

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSESTA KUNNAN JA
MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ SIIRTYMÄKAUDEN
AIKANA**

Viite: VM/716/03.01.01/2017

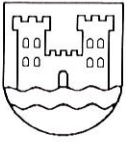
Valtiovarainministeriö on pyytänyt lausuntoa kunnilta tulevaan maakunta- ja soteuudistukseen liittyen. Kunnat vuokraavat omistamansa sosiaali- ja terveystoimen sekä pelastustoimen käytössä olevat toimitilat yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti uudelle maakunnalle 1.1.2019 alkaen. Vuokrasopimukset ovat voimassa vähintään 31.12.2021 saakka ja maakunnalla olisi oikeus pidentää sopimusta tarvittaessa yhdellä vuodella.

Lausunto ehdotusluonnoksesta 13.3.2017

Ehdotus on peruseriaateiltaan toimiva kunnan toimitilojen vuokraamiseksi uudelle maakunnalle. Lähes kaikissa isommissa kunnissa ja kaupungeissa on käytössä sisäinen vuokrajärjestelmä, jota noudatetaan kattavasti kunnan tilojen vuokrauksessa. Loogista olisi, että tätä voisi noudattaa kunnan näin halutessa myös uuden maakunnan vuokraamien tilojen osalta. Tosin eri kuntien toimitilojen hallinta- ja vuokrauseriaatteen sekä samalla vuokratasot poikkeavat toisistaan hyvinkin paljon.

Tiloista perittävän vuokran tulee kattaa kohtuulliset ja mieluummin myös oikeat ja todellisiin kustannuksiin perustuvat ylläpito- ja pääomakustannukset. Ehdotusluonnoksessa kunnan oman sisäisen vuokran periaatteiden käyttäminen mahdollistaa tämän ja ellei hyväksytyä vuokrajärjestelmää ole, noudatettaisiin valtioneuvoston asetuksen mukaisia periaatteita. Kunnan mahdollisissa tilahallinnon järjestelyissä ja omissa vuokramäärityseriaatteiden muutoksissa tulisi olla mahdollisuus noudattaa näitä uusia periaatteita vuokratessa tiloja maakunnalle.

Valtioneuvoston asetusluonnoksen mukaiset vuokrauseriaatteen ovat myös monilta osin oikeanlaiset ja sisältää ylläpito- ja pääomakustannukset. Pääomavuokran määrittäminen perustuu tekniikan arvoihin, joka on oikeampi peruste kuin usein käytetty kirjanpidon jäännösarvo rakennukselle. Kuuden prosentin tuottovaatimus on myöskin kohtuullinen tai jopa alhainen, kun ottaa huomioon kuntien rakennuskannan korjausvelka- ja korjaustarvetilanteen tällä hetkellä. Tärkeätä olisi, että vuokra sisäl-



tää oikean suuruisen ns. korjausvastikkeen rakennusten korjausinvestointeihin.

Asetusluonnoksen ylläpitovuokran sisältö näyttää olevan kattava, tosin tärkeää ns. vuosikunnossapitoa ei ole mainittu erikseen ja sen voinee olettaa sisältyvän käyttöön ja huoltoon. Ylläpitovuokra perustuisi luonnoksessa yleisiin, keskimääräisiin tai rakennustyyppikohtaisiin kustannustasoihin, eikä todellisiin rakennuksen ylläpitokustannuksiin. Tämä ei kohtelisi kuntia joissakin asioissa tasavertaisesti, esim. lämmityskustannukset ja energian hinnat vaihtelevat Suomessa paljonkin alueittain. Vuokrantarkistukseen käytettävä elinkustannusindeksi ei ehkä parhaiten kuvaa ylläpitokustannusten muutoksia rakennuksissa, parempi tarkistusperuste voisi olla kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi.

Edellä oleviin seikkoihin perustuen keskeiset huomiot asetusluonnoksesta ovat:

- Siirtymäkauden jälkeen vuokrasopimukset tulisi jatkua toistaiseksi sovitulla irtisanomisajalla
- kunnan tulisi voida valita ja sopia oman sisäisen vuokrajärjestelmän taikka asetusluonnoksen mukaisista vuokrausperiaatteista kunkin tilanteeseen soveltuvimman ja tarkoituksenmukaisimman vaihtoehdon väliltä
- kunnan oman vuokrajärjestelmän muutostilanteet tulisi voida ottaa huomioon
- asetusluonnoksen 6 %:n tuottovaatimus on minimitaso, tilanne huomioon ottaen se voisi olla korkeampi
- asetusluonnoksen ylläpitovuokra ei perustuisi todellisiin kustannuksiin, mikä ei kohtelisi kuntia kaikilta osin tasavertaisesti
- elinkustannusindeksi ei ole tarkoituksenmukaisin tarkistusperuste ainakaan ylläpitokustannusten osalta

Kajaani 8.5.2017

YMPÄRISTÖTEKNINEN TOIMIALA, TILAKESKUS

Markku Haverinen
toimitilapäällikkö