

Valtiovarainministeriö

PL 28 00023 Helsinki

Valtioneuvosto

**ETELÄ-SAVON SOSIAALI-JA TERVEYSPALVELUJEN KUNTAYHTYMÄN JA ETELÄ-SAVON
MAAKUNTALIITON LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON ASETUSLUONNOKSESTA KUNNAN JA
MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRYTYMISELLE SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA (VIITE:
VN/716/01.01.01/ 2017)**

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa asetusluonnoksesta, joka koskee kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymistä siirtymäkauden aikana. Vaikka asetus koskeekin siirtymäkautta, nyt asetuksella määritelty taso tulee noudattamaan myös siirtymäkauden jälkeen asetuksessa määriteltyjen vuokrien sisältöä ja suuruutta. Asetuksessa vuokran määräytymisen perusteet on tästä syystä oltava selkeästi ilmaistu ja sisältö määritelty.

Maakuntien tilakeskus Oy:n julkaisemien yleisten vuokralaskentaperiaatteiden mukaan tehtyjen koelaskelmien perusteella tulevat maakuntien tiloista maksamat vuokrat nousemaan merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen. Epäselvillä tai liian yleisesti muotoiluilla asetuksilla ei kustannusriskiä pidä kasvattaa. Maakuntien kunnilta vuokraamien tilojen vuokranmääräytymiselle ei saa jättää tulkinnan varaa. Tulkinnanvara voi pahimmillaan johtaa jopa vuokrasopimuksen syntymisen esteeksi tai yksipuoliseksi sanelutulkinnaksi sopimuksen syntymiseksi.

Tällaisia epäselvyyttä aiheuttavia kohtia asetusluonnoksessa ovat mm. seuraavat ilmaisut asetustekstissä:

2§ 3mom ” Kunta saisi ensisijaisesti valita sovellettavan vuokran määräytymisperusteen. Jos kuitenkin on ilmeistä, että edellä mainitun perustein määräytyvä vuokra on **olennaisesti** suurempi kuin asetuksen mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä asetuksen 3 §:ssä säädetään”.

Ilmaisu ”olennaisesti” ei ole riittävän selkeä ilmaisu missä rajoissa kunnan ilmoittamaa vuokraa voidaan soveltaa, vaikka se olisi laskennallista vuokraa korkeampi. Asetuksessa tulisi asettaa poikkeamalle prosentuaalinen maksimiarvo ja lisäksi muut käytön ehdot tulisi täyttyä.

3§ 4mom ”Kiinteistön ylläpituokra muodostettaisiin käyttämällä kiinteistöalalla **vakiintuneisiin tietolähteisiin** perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpituokintoja.”

Asetuksen viittaus ylläpituokran määräytymiselle käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneita tietolähteitä, jättää tosiasiallisesti viittauksen epämääräisyydellä vuokran määräytymisperusteen täysin avoimeksi, eikä asetuksen perusteella ole mahdollista esim. varmistaa onko vuokrataso asetuksen mukainen. Vähintäänkin asetuksen perusteissa on tarkoin viitattava mitä yleisiä taulukkoja käytetään ylläpituokulujen määrittämisessä ja mitä asioita se sisältää.

Lisäksi kiinnitämme huomiota asetuksen seuraavaan kirjaukseen:

3§ 2mom ” Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta.”

Asetuksella turvattaneekin kuntien kiinteistöriskiä muutosvaiheessa. Samalla asetustasolla kiinnitetään tilojen vuokrataso monissa kunnissa olennaisesti nykyistä kustannustasoa korkeammaksi. Asetus voi vaarantaa kansalaisten perusturvaa ja palvelujen saatavuutta.

Mikkelissä 15.6.2018

Risto Kortelainen

Kuntayhtymän johtaja

Etelä-Savon sosiaali- ja terveyspalvelujen kuntayhtymä

Pentti Mäkinen

Muutosjohtaja

Etelä-Savon maakuntaliitto