

PARKANON KAUPUNGIN LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON ASETUKSESTA KUNTIEN JA
MAAKUNNAN VÄLISESTÄ TILAVUOKRASTA

2004/00.004.0040/2017

KHALL 24.04.2017 § 88

Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta annetun lain 20 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

Laissa maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan. Voimaanpanolain 20 §:n mukaan toimitilat siirtyvät maakunnan hallintaan 1.1.2019 lukien, jos kunta ja maakunta eivät toisin sovi. Maakunnan ja kunnan välillä solmitaan sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa vähintään 31.12.2021 saakka. Maakunnalla on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella. Voimaanpanolain 26 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaanpanolain 18 §:ssä tarkoitettuihin sovelletaan mitä kunnasta säädetään. Voimaanpanolain 20 § 3 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääomakustannukset ja tilojen ylläpitokustannukset. Mainitun pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä.

Mikäli kunta ei omista tiloja itse, vaan hallinnoi tiloja vuokrasopimuksen perusteena, kunta siirtää kyseisen vuokrasopimuksen maakunnalle voimaanpanolain 22 §:n mukaisesti. Voimaanpanolain 31 §:n mukaan maakunnan on siirrettävä omistukseensa tulleet kiinteistöt, kiinteistön hallintaan oikeuttavat osakeyhtiöiden osakkeet, maanvuokrasopimukset sekä toimitilojen vuokrasopimukset maakuntien yhdessä omistamalle, tätä tarkoitusta varten perustetulle maakuntien toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskukselle, josta säädetään voimaanpanolain 6 luvussa ja maakuntalain 16 luvussa. Voimaanpanolain 20 §:ssä tarkoitettujen eli vähintään 31.12.2021 saakka voimassa olevien siirtymäkauden vuokrasopimusten siirrosta maakunta ja palvelukeskus voivat sopia myös toisin.

Voimaanpanolain 6 luvun sekä maakuntalain 16 luvun perusteella palvelukeskus tuottaa maakunnalle tilapalveluja sekä niihin liittyviä muita palveluja eli käytännössä toteuttaa maakuntien tarvitsemat toimitilojen vuokrasopimukset.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisen lähtökohtana käytettäisiin ensisijaisesti kyseisessä kunnassa jo käytössä olevaa sisäisen vuokran järjestelmää. Sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan tai kuntayhtymän sisäistä

laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille eli niihin palveluihin, joita kyseisissä tiloissa tuotetaan.

Asetuksella säädettäisiin, että kunnan käyttöön ottama sisäisen vuokran järjestelmä olisi käytössä kunnan ja maakunnan välisessä, siirtymäkautta koskevassa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on ollut kunnassa valtuuston päätöksellä käytössä ja sitä käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Mikäli kunnalla ei olisi valtuuston hyväksymää sisäisen vuokran järjestelmää käytössä tai kunta ja maakunta muusta syystä niin sopisivat, maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksella säädettäviä periaatteita, jolloin siirtymäkauden vuokra määräytyisi seuraavasti:

Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon, sekä maapohjan arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus muodostuu kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksesta, kiinteistön kulumista kuvaavista poistoista ja kiinteistöön liittyvästä riskistä. Säädettäväksi esitetty 6 prosentin tuottovaatimus perustuu kunnissa ja valtionhallinnossa vallitsevaan käytäntöön.

Mikäli rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, voidaan tätä arvoa käyttää pääomavuokrien määrittelyssä. Jos rakennuksella ei ole olemassa teknistä arvoa, se muodostetaan toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Oletuskulumisen määränä pidetään 2 prosenttia jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Erityisestä syystä jälleenhankinta-arvona voidaan käyttää myös nykyhetkeen indeksoitua rakennuksen hankintahintaa. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 80 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkupisteeksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto sekä mahdolliset muut käyttäjäpalvelut. Kiinteistön ylläpitovuokra muodostettaisiin käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Tällainen tietolähde on muun muassa Kiinteistöalouden instituutti.

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä niin, että vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

Oheisaineistona lausuntopyyntö ja luonnos valtioneuvoston asetukseksi.

Valmistelija: tekninen johtaja Jarmo Kyösti

Kaup.johtajan ehdotus: Parkanon kaupunki lausuntonaan esittää seuraavan: Ehdotus valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä on sisällöltään oikeasuuntainen. Vuokrasopimusten

voimassaoloaikaa ei tule asetuksessa rajoittaa suoraan 3 + 1 optiovuoteen vaan voimassaoloa tulee tarkastella tapauskohtaisesti 3 - 5 vuoden + 1 optiovuoden periodilla. Pitkäjänteisellä sopimuksella taataan kaikille maakuntien asukkaille (erityisesti pienet kunnat) tasapuolinen kohtelu ja lähipalveluiden toteutuminen tulevaisuudessa myös maakunnan reuna-alueilla.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että asian käsittelyn ja päätöksenteon ajan kokouksessa oli läsnä tekninen johtaja Jarmo Kyösti.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä säädetyllä tavalla edeltäpäin ilmoitettuna aikana huhtikuun 26. päivänä 2017 kaupunginvirastossa yleisesti nähtävänä olleesta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Parkanossa 2. päivänä toukokuuta 2017

Virallisesti:


Erkki Hirsimäki
pöytäkirjanpitäjä




PARKANON KAUPUNKI

MUUTOKSENHAKUKIELTO
Oikaisuvaatimus / kunnallisvalitusLiitetään
otteeseen /
päätökseen

Kaupunginhallitus

Päivämäärä 24.5.2017

Pykälä 88 §

Muutoksen- hakukielto ja sen peruste	<input checked="" type="checkbox"/> Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta
	 Minna Aittoniemi hallintosihteeri Parkanossa 2.5.2017
	<input type="checkbox"/> Muu peruste, mikä