

Lausunnon antaminen luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

D/1028/03.00.00.00/2017

Perusteluosa Valtiovarainministeriö 17.5.2018:

”Valtiovarainministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Myös muut kuin jakelussa mainitut tahot voivat antaa luonnoksesta lausuntonsa.

Asetusluonnoksesta on järjestetty kuulemiskierros 4.4.-8.5.2017. Tämän jälkeen on vuokran määräytymistä ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää koskevaa säännöstä muutettu oletuskulumisen määräytymisen perusteiden osalta. Lausuntokierroksen jälkeen asetuseruonnosta täydennettiin myös mm. kunnan sisäisen vuokran määräytymisen, ilmoittamisen ja maapohjan vuokraperusteiden osalta.

Asetuseruonnoksesta järjestetään kuulemistilaisuus 30.5.2018 klo 11-13 Valtiovarainministeriössä, Mariankatu 9, kokouskeskus neuvotteluhuone Jakovara. Tilaisuuteen voi osallistua myös videoneuvotteluyhteydellä. Pyydämme teitä ilmoittautumaan tilaisuuteen viimeistään 25.5.2018 sähköpostiviestissä olevan linkin kautta. Kuulemistilaisuudessa on mahdollista pitää enintään 5 minuutin mittainen puheenvuoro. Jos käytätte tilaisuudessa puheenvuoron, pyydämme mainitsemaan siitä ilmoittautumisenne yhteydessä.

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 voimaansaattamista esitetään säädettäväksi kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan. Voimaansaattolain 20 §:n mukaan maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siirtymäajaksi. Voimaansaattolain 26 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaansaattolain 18 §:ssä tarkoitettuihin sovellettaisiin mitä kunnasta säädetään.

Mainitun pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä.

Lausuntopyynnön liitteenä on luonnos edellä tarkoitetuksi valtioneuvoston asetukseksi.

Lausuntopyyntö liitteineen on saatavilla suomen ja ruotsin kielellä sote- ja maakuntauudistuksen verkkosivuilla (www.alueuudistus.fi/lausuntopyynnot) Samalta verkkosivulta on saatavissa myös hallituksen esitys 15/2017.

Lausunnot pyydetään toimittamaan valtiovarainministeriön kirjaamoon 15.6.2018 klo 16.15 mennessä. Lausunnot pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköpostitse (valtiovarainministerio@vm.fi). Lausunnon voi toimittaa myös postitse osoitteella Valtiovarainministeriö, PL 28, 00023 Valtioneuvosto. Lausunnoissa pyydetään käyttämään viitetietona: VM /716/03.01.01/2017.

Lisätietoja lausuntopyynnöstä antavat lainsäädäntöneuvos Mervi Kuittinen, puh.02955 30445 ja neuvotteleva virkamies Pauliina Pekonen, puh.02955 30081 (etunimi.sukunimi@vm.fi)”

Pyydettyinä lausuntona Lahden kaupunki toteaa asetusluonnoksesta seuraavaa:

”Aiempien kuulemis- ja lausuntokierrosten jälkeen asetuksen valmistelussa on tehty tarkennuksia oikean suuntaisesti. Muun muassa rakennuskohteiden keskimääräistä vuotuista kulumista koskeva oletama 1,75 % jälleenhankinta-arvosta ja 70 % enimmäiskuluma vastaavat aiempaa luonnosta paremmin kuntien sisäisissä vuokrajärjestelmissään soveltamaa käytäntöä.

Asetus yhtenäistää kuntien roolia ja laajentaa kustannustietoisuutta vuokranantajina. Siirtymäkausi voidaan käsittää valmistautumisena muutokseen ja sen aikana kertyvät kokemukset ja kustannustietous tulee hyödyntää kehittämispohjana tulevaisuuden vuokraustoimintaan. Ylläpitokustannukset tulisi voida laskuttaa toteuman mukaan niissä tapauksissa, joissa kohdekohtainen kustannus seuranta tuottaa keskimääräistä laskennallista määrittelyä tarkemman tiedon. Toteutuneiden ylläpitokustannusten seuranta olisi omiaan tuottamaan arvokasta tietoa kiinteistöjen pitkäaikaisesta soveltuvuudesta palvelutarpeen mukaiseen käyttöön.

Kokonaisvuokran jakaantuminen kolmeen osaan ts. pääomavuokraan, ylläpitovuokraan ja erilliseen maapohjan osuuteen selkiyttää järjestelmän ymmärrettävyyttä ja sen ”osumatarkkuutta” tehtävässään. Maapohjan vuokran määräytyminen kalleusalueittain on onnistunut kompromissi sinänsä vaikeasti maanlaajuisesti arvioitavassa maanarvokysymyksessä. Maanvuokralla on kokonaisvuokrassa kuitenkin suhteellisen pieni osuus ja sen tarkkuusmarginaalilla vielä huomattavasti pienempi merkitys.

Asetusluonnos sisällyttää ylläpituokraan hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kaiken jätehoidon sisällyttäminen vuokraan edellyttäisi vuokranantajalta myös vastuuta ongelmajätteiden keruusta ja käsittelystä, vaikka ongelmajätteet ja niitä koskeva valvontavelvoite syntyvät tilojen käyttäjän toiminnassa. Tällaisenaan vaatimus on vuokranantajalle kohtuuton jo senkin takia, että ympäristönsuojelusta säädetyt normit lähtevät pilaantumisvahinkojen korjaamisvastuun suhteen aiheuttamisperiaatteesta. Näin ollen ylläpituokran sisältöä kuvaavan lauseen loppuun pitäisi lisätä " pois lukien ongelmajätteiden keruusta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset, joista vastaa tilojen loppukäyttäjä". Muutoinkin asetuksen tulisi selkeästi kiinteistökustannuksissa pysyen rajata ylläpituokran ulkopuolelle sote-palvelutoiminnan prosesseihin liittyvät kustannukset sekä huomioida riittävässä määrin tavallista kuluttavamman käytön kunnossapidolle aiheuttamat lisäkustannukset (24/7-toiminta).

Asetusluonnoksen 3 § 3 momentissa todetaan, että " Erityisestä syystä jälleenhankinta-arvona voidaan käyttää myös nykyhetkeen indeksoitua rakennuksen hankintahintaa". Kohta jättää avoimeksi, mitä indeksiä tarkistuksessa sovelletaan. Avoimeksi jää myös määrittely siitä, miten tiettyyn ajankohtaan sidoksissa olevaa teknistä arvoa korjataan rakennuksen kuntoa kohentavien investointien perusteella.

Asetusluonnoksen 3 § 6 momentissa todetaan, että vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä. Tarkentava termi "kerran vuodessa" poistaisi tulkinnan mahdollisuudet vuotta lyhyemmästä tarkistusvälistä (esim. kaksi kertaa tms.). Asetusluonnos onnistuu kuntien tasavertaisuutta tavoitellessaan tarjoamaan tarkat säännöt laskennallisen vuokratason määrittämiseksi. Asetuksen 2 § tarjoaa kunnalle mahdollisuuden soveltaa kunnassa käytössä olevaa sisäistä vuokrajärjestelmää siltä osin kuin on kysymys sen perusteella määräytyvästä vuokrasta. Soveltaminen edellyttää kuntakohtaista vuokravertailua sisäisen vuokran ja asetuksen 3 §:n mukaisen laskennallisen vuokran välillä. Sisäisen vuokran soveltaminen on kuitenkin kiellettyä, jos on ilmeistä, että sen perusteella määräytyvä vuokra on olennaisesti asetuksessa tarkoitettua laskennallista vuokraa korkeampi. Laskennallisesti määräytyvää vuokraa alemmaa vuokraa kunnilla ei luonnollisesti ole halukkuutta soveltaa.

Asetusluonnos ei huomioi kuntien sisäisten vuokrajärjestelmien välisiä eroja vuokrien sisältöjen suhteen. Esimerkiksi Lahdessa sisäiseen vuokraan ei ole sisällytetty kustannuksia vuokralaisen vedenkulutuksesta ja sähkönkulutuksesta. Olisiko sisäistä vuokraa laskutettaessa mahdollisuus jatkaa samalla vanhalla periaatteella vai olisiko ko. kulutuskustannukset sisällytettävä ja lisättävä ylläpituokraan laskennallisen vuokrajärjestelmän tai todellisen mitatun kulutuksen mukaan?

Asetuksen sanamuoto "olennaisesti" on epäonnistunut määrittely ja jättää kokonaan vastaamatta, mikä on "olennaisesti suuremman

vuokran" alittava ja hyväksyttävä vuokrataso. Tulkitaanko ko. termiä kulloinkin kuntakohtaisesti kunnan vai maakunnan eduksi vai esim. maakuntakohtaisesti kokonaisvuokramenojen perusteella olennaisen alittavaa ylityksraamia kunnille jakaen? Ratkaistaanko olennaisuus absoluuttisina euroina vai prosentteina ja miten skaalaten? Minkä tahon toimesta asia lainvoimaisesti ratkeaa? Sanamuoto on korjattava sellaiseksi, että asetus tarjoaa tässäkin suhteessa selkeän ja tulkinnasta vapaan määrittelyn (esim. vertailun perusteella leikataan x,0 % ylittävä osuus).

Lopuksi kuntakentälle tulisi aikaansaada "lupaus" siitä, että kiinteistöjen arvonnisäverokustannukset soten vuokraustoiminnassa ovat joko vähennyskelpoisia taikka vähennyskeltvottomina lisäkustannuksina sisällytettävissä vuokriin. Kuntien kiinnostus tehdä kiinteistöinvestointeja sote-tarpeisiin edellyttää vähintään nykyisentasoisten kompensatioiden säilymistä."

Liitteenä	1. Asetusluonnos
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Mika Mäkinen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus antaa lausuntonaan valtiovarainministeriölle perusteluosasta ilmenevän lausunnon.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Asian valmistelija / Lisätietojen antaja	Toimitilajohtaja Mauri Koistinen, puh. 050 65862
Toimenpiteet	Lausunto 15.6.2018 klo 16.15 mennessä valtiovarainministerio@vm.fi , viitetietona VM /716/03.01.01/2017
Muutoksenhaku	muutoksenhakukielto

Otteen oikeaksi todistaa konsernipalvelujen kansliassa kesäkuun 14. päivänä 2018

Terhi Takala
pätösvalmistelusuunnittelija

Otteen saaja:
Valtiovarainministeriö

MUUTOKSENHAKUKIELTO
pöytäkirjanotteeseen
Oikaisuvaatimus / Kunnallisvalitus

Liitetään

Lahden kaupunki
Viranomainen:
Kaupunginhallitus

Päivämäärä:
04.06.2018

Pykälä:
§ 158

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muu peruste, mikä

Asianosainen:

Annettu tiedoksi sähköisesti, pvm: 14.6.2018

Lähetetty tiedoksi kirjeellä, joka on annettu postin kuljettavaksi, pvm:
(kuntalaki 139 §) Tiedoksiantaja:

Luovutettu asianosaiselle
Paikka ja pvm:

Vastaanottajan allekirjoitus

Muulla tavoin, miten