



JUVA

Aittoa osaamista jo vuodesta 1442

Valtiovarainministeriö
PL 28
00023 Helsinki
Valtioneuvosto

JUVAN KUNNAN LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON ASETUSLUONNOKSESTA KUNNAN JA MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRYTYMISELLE SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA (VIITE: VN/716/03.01.01/2017)

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa asetusluonnoksesta, joka koskee kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymistä siirtymäkauden aikana. Vaikka asetus koskeekin siirtymäkautta, nyt asetuksella määritelty taso noudattaa 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 maakuntien tiloista maksamat vuokrat nousevat merkittävästi verrattuna nykytilanteeseen. Epäselvillä tai liian yleisesti muotoiluilla asetuksilla ei kustannusriskiä pidä kasvattaa. Kuntien maakunnille vuokraamien tilojen vuokranmääräytymiselle ei pidä jättää tulkinnan varaa. Tämä on kaikkien sopijaosapuolten parhaaksi, sillä eriävät näkemykset voivat 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 määritellä tarkemmin ehdot ja maksimimäärät, jotta tulkinnanvaraisuus olisi mahdollisimman pieni.

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



JUVA

Aittoa osaamista jo vuodesta 1442

Asetuksen viittaus ylläpitovuokran 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 ylläpitokulujen määrittämisessä ja mitä asioita se sisältää. Olisi otettava huomioon, että esim. Juvan kunnalla on vuosisopimuksissa palvelutuottajan kanssa määritelty kunkin kiinteistön ylläpitokustannukset. Ylläpitovuokran olisi katettava nämä kustannukset kokonaan.

Juvalla 15.6.2018

Mervi Simoska
Kunnanjohtaja

Vesa Kankkunen
Vs. tekninen johtaja