

**Espoon kaupungin lausunto valtiovarainministeriölle ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana** (Kaupunginhallitus 8.5.2017 § 4, täytäntöönpanokirje)

Ehdotus on pääosin kannatettava, mutta esitystä tulee vielä tarkentaa.

Esityksessä lueteltujen kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisen lisäksi maakunnille tulee siirtyä myös sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen tukipalvelujen käytössä olevat tilat (talouspalvelut, henkilöstöhallinto, ICT, siivous, vahtimestaripalvelut, turvaamispalvelut) sekä sosiaalihoitolain 21§:n ja vammaispalvelulain 8 §:n mukaisen tuetun asumisen palvelun järjestämiseen tarvittavat asunnot.

Asetusluonnoksen mukaan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy ensisijaisesti kunnassa jo käytössä olevalla vuokramääritysjärjestelmällä, joka on hyväksytty valtuustossa. Espoon näkemyksen mukaan myös kaupunginhallituksen päätös ja/tai vakiintunut käytäntö vuokramäärityksestä ovat myös riittävä oman vuokrajärjestelmän osoitus. Lisäksi valtuusto hyväksyessään talousarvion, hyväksyy vuokramääritysjärjestelmällä lasketut vuokrat.

Käytössä olevan vuokramääritysjärjestelmän mukainen sisäinen vuokra kattaa vain pienet vuosikorjausluonteiset, tilan käyttökuntoa varmistavat korjaukset. Toimitiloihin 1.1.2019 jälkeen tehdyt investoinnit ja niistä aiheutuvat kustannukset tulee huomioida erikseen vuokramäärityksessä. Sisäisen vuokran poistotekijän ja kaupungin poisto-ohjelman mukaisten todellisten poistojen poistoero pitäisi voida huomioida vuokrasopimuksessa.

Toimitilavuokran tarkistamisessa tulisi käyttää elinkustannusindeksin sijaa kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiä, joka kuvaa paremmin kustannusten kehitystä kiinteistönhoidon eri tehtävissä (käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto).

Maakunnan tulee järjestää palvelut niin, että tilat, joissa kaupungilla on pitkäaikaiset, määräaikaiset vuokrasopimukset ilman irtisanomisoikeutta, voidaan käyttää vuokrauden loppuun asti. Tiloista ei saa jäädä kaupungeille taloudellista riskiä.

Asetusluonnoksessa ei ole huomioitu HE 15/2017 perusteella tapahtuvien muutosten arvonlisäveroseuraamuksia kunnille. Siltä osin, kun kuntien vuokraamat kiinteistöt tulevat valinnanvapauden piiriin tulevan toiminnan käyttöön, kiinteistöt vuokrataan arvonlisäverottomalle toimijalle. Asetuksessa tuleekin todeta, että kiinteistön siirtyessä arvonlisäverotuksessa vähennysoikeudettomaan käyttöön, on vuokran määritystekijöihin lisättävä vuokranantajalle muutoksesta aiheutuvat rakentamisajan- ja ylläpitokulujen arvonlisäveron aiheuttamat lisäkustannukset, joita ei sisälly kuntien sisäisen vuokran järjestelmään.

Jos vuokrauden aikana kiinteistö tuhoutuu, vaurioituu ja muuttuu käyttökelvottomaksi, kaupunki ei vastaa korvaavien tilojen hankkimisesta toimintaan.