



13.6.2018

Pormestari

Valtiovarainministeriö
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A)
00023 VALTIONEUVOSTO

90 §**Helsingin kaupungin lausunto valtiovarainministeriölle valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana**

HEL 2017-004239 T 03 00 00

Päätös

Pormestari päätti antaa valtiovarainministeriölle seuraavan lausunnon valtioneuvoston asetuksesta kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana:

Valtiovarainministeriö on esittänyt lausuntopyynnön 17.5.2018 päivätystä luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Hallituksen esitys 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 voimaantulosta esitetään säädettäväksi kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen ja asuntojen siirtymisestä maakunnan hallintaan. Voimaantulolain 20 §:n mukaan maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siirtymäajaksi, jonka pituus voi olla 3+1 vuotta. Valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä. Lausuntopyynnön liitteenä on esitetty luonnos edellä tarkoitetuksi valtioneuvoston asetukseksi.

Helsingin kaupunki toteaa, että asetusluonnoksen mukainen siirtymäkauden vuokran määräytyminen ei ole kaupungin kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen. Asetusta tulee tarkentaa sisäisen vuok-



13.6.2018

Pormestari

rauksen järjestelmän soveltamisen osalta. Lisäksi muutoksia tulee tehdä esimerkiksi maanvuokran perusteisiin, alueellisten erojen huomioimiseen ylläpitovuokrassa, käyttäjäkustannusten laskuttamiseen todellisen käytön mukaan sekä ylläpidon vastuunjaon määrittelyyn.

Asetusluonnoksen mukaan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy ensisijaisesti kunnassa jo käytössä olevalla sisäisen vuokrauksen järjestelmällä, joka on hyväksytty valtuustossa. Helsingin kaupungilla, kuten useimmilla suurilla kaupungeilla on vakiintuneessa käytössä sisäisen vuokrauksen järjestelmä, jonka käyttöön ottamisesta kaupunginhallitus on päättänyt 3.5.1993. Koska kuntien delegoinnit vaihtelevat, asetuksessa tulisi ainoastaan todeta, että järjestelmä on vakiintuneessa käytössä ja päätöksen sen käyttöönotosta on tehnyt kunnan kulloinkin toimivaltainen luottamuselin. Kunnan talousarvion hyväksyy joka tapauksessa vuosittain valtuusto, joka samalla vahvistaa järjestelmän tuottamat vuokrat.

Sisäisen vuokrauksen järjestelmän soveltamiseen liittyy kuitenkin asetuksen 2 §:ään sisältyvä varauma, jonka mukaisesti edellä mainitusta poiketen sovelletaan kuitenkin asetuksessa säädettyä vuokrajärjestelmää, mikäli kunnan oman järjestelmän perusteella määräytyvä vuokra on olennaisesti suurempi, kuin asetuksen perusteella laskettu vuokra. Maakuntien esitys kohdekohtaisista vuokrista ei ole vielä tiedossa, joten edellä mainitun säännöksen vaikutusta käytössä olevien sisäisen vuokrauksen järjestelmien soveltamiseen on jatkossa mahdoton arvioida. Alustavan arvion perusteella Helsingissä käytetty sisäisen vuokran laskentamalli tuottaa noin 10 % korkeamman pääomavuokran verrattuna asetuksen mukaiseen vuokraan. Helsingin näkemyksen mukaan kyse ei ole vuokrien olennaisesta erosta.

Käytössä olevan vuokranmääritysjärjestelmän mukainen sisäinen vuokra kattaa vain pienet vuosikorjausluonteiset, tilan käyttökuntoa varmistavat korjaukset. Toimitiloihin 1.1.2020 jälkeen tehdyt investoinnit ja niistä aiheutuvat kustannukset on huomioitava erikseen vuokranmäärityksessä. Sisäisen vuokran poistotekijän ja kaupungin poisto-ohjelman mukaisten todellisten poistojen poistoero pitäisi voida huomioida vuokrasopimuksessa. Asetusluonnoksessa esitetään, että Voimaanpanolain 20 § 4 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Maapohjan arvoon liittyvä laskennallinen vuokra määritellään asetusluonnoksen mukaan kiinteistön sijainnin ja sijaintikunnan asukasluvun perusteella. Vuokra lasketaan maakunnan käyttöön tulevan huoneistoalan mukaan. Helsingissä maapohjan vuokra on 1,0 euroa kuukaudessa/(huoneistoala) m².



13.6.2018

Pormestari

Rakennuksen huoneistoala ja esitetty 1,0 euroa/hm² ei ole Helsingin näkökulmasta riittävä laskentaperuste. Mikäli hanke on toteutettu yhtiömuotoisena, on sopimuksessa noudatettava kunnan ja vuokralaisen välillä solmitussa maanvuokrasopimuksessa noudatettua hinnoittelua. Myös maanvuokran tulee noudattaa yleisiä kunnan soveltamia maanhinnoittelun periaatteita, elleivät ne jostakin syystä selkeästi poikkea sijainnin käyvistä hinnoista.

Asetusluonnoksen mukaan kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut ja kiinteistön ylläpitovuokra muodostetaan käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Alueelliset erot ovat valtakunnallisesti merkittäviä ja ne on huomioitava kiinteistöjen ylläpitovuokran määrityksessä. Keskimääräiset arviot eivät anna oikeaa kuvaa pääkaupunkiseudun kuntien näkökulmasta, sillä kustannustaso on pääkaupunkiseudulla muuta maata korkeampi. Ylläpitokustannuksiin vaikuttaa olennaisesti myös vuokrasopimuksissa sovellettava vastuujakotaulukko.

Helsingin kaupunki laskuttaa ylläpitokustannuksien lisäksi käyttäjäpalveluita niiden todellisen käytön mukaan. Käyttäjäpalvelut sisältävät muita palveluja kuin vastuujakotaulukossa määritetyt ylläpitopalvelut. Tällä menettelyllä varmistetaan se, että varsinaiset vuokrat ovat läpinäkyviä ja keskenään vertailukelpoisia. Käyttäjäpalveluiden tarve poikkeaa lisäksi voimakkaasti tilojen käytöstä riippuen, joten tästäkin syystä niitä ei tulisi sisällyttää sellaisenaan ylläpitovuokraan.

Helsingissä noin 65 % siirtymäkauden aikana vuokrattavista rakennuksista on sellaisia, joissa käyttäjäsähkön maksaa käyttäjä itse. Asetusluonnoksessa käyttäjäsähkö sisältyy kuitenkin vuokraan. Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että ylläpitovuokran määrityksessä huomioidaan myös vaihtoehto, jossa tilan käyttäjä voi tehdä itse sähkösopimuksen, jonka jälkeen tämä otetaan huomioon ylläpitovuokraa määriteltäessä. Tällaisella järjestelyllä on myös asetuksessa esitettyä parempi energiankulutusta ohjaava vaikutus.

Myös jätehuollon kustannukset ovat asetuksessa esitetty sisällytettäväksi sellaisenaan ylläpitovuokraan. Jätehuoltokustannukset tulisi huomioida ylläpidon vastuujakoa määriteltäessä. Jätehuoltokustannukset voivat esimerkiksi sairaaloissa olla merkittäviä ja käyttäjien tuottamien ongelmajätteiden ylimääräiset kustannukset huomattavia. Nämä kustannukset ovat Helsingissä sovellettujen vuokraehtojen mukaisesti käyttäjän vastuulla.



13.6.2018

Pormestari

Vuokrantarkistuksissa on mahdollisuuksien mukaan sovellettava aina alkuperäisen sopimuksen mukaisia ehtoja, eikä ainoastaan kaavamaisesti kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä. Samoin yhtiömuotoisissa kohteissa on sovellettava yhtiökokouksen kulloinkin vahvistamia vastikkeita. Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen ikärakenne on laaja ja kohteiden laatu vaihtelee huomattavasti. Tämän vuoksi vuokrasopimuksissa pitää olla mahdollisuus huomioida vuokrakauden aikaiset toiminnalliset muutokset tai merkittävät normaalin ylläpidon ylittävät korjaustyöt.

Hallituksen esityksessä ei ole huomioitu keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä yhtenä toimitilojen hallintamuotona, vaikka kuntien käytössä olevia tiloja on laajasti toteutettu yhtiöiden toimesta. Näiden tilojen todellisten kulujen rakenne poikkeaa monesti selvästi kuntien omistamista tiloista ja saattaa aiheuttaa vuokrien määrittelyyn suoran omistuksen kohteista poikkeavia tulkintoja. Yhtiömuotoisissa kohteissa on vuokramäärityksessä käytettävä vähintään yhtiön todellisia pääomakustannuksia. Helsingin kaupunki käyttää sisäisen vuokrauksen järjestelmää myös keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kautta toteutetuissa toimitiloissa.

Uudistukseen liittyvä toimitilojen ja asuntojen arvonlisäverokäsittely on lainvalmistelussa edelleen ratkaisematta, joten kiinteistön mahdollisesti siirtyessä arvonlisäverotuksessa vähennysoikeudettomaan käyttöön, on vuokraan voitava sisällyttää vuokranantajalle muutoksesta aiheutuvat rakentamiseen ja ylläpitoon liittyvät sellaiset arvonlisäveron aiheuttamat lisäkustannukset, jotka eivät tällä hetkellä sisälly kuntien sisäisen vuokran järjestelmään.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Henriksson, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25543
riikka.henriksson(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Valtiovarainministeriö**Otteen liitteet**
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 13.06.2018.



13.6.2018

Pormestari

Pormestari

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §