


**§ 278 Lausunto valtiovarainministeriön lausuntopyyntöön luonnoksesta
valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran
määräytymisestä siirtymäkauden aikana**

Vastaanottajan nimi	Lähetyspäivä	Tiedoksiantotapa	Lisätietoja
Valtiovarainministeriö	6.6.2018	Sähköpostitse, 0 pv	

Otteen oikeaksi todistaa Lappeenrannassa 6.6.2018



Juha Willberg
kaupunginsihteeri

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

Liittyy asiahallinnan asiaan:
LPR/1265/00.04.00/2018

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Kimmo Jarva **puh.** 05 616 2001

Valmistelija/lisätiedot: Rahoitusjohtaja Iskanius Jari **puh.** 040 631 6231
etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Lappeenrannan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Hallituksen esitys (15/2017) maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi on parhaillaan eduskunnan käsittelyssä. Laissa maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta esitetään säädettäväksi kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan.

Voimaanpanolain 20 §:n mukaan maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siirtymäajaksi. 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.

Lappeenrannan kaupungin lausunto:

Asetusluonnos:

2 § Kunnan sisäisen vuokranjärjestelmän käyttö

Vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille.

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa sovelletaan edellä 1 §:ssä tarkoitetussa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on kunnassa otettu käyttöön valtuuston päätöksellä ja järjestelmää käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Jos on kuitenkin ilmeistä, että edellä 2 momentin mukaisin perustein määräytyvä vuokra on olennaisesti suurempi kuin 3 §:n mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä 3 §:ssä säädetään.

3 § Vuokran määräytyminen ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää

Jos kunnalla ei ole edellä 2 §:ssä tarkoitettua sisäistä vuokrajärjestelmää käytössä, kunta ei ole ilmoittanut maakunnalle sisäisen vuokrajärjestelmän käyttämisestä tai kunta muutoin niin päättää, 1 §:ssä tarkoitetussa vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy siten kuin tämän pykälän 2-6 momentissa säädetään.

Kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja 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.

Jos rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, tätä arvoa käytetään 2 momentissa tarkoitettujen pääomavuokrien määrittelyssä. Jos rakennuksella ei ole olemassa teknistä arvoa, arvo muodostetaan toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Erityisestä syystä jälleenhankinta-arvona voidaan

käyttää myös nykyhetkeen indeksoitua rakennuksen hankintahintaa. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen laskennan alkuajankohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

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

Maapohjan kuukausittainen vuokra on maakunnan käyttöön tulevalta huoneistoalalta:

- 1) Helsinki 1,00 euro/m²;*
- 2) Espoo, Vantaa ja Kauniainen 0,80 euroa/m²;*
- 3) Kaupungit, joiden asukasluku ylittää 50 000 asukasta sekä Uudenmaan maakunnan kunnat, joiden asukasluku on 15 000-50 000 asukasta 0,50 euroa/m²;*
- 4) Muut kunnat, joiden asukasluku on 15 000-50 000 sekä Uudenmaan maakunnan kunta, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,30 euroa/m²;*
- 5) Muut kunnat, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,20 euroa/m².*

*Vuokra tarkistetaan vuosittain
elinkustannusindeksillä.*

Lappeenrannan kaupunki on aiemmin 8.5.2017 antamassaan lausunnossa tuonut esille, että asetus ei korjaa tai poista niitä puutteita, jotka toimeenpanolaissa on. Asetusta on tämän jälkeen muutettu ja täydennetty joiltakin osin.

Asetuksen 2 §:ää on täydennetty siten, että kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvän vuokran ollessa **olennaisesti** suurempi kuin 3 §:n mukaan määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä 3 §:ssä säädetään.

Tämä täydennys on kannatettava, koska sen seurauksena ainakin teoriassa vuokranmääritys kohtelee kuntia tasapuolisemmin. Lausuntopyynnöstä tai asetusluonnoksesta ei kuitenkaan käy ilmi, mikä on olennaisesti suurempi vuokra.

Asetuksen 3 §:ää on muutettu jälleenhankinta-arvon määrittämiseen liittyvän vuotuisen oletuskulumisen ja enimmäiskulumisen osalta. Muutos nostaa vanhojen rakennusten laskennallista arvoa, mikä on omistajan näkökulmasta vuokraan positiivisesti vaikuttava asia. Jälleenhankinta-arvoa esitetään kuitenkin käytettäväksi vain silloin, jos rakennuksella ei ole olemassa vuokramäärittelyn pohjaksi teknistä arvoa. Siten muutos ei vaikuta kaikkiin kuntiin.

Lausuntoa annettaessa Lappeenrannan kaupungilla ei ole tiedossa, miten maakuntien tilakeskuksessa laskettujen vuokrien perusteena olevat tekniset arvot mahdollisesti poikkeavat kaupungin määrittelemistä teknisistä arvoista. Tällä on oleellinen merkitys siihen, mikä on nykyisten vuokrien ja asetusten mukaisten vuokrien suhde.

Asetuksen 3 §:ään on myös lisätty perusteet maapohjan vuokran määräytymiselle. Asetuksen perusteella vaikuttaa siltä, että määrittely on tehty hyvin suoraviivaisesti kaupungin / kunnan sijainnin ja asukasluvun mukaan. Lappeenrannassa tehdyn koelaskelman perusteella asetuksen mukainen maapohjan vuokrataso johtaa erityisesti keskustaa-alueella ja sen lähellä selvästi alhaisempaan maa-alueen käypään arvoon kuin maapoliittisen ohjelman mukaan määritettäessä.

Asetusluonnoksesta ja lausuntopyyntömateriaalista ei käy ilmi, määritelläänkö maanvuokra asetusluonnoksessa ehdotetulla tavalla myös silloin, jos kunta omistaa maapohjan, jolla maakunnan omistukseen siirtyvä rakennus sijaitsee.

Yhteenvetona voidaan todeta, että asetusluonnokseen tehdyt lisäykset ja korjaukset ovat pääsääntöisesti oikeansuuntaisia, mutta Lappeenrannan kaupungin 8.5.2017 antamassa lausunnossa esille tuodut merkittävät ongelmat ja puutteet ovat

edelleen toimeenpanolain valmistelussa ratkaisematta. Siten
asetusluonnokseen tehdyt muutokset suhteessa ratkaisematta
oleviin asioihin ja niihin liittyviin riskeihin ovat kuntien
näkökulmasta hyvin vähäiset. (JI)

Esittelijän ehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa selosteosan mukaisen
lausunnon Valtiovarainministeriölle.

Päätös Hyväksyttiin.

Merkittiin, että rahoitusjohtaja Jari Iskanius esitteli asiaa
kokouksessa.

Täytäntöönpano

Valtiovarainministeriö

Muutoksenhakukielto ja sen peruste	<p><input checked="" type="checkbox"/> Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.</p> <p><input type="checkbox"/> Muu peruste, mikä</p>
------------------------------------	--