

Valtiovarainministeriö

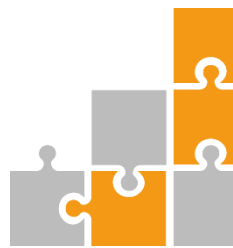
PL 28, 00023 Valtioneuvosto

**UUDENMAAN MUUTOSORGANISAATION LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON
ASETUSLUONNOKSESTA KUNNAN JA MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN
MÄÄRYTYMISESTÄ SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA (VIITE:
VM/716/03.01.01/2017)**

Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa asetusluonnoksesta koskien kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Siirtymäkausi on voimassa kolme vuotta, jonka jälkeen maakunnalla on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella. Laadittavan asetuksen taloudellinen merkitys ulottuu kuitenkin selvästi tätä pidemmälle, koska nyt määritettävät vuokratasot tulevat muodostamaan lähtökohdan myös siirtymäkauden jälkeiseen vuokra-aikaan. Siksi on tärkeää, että vuokran määräytymisen perusteet ovat ehdoiltaan kohtuulliset ja selkeät sekä niiden sisältö on yksiselitteisesti määritelty.

Asetusluonnoksessa on todettu, että asetuksella ei ole valtiontaloudellisia vaikutuksia. Valtio rahoittaa maakuntien toiminnan, kun maakuntia koskeva lainsäädäntö tulee voimaan. Maakunnan rahoituspohjan riittävyys ja kestävyys tulevaisuudessa suhdanteiden ja palvelujen kysynnän muuttuessa on kyettävä varmistamaan. Maakuntien kokonaistilakustannusten ennakoidaan olevan noin 10-12% maakuntakonsernin vuosibudjetista. Kustannusosuus on merkittävä ja arviolta kolmanneksi suurin palkkakustannusten ja ulkoisten muiden palveluostojen jälkeen. Lisäksi kunnilta ja kuntayhtymiltä vuokrattavat ja näiltä siirtyvät vuokrasopimukset muodostavat Maakuntien Tilakeskus Oy:n arvion mukaan noin 55 % maakuntien vuokrakustannuksista, joten asetusluonnoksen kohtuullisuus- ja selkeysvaatimukset korostuvat entisestään.

Maakunnan rahoituksen taso vuonna 2020 tulee olemaan siirtyvien toimintojen vuosien 2018 ja 2019 keskimääräisten nettomenojen taso. Maakunnalla on siten vuonna 2020 rahoituksellisesti varaus vain kahden edellisen vuoden toimitilakustannusten suuruiseen vuokraan. Jos maakunnan maksettavaksi tulevat vuokrat ylittävät tämän tason maakunnan omista päätöksistä riippumatta (esim. vuokranmääräytymisperusteiden tai luovuttavien organisaatioiden toimitilaratkaisujen vuoksi), tulee maakunnan rahoitusta korottaa ylitystä vastaavalla määrällä. Maakunta ei voi ensimmäisenä toimintavuonna rahoittaa vuokrannousuja esim. henkilöstömenoja tai palvelujen ostoja leikkaamalla.



Maakunta- ja soteuudistuksen eräänä keskeisenä tavoitteena on kustannusten kasvun hillintä. Asetusluonnoksen tulee tukea tätä tavoitetta. Maakunnan vuokratkustannus tulee lähtötilanteessa olla kohtuullinen, jonka lisäksi pidemmällä tähtäyksellä on varmistettava, että maakuntien tilakustannukset ovat ennakoitavissa ja kehittyvät maltillisesti.

Edellä mainitun johdosta Uudenmaan maakunnan muutosjohto lausuu asetuseronnoksesta seuraavaa:

1. Pääomavuokran tuottovaatimusta alennettava

Pääomavuokran, joka muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai tilan teknisen arvo tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta, perusteena esitetään käytettäväksi 6 prosentin tuottovaatimusta. Em. tuottovaatimus johtaa monessa kunnassa keskimääräistä korkeampaan vuokraan, joka ei ole reformin tavoitteiden mukaista ja johtaa pidemmällä aikavälillä kestävämpään tilanteeseen. Asetuseronnoksessa esitettyä **tuottovaatimusprosenttia on alennettava**, jotta se vastaisi paremmin kunnan kiinteistön nykyistä ja ennakoitua oman ja vieraan pääoman alhaista kustannusta sekä kiinteistön riskiä, joka maakunnan vuokratessa tiloja on vuokranmaksun osalta alhainen.

2. Vuokran tarkistamiseen kohtuullinen indeksi

Sen lisäksi, että vuokratkustannus on sen määräytymisvaiheessa kohtuullinen, on myös vuokratkustannusten kasvun mekanismiin kiinnitettävä erityistä huomiota. Vuokratkustannuksen kehittyminen tulee olla vakaa, kohtuullinen ja ennakoitava, eikä se voi missään tilanteessa ylittää maakuntien rahoituskustannusten enimmäismäärää mittaavaa maakuntaindeksiä. Tämän johdosta vuokran tarkistamisessa **vuokra on sidottava sote-tilojen todellista ylläpidon kustannuskehitystä mahdollisimman tarkkaan kuvaavaan indeksiin**. Koska vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja maapohjan osuudesta, on **vuokraa korotettava 50% todellisesta indeksimuutoksesta**, koska kokonaisvuokran stabiilit osuudet pääomavuokra ja maapohjan osuus ovat noin puolet kokonaisvuokran määrästä.

3. Maakunnan kannalta alhaisempaa vuokratkustannusta noudatettava

Asetuseronnoksen mukaan jos on ilmeistä, että sisäisen vuokran mukainen vuokratkustannus ylittäisi olennaisesti asetuksessa säädetyn laskennallinen vuokratkustannuksen, niin vuokra määräytyisi asetuksen mukaisesti. Reformin tavoitteiden ja maakunnan kannalta selkein ratkaisu on, että **noudatetaan sitä vuokratkustannusta, joka johtaa alhaisempaan vuokraan maakunnan kannalta**. Kunnan kannalta tämä tarkoittaa, että mikäli kunnan sisäinen vuokra olisikin alhaisempi kuin asetuksella säädetty laskennallinen vuokratkustannus, kunnalle ei aiheutuisi järjestelystä taloudellista menetystä. Lisäksi mainittu muutos osaltaan myös hillitsee kuntien mielenkiintoa mahdollisiin kiinteistöjärjestelyihin ennen lain voimaantuloa.

4. Ylläpitovuokran perusteita selkeytettävä

Kiinteistön ylläpitovuokraan asetus määrää sisällytettäväksi tietyt kuluerät. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Näiden kustannusten tietolähteenä käytettäisiin esim. Kiinteistötalouden instituutin toimittamia ylläpitokustannustietoja. Asetuseronnoksen mukainen määrittelyperuste jättää viittauksen epämääräisyydellä vuokran tosiasiallisen määräytymisperusteen avoimeksi, eikä vuokran määrää voida jälkikäteen varmistaa olevan asetuksen mukainen. Asetustekstiin on **täsmennettävä tarkemmin mitkä kuluerät sisältyvät ylläpitovuokraan** ja mitä mahdollisesti yleisesti hyväksytyjä taulukkoja tai tietoja käytetään ylläpidon kustannusten määrittämisessä ja mitä eriä ko. kustannus sisältää. Lisäksi

on huomioitava, että etenkin sairaalakiinteistöjen ylläpitoon liittyy sellaisia kustannuseriä, jotka eivät sisälly yleisiin ylläpitokustannustietolähteisiin. Tällaisistakin kustannuseristä ja niiden vastuista on tehtävä asetukseen selkeät kirjaukset. Edelleen asetukseen on lisättävä täsmennys, että mitattavissa olevat ylläpitokustannuserät, kuten lämpö, kylmä, vesi ja jätevesi, sähkö ja kaasu maksetaan vuosittain mitatun kulutuksen mukaan.

5. Määräykset arvonlisäverosta lisättävä

Asetusluonnoksesta ei selviä, onko kuntien vuokraustoiminta arvonlisäverollista eli lisätäänkö asetuksen mukaisesti vuokriin arvonlisävero. Valmistelussa lähtökohtana on ollut, että **vuokraustoiminta on arvonlisäverollista**. Maakunta tulee edelleen vuokraamaan rakennuksen tiloja. Arvonlisäverollisen vuokrauksen edellytyksenä on, että myös vuokralainen, joka vuokraa tilan edelleen, on hakeutunut verovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja tilan lopullinen käyttäjä käyttää tiloja vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavassa toiminnassa. Arvonlisäverolainsäädäntöön on tarvittaessa tehtävä täydennyksiä, jotta Maakuntien Tilakeskuksen vuokraustoimintaan ja maakuntien edelleen vuokraustoimintaan ei jää arvonlisäverotukseen liittyviä riskitekijöitä.

6. Muita huomioita

Maakuntaudistuksessa maakunta ja kunta tekevät vuokrasopimuksia sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta. Voimaanpanolain 6 luvussa sekä maakuntalain 16 luvussa tarkoitettu palvelukeskus eli Maakuntien Tilakeskus Oy tuottaa maakunnille tilapalveluja eli käytännössä toteuttaa maakuntien tarvitsemat toimitilojen vuokrasopimukset. Maakuntien Tilakeskuksen ilmoittama palveusta perittävä korvaus 2% vuokran määrästä on selkeästi ylimitoitettu aiheutuviin kustannuksiin nähden. Korvaus tulee määrätä vastaamaan palvelusta aiheutuvia todellisia vuosikustannuksia. Lisäksi maakunnalla tulee antaa oikeus tarvittaessa vuokrata suoraan tilat kunnilta ilman Tilakeskuksen toimimista välivuokraajana.

Maakuntien Tilakeskuksen tavoitteeksi isona monopolituottajana tulee asettaa, että se tuottaa kiinteistöjen ylläpitopalvelut ko. maakunnan kustannustason keskiarvoa edullisemmin. Tällöin yhtiön olemassaoloon tulee vankka peruste ja se voi osoittaa kyvykkyytensä palvella taloudellisesti ja tehokkaasti maakuntia. Kokoluokkansa vuoksi yhtiö pystyy kilpailuttamaan mm. energian ja kiinteistön ylläpitoon liittyviä palveluja laadukkaasti suurempina alueellisina kokonaisuuksina. Lisäksi uudet teknologiaratkaisut ja parhaiden käytäntöjen käyttöön ottaminen valtakunnallisesti tehostavat kiinteistöjen ylläpitoa. Nämä tavoitteet tulisi mahdollisuuksien mukaan asetuksessa käydä ilmi maakuntien tilakustannustehokkuuden varmistamiseksi.

Helsingissä 15.6.2018



Ossi Savolainen

Maakuntajohtaja