanhoille sekä uusille rakennuksille ja muille merkittävälle investoinneille käytetään kirjanpitoarvoon pohjautuvaa nimellistä korkoa, johtaa se huomattaviin vuokraeroihin vanhojen ja uusien rakennusten välillä. Uusissa rakennuksissa nimellinen korko johtaa huomattavan korkeisiin pääomavuokriin ja peruskorjatuissa kohteissa huomattavan suuriin vuokramuutoksiin.

Pääomavuokra on pitkän aikavälin pääomaan ja varallisuuden käyttöön liittyvä tekijä, kun taas ylläpitovuokran tehtävänä on puolestaan mahdollistaa

rakennuksen päivittäinen käyttö. Ylläpitovuokra on siis tuote, jolla varsinainen tilankäyttäjä saa toimitiloihinsa liittyvät palvelut tehokkaasti ja taloudellisesti niin, että rakennuksen päivittäinen käyttö varsinaisessa palvelutoiminnassa on mahdollisimman sujuvaa.

Edellä mainitut vuokrien määräytymisperusteet voivat johtaa suuriin kuntakohtaisiin eroihin tilojen neliövuokrissa. Kuntien sisäisten vuokrien laskentaperusteet vaihtelevat ja kuntien tuottovaatimus tiloihin sitoutuneelle pääomalle poistot mukaan lukien voi poiketa huomattavasti asetuksen toisessa kohdassa mainitusta 6 prosentin tuottovaatimuksesta.

Edellä mainitussa vaihtoehdossa kaksi on asetuksen 3 pykälässä ehdotettu kohta, jonka mukaan ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia, keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Tämä on ristiriidassa vuokrauksen todellisiin kustannuksiin perustuvan laskentamenetelmän kanssa.

Vaalan kunnan mielestä siirtymäkauden aikana kaikissa kunnan ja maakunnan välisissä vuokrasopimuksissa tulee koko maassa noudattaa samoja periaatteita ja samaa tuottovaatimusta eli vuokrat tulee laskea asetuksessa määrättyllä tavalla ja ensisijaiseksi ehdotettu nykyisin käytössä oleva sisäinen vuokran järjestelmä tulee hylätä sopimattomana.

Lisäksi huomioitavaa:

Voimaanpanolakiluonnoksen 20§:ssä toimitilojen osalta taas esitetään, että ne jäävät kunnan omistukseen, mutta siirtyvät maakunnan hallintaan. Maakunta sitoutuu vuokraamaan tilat 31.12.2021 saakka. Lain mukaan vuokran tulisi kattaa kunnalle toimitilasta aiheutuvat kohtuulliset pääomakustannukset ja tilojen ylläpitokustannukset.

Pykälän 20§ mukaan kunta tai siis sen yhtiö voisi sisällyttää vuokraan palkkakulut, jotka koskevat siivousta, laitehuoltoa ja kiinteistön hoitoa.

Lienee kuitenkin perusteltua kysyä, millä henkilökunnalla kunta tai kunnan yhtiö ylläpidon suorittaa, jos pykälä 14§ mukaan henkilökunta olisi siirrettävä maakunnan palvelulaitoksen tai maakunnan yhtiön palvelukseen?

Asetuksessa olisi hyvä määritellä, voiko vuokra sisältää siivousta vai ei. Nykykäsityksen mukaan myös siivoushuollon henkilökunta siirtyy voimaanpanolakiluonnoksen 14 §:n mukaan kunnista ja kuntien liikelaitoksista maakunnan palvelukseen. Sen sijaan kuntien omistamista yhtiöistä henkilöstön siirtoa ei tehdä ellei siitä erikseen sovita maakunnan kanssa.

Päätös: Hyväksyttiin

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Vaalassa 8.5.2017

Lea Karppinen, pöytäkirjanpitäjä