



## Valtiovarainministeriö

Oulun kaupunki antaa oheisen lausunnon Ehdotuksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Oulussa 5.5.2017

OULUN KAUPUNKI

Päivi Laajala  
Kaupunginjohtaja

Jukka Weisell  
Talousjohtaja

### **Toimitilojen vuokrausta ohjaavien säädösten vaikutukset**

Voimaanpanolain mukaan kunta vuokraisi omistamansa sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen toimitilat maakunnalle. Lain perusteluiden mukaan kunta siirtäisi maakunnalle sellaiset toimitiloihin liittyvät vuokrasopimukset, joissa kunta itse on vuokralaisena, riippumatta siitä, mikä taho on vuokranantajana. Maakuntien ja valtion omistamalle toimitila-palvelukeskukselle siirtyisivät kaikki sellaiset toimitilojen hallintaa koskevat sopimukset, joissa tosiasiallisesti on kyse toimitilan käyttöoikeus-sopimuksesta ja joissa kunta itse ei omista sopimuksen nojalla hallinnoimaansa tilaa.

*Kunnat ovat eriarvoises-  
sa asemassa maakuntien  
hallintaan siirtyvien  
toimitilojen osalta.*

Edellä oleva linjaus saattaa kunnat eriarvoiseen asemaan riippuen siitä, kuinka toimitilat on hankittu kunnan hallintaan eli ovatko toimitilat:

1. kunnan taseessa,
2. vuokrattu ulkoiselta toimijalta tai kunnan omalta yhtiöltä,
3. myyty ja takaisinvuokrattu (sale & lease back) tai
4. hankittu elinkaarimallilla.

Edellä olevasta johtuva taloudellisesti merkittävä riski kohdistuu epätasaisesti kuntiin. Erilaisin vuokra-, leasing- tai PPP-sopimuksin toimitilansa järjestäneiden kuntien toimitila-riski siirtyy suoraan maakunnalle.

*Toimitilat omaan tasee-  
seen rakentaneet kunnat  
ovat huonommassa  
asemassa.*

*Jos maakunnan mark-  
kinoilla toimiva yhtiö ei  
menesty kilpailussa,  
kaatuu toimitilariski  
kunnalle.*

Toimitilat omaan taseeseen hankkineet kunnat ovat huomattavasti huonommassa asemassa, koska varmuus toimitilojen vuokrauksesta on vain siirtymäajalle. Maakunnan markkinoilla toimiva yhtiö toimii ensisijaisesti kuntien nykyisin hallitsemissa toimitiloissa. Yhtiön menestys kilpailussa ratkaisee sen, tarvitseeko se kunnilta vuokrattuja toimitiloja. On jopa todennäköistä, että erityisesti suurissa kaupungeissa merkittävä osa toimitiloista palautuu siirtymäajan jälkeen kuntien hallintaan. Kyseisille erikoistoimitiloille on vain vähän kysyntää markkinoilla.

#### Vuokraustoiminta siirtymäajan jälkeen

*Toimitilojen vuokraus  
on yhtiöittävä siirty-  
mäajan jälkeen.*

*Vuokrataso tulee määri-  
tellä siten, että toimitila-  
yhtiöillä on mahdolli-  
suus kannattavaan toi-  
mintaan.*

Voimassa olevan kuntalaki ja kilpailuneutraliteettia koskevat säädökset estävät kuntien edellä mainittua siirtymäaikaa pidempään kuntien omistamien toimitilojen vuokrauksen. Tämä koskee sekä vuokrausta maakunnalle että kilpailuilla markkinoilla toimiville yhtiöille. Vuokraustoiminnan jatkaminen siirtymäaikaa pidemmälle edellyttää kunnilta maakuntaan siirtyviä tehtäviä palvelevien toimitilojen yhtiöittämistä. Maakunnille vuokrattujen toimitilojen vuokrataso tulee määritellä siten, että perustettavilla yhtiöillä on mahdollisuus kannattavaan toimintaan.

### **Vuokrasopimuksen määräytymisestä siirtymäkauden aikana**

*Vuokran määräytymisvaihtoehdot ovat lähtökohtaisesti hyväksyttäviä.*

Asetuksessa määritellyt vaihtoehdot (2§, 3§) vuokran määräytymisestä ovat lähtökohtaisesti hyväksyttäviä. Oulun kaupungilla on käytössä sisäisen vuokran järjestelmä, jota asetusluonnoksen mukaan noudatetaan kaupungin ja maakunnan välisessä vuokrasopimuksessa. Toimitilojen kokonaisvuokrat molemmilla asetuksessa esitetyillä vaihtoehdoilla johtavat lähes tarkalleen samaan lopputulokseen.

*Arvonlisäveron käsittely ja huomioiminen tulisi kirjata asetukseen.*

Asetusluonnoksessa ei ole lainkaan 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. Tällöin vuokrausta ei voi toteuttaa arvonlisäverollisena eikä kunnalle muodostu vähennysoikeutta kiinteistöinvestointien tai ylläpitokulujen arvonlisäverokustannuksista.

Myös rakennusinvestointiin liittyvästä kymmenen vuoden arvonlisäverovastuusta aiheutuu kunnille kustannus, jos vuokralaisena on arvonlisäveroton toimija. Vastuu voi yltää myös siirtymäkauden jälkeiselle ajalle. Syntyvät arvonlisäverokustannukset on korvattava kunnille.

Nykyjärjestelmässä vastaavia kustannuksia ei synny arvonlisäverojärjestelmään sisältyvän kuntien palautusjärjestelmän johdosta eikä ne siksi myöskään sisälly kuntien sisäisiin vuokriin tai nykyisiin kiinteistöjen pääomakustannuksiin.

*Käyttäjän edellyttämät siirtymäkauden aikana tehdyt investoinnit tulee kattaa lisävuokralla.*

Asetuksessa tai sen perusteluissa tulisi määritellä, miten toimitilan käyttäjän tarvitsemat, investoinneista sekä ylläpidon ennakoimattomista tarpeista, aiheutuvat kustannukset kohdennetaan siirtymäkauden vuokriin. Edellä mainituista toimenpiteistä kustannukset eivät saa jäädä kiinteistön omistajan kustannukseksi, vaan ne tulee kattaa lisävuokralla jäljellä olevana vuokra-aikana.

Asetusluonnoksessa tulisi huomioida vuokrantarkistusten mahdollisuus siirtymäkaudella. Vuokrantarkistuksiin voi olla tarvetta esimerkiksi yhtiöittämisjärjestelyjen johdosta.