

Valtiovarainministeriö  
PL 28  
00023 VALTIONEUVOSTO

**POSTITETTU****11. 06. 2018**

PORIN KAUPUNGINHALLITUS

**Lausunto valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana**

Valtionvarainministeriö on lausuntopyynnöllään VM/716/03.01.01/2017 17.5.2018 pyytänyt Porin kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja maakunnan välisestä vuokran määräytymisestä siirtymäkauden (1.1.2020-31.12.2022) aikana. Lausuntopyynnön kohteena olevasta asetuksesta on järjestetty kuulemiskierros 4.4-8.5.2017.

Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnosta on tarkennettu vuokran määrittämisen osalta ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää oletuskulumisen minimin osalta 20 prosentista 30 prosenttiin. Vuotuisen teknisen arvon kulumiskerroin tippui 0,25 prosenttia 1,75 prosenttiin. Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnosta on täydennetty myös sisäisen vuokran määräytymisen, sisäisen vuokran ilmoittamisen ja maapohjan vuokraperusteiden osalta. Asetusluonnoksessa on korjattu asetusluonnoksen mukaan määritetyn vuokran ja sisäisenvuokran käyttöä. Lisäksi pääomatuottovaatimuksen perusteeksi on ehdotettu kuutta prosenttia. Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnokseen tehdyissä muutoksissa muutokset, jotka koskevat vuokran määrittämistä koskevat tapauksia, joissa kunnalla ei ole käytössä valtuuston hyväksymää sisäisen vuokran järjestelmää ja tapauksia, joissa sisäinen vuokra on oleellisesti kalliimpi asetuksen mukaan määritettyä vuokraa.

Lausuntopyynnössä esitetään, että siirtymäajan vuokrasopimuksissa kunnan ja maakunnan välisissä vuokrasopimuksissa käytetään kunnan muissakin kiinteistöissä käytössä olevaa sisäistä vuokraa, paitsi jos kunnan käytössä oleva sisäinen vuokra on oleellisesti suurempi kuin lausuntoluonnoksessa esitetyillä vuokranmääritysperusteilla lasketut vuokrat. Asetusluonnoksen mukaan kunta voi siis valita, joko sisäisessä käytössä olevan vuokran tai asetusluonnoksen mukaan määritettävän vuokran siirtymäkauden ajaksi. Maakuntien tilakeskukselle annetaan asetuksessa kuitenkin mahdollisuus valita kustannukseltaan oleellisesti halvimman vaihtoehdon. Porin kaupungilla on käytössä sisäisen vuokran järjestelmä. Asetusluonnoksen mukaan määritettävä vuokra olisi kokonaisvuokra, joka koostuisi pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maapohjan osuudesta.

Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus muodostuu kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksesta, kiinteistön kulumista kuvaavista poistoista ja kiinteistöön liittyvästä riskistä. Säädettyä esitetty 6 prosentin tuottovaatimus perustuu kunnissa ja valtionhallinnossa vallitsevaan käytäntöön.

Kiinteistön ylläpitokustannuksia ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulko-alueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja.

Asetusluonnoksessa vuokrattavan rakennuksen maapohjan kuukausi-vuokraperusteiksi esitetään Porin osalta 0,5 €/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala m<sup>2</sup> (huoneistoala). Vuokra olisi siis 6 €/m<sup>2</sup> vuodessa, joka 5 %:n vuokralla vastaisi yksikköhintaa 120 €/m<sup>2</sup> huoneistoalalta eli kaiketi n. 90-100 €/m<sup>2</sup> käytetyltä rakennusoikeudelta.

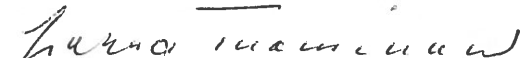
Lausuntonaan Porin kaupunki esittää, että lausuntokierroksen jälkeiset muutokset ovat keskeiseltä osaltaan parannuksia ja tarkennuksia alkuperäiseen asetuseruonnokseen. Näin ollen Porin kaupungilla ei ole muutoksiin erityistä lausuttavaa tai huomautettavaa, muilta kuin ylläpitovuokran määräytymisen osalta. Ylläpitovuokra (Kuntaliiton ohjeen mukaisesti toteuman mukaan) olisi pääsääntöisesti oikeampi tulkinta, tätä pitäisi voida periä ainakin niiltä osin, kun ylläpitokustannukset ovat luotettavasti todennettavissa ja keskimääräistä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja käytettäisiin silloin, kun eivät ole luotettavasti todennettavissa.

Porin kaupunginhallitus

Kaupunginjohtaja

  
Aino-Maija Luukkonen

Kaupunginlakimies

  
Leena Tuominen