

Konsernihallinto

4.6.2018

Valtiovarainministeriö

## Turun kaupungin lausunto koskien valtioneuvoston asetusta kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Valtiovarainministeriö on pyytänyt Turun kaupungilta 17.5.2018 lausuntoa koskien luonnosta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Asetusta arvioitaessa Turun kaupungilla ei ole ollut käytössään arviota siitä, tullaanko tulevissa siirtymäkauden vuokrissa noudattamaan Turun kaupunginvaltuuston hyväksymää vakiintunutta Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaista vuokratasoa vai Maakuntien Tilakeskus Oy:n määrittämää laskennallista vuokratasoa.

Asetuksessa on kerrottu, että kunta saa ensisijaisesti valita sovellettavan vuokran määräytymisperusteen. Jos on kuitenkin ilmeistä, että sisäisen vuokran perustein määräytyvä vuokra on *olennaisesti suurempi* kuin asetuksen mukaisesti määräytyvä, sovelletaan asetuksessa määriteltyjä periaatteita. Olennaisesti suurempi on tulkinnanvarainen käsite, jota ei ole avattu asetuksessa tai sen esittelytekstissä. Turun kaupunki katsoo, että Turun kaupungin sisäinen vuokrajärjestelmä ei poikkea olennaisesti asetuksessa määritetystä vuokran määräytymisperusteesta ja näin ollen sitä tulisi käyttää siirtymäkauden vuokran määräytymisen perusteena.

Mikäli sovellettavaksi kuitenkin tulisi asetuksessa määriteltyjen periaatteiden mukainen vuokra, Turun kaupunki kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

Ylläpitovuokran määräytyminen on muotoiltu asetuksessa seuraavasti: *Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja* ja, että ylläpitovuokra muodostettaisiin käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja ja tietolähteeksi mainitaan mm. Kiinteistöalouden instituutti.

Tarkoituksenmukaisempaa olisi, että vuokrien ylläpitokustannukset perustuisivat toteutuneisiin kustannuksiin, jolloin kiinteistöjen todelliset kustannukset tulevat korvattua omistajalle kohdennettuna kustannusneutraalisti. Lisäksi

Konsernihallinto

4.6.2018

esim. veden ja sähkön kulutusperusteinen laskuttaminen olisi mielekästä, jotta laskutusmekanismilla voitaisiin ohjata tilan käyttäjää arvioimaan kriittisesti omia kulutuskäytäntöjään.

Turun kaupunki on toimittanut Maakuntien Tilakeskus Oy:n pyynnöstä sisäiset vuokrasummat ja niiden perustelut koskien maakunnalle siirtyviä kohteita. Ilmoitetut summat ovat olleet kaupungin sisäisen vuokrausjärjestelmän periaatteiden mukaiset. Lähtökohtaisesti ilmoitetut summat eivät sisällä veden ja sähkön kustannuksia. Turun kaupungin hyvinvointitoimiala on tähän saakka maksanut kustannukset suoraan sähkö- ja vesiyrityksille, mikä tulee huomioida vuokrien lopullista määrää laskettaessa.

Asetuksesta ja sen esittelytekstistä ei käy ilmi miten pelastustoimen, ympäristöterveydenhuollon ja kasvupalveluiden (työllisyyspalveluiden) tilojen vuokrien määräytymisessä tullaan menettelemään. Kaupungilla ei ole tiedossaan, tullaanko niistä antamaan erillinen asetus ja kommentointimahdollisuus. Myös näiden tilojen osalta vuokrasummat on kuitenkin toimitettu pyydetysti.

Asetuksessa ei oteta kantaa vuokrasopimusten arvonlisäverokohteluun. Turun kaupunki esittää, että kommentointimahdollisuus annetaan myös arvonlisäverolain muutosten osalta. Arvonlisäverokohtelun mahdollinen muutos tulevaisuudessa on kriittinen osa tulevien vuokrasopimusten ehtoja ja sen vaikutus kohteisiin jo tehtyihin sekä tuleviin investointeihin saattaa olla huomattava.

Turussa 4.6.2018



Kaupunginjohtaja Minna Arve