

Luonnos valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana

Valtionvarainministeriö on 17.5.2018 pyytänyt lausuntoja luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana (VM/716/03.01.01./2017). Lausunto on toimitettava 15.6.2018 klo 16.15 mennessä. Asetuksella ehdotetaan säädettäväksi maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaannpanosta annetun lain 20 §:n tarkoittamasta siirtymäkauden vuokran määräytymisestä.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy joko kyseisessä kunnassa jo käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti tai asetuksen § 3 mukaisesti. Kuntien tulee ilmoittaa maakunnalle viimeistään voimaannanolain 23 §:n mukaisessa toimitiloja koskevassa selvityksessä sisäisen vuokran käyttämisestä vuokran määräytymisperusteena toimitiloja koskevassa solmittamassa vuokrasopimuksessa. Luonnoksen mukaan ilmoitus voidaan käytännössä tehdä myös muulla tavalla vuokrasopimusten valmisteluun liittyen.

Asetusluonnoksessa 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. Asetusluonnoksen mukaan kunnan sisäisen vuokran järjestelmä voidaan ottaa käyttöön kunnan ja maakunnan välisessä, siirtymäkaudesta koskevassa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on ollut kunnassa valtuuston päätöksellä käytössä ja sitä käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Mikäli sisäisen vuokran järjestelmää ei ole, kunta ei ole ilmoittanut sen käytöstä tai kunta muutoin niin päättää, vuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja maapohjan osuudesta asetuksessa § 3 määritellyin perustein.

Kurikan kaupungin lausunto

Tähänastinen toteutettu tiedonkeruu liittyen kuntien omistamiin kiinteistöihin on tapahtunut puutteellisella ohjeistuksella ja järjestelmällä. Tähän tulee jatkossa ehdottomasti panostaa. Jokaisen kunnan kanssa on käytävä erikseen aidot sopimusneuvottelut vuokran määräytymisestä.

Kurikan kaupungin asukkaille sosiaali- ja terveyspalvelut tuottaa JIK-peruspalveluliikelaitoskuntayhtymä, jolle sen tarvitsemat kiinteistöt on vuokrattu erillisin sopimuksin. Asetuksessa jää epäselväksi, voidaanko sisäisen vuokran järjestelmänä ymmärtää peruspalveluliikelaitoskuntayhtymän ja kaupungin välisen vuokrajärjestelmän, joka poikkeaa pääomavuokran määräytymisen osalta kaupungin sisäisen vuokran järjestelmästä. Kyseiset vuokrasopimukset on hyväksytty kaupungin hallintosäännön mukaisesti, niitä ei ole käsitelty

kaupunginvaltuustossa. Sisäisen vuokran määritelmää tulee näiltä osin muokata huomioimaan erilaiset mallit.

Asetusluonnoksessa todetaan, että jos rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, tätä arvoa käytetään pääomavuokrien määrittelyssä. Teknisen arvon määrittelylle on kuitenkin olemassa useita erilaisia menetelmiä, joten asetuksessa tulee tarkemmin määritellä mitkä on tässä tapauksessa hyväksytyt teknisen arvon periaatteet.

Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan asetusluonnoksen mukaan käyttämällä keskimääräisiä rakennustyyppiikohtaisia ylläpitohintoja. Hintoja ei ole asetusluonnoksessa tai lausuntopyyntöissä eritelty. Mikäli hinnoilla viitataan "Kunnat maakuntien vuokranantajina" –seminaarissa 8.5. esiteltyihin, Trellum Oy:n aineistoihin ja menetelmiin perustuviin hintoihin, Kurikan kaupunki toteaa suunnitellun kunnossapitovuokran (0,5 % jälleenhankinta-arvosta vuodessa) riittämättömäksi.

Maapohjan kuukausittainen vuokra määritellään maakunnan käyttöön tulevalta huoneistoalalta. Maapohjan vuokraan tulee huomioida myös vuokrattava kiinteistöala.

Kuntaliitto on lausunut (8.5.2017, dnro 355/03/2017) edellisellä lausuntokierroksella seuraavasti liittyen arvonlisäveroseuraamuksiin: "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." Uusimmassa lausunnossaan (12.6.2018, dnro 370/03/2018) Kuntaliitto on toistanut huolensa. Arvonlisäverokustannukset kasvattavat vuokratkustannuksia 24 %. Tämä on merkittävä riski, jota ei ole huomioitu nyt lausunnolla olevassa asetusluonnoksessa.

Kuntaliitto on lausunut (8.5.2017, dnro 355/03/2017) edellisellä lausuntokierroksella seuraavasti liittyen toimitilan käyttäjän tarvitsemiin investointeihin ja ylläpidon ennakoimattomiin tarpeisiin siirtymäajalla:

"Asetuksessa tai sen perusteluissa tulisi määritellä, miten toimitilan käyttäjän tarvitsemat investoinneista sekä ylläpidon ennakoimattomista tarpeista aiheutuvat kustannukset kohdennetaan siirtymäkauden vuokriin siten, että edellä mainitut kustannukset eivät jää kiinteistön omistajan riskiksi." Nyt lausunnolla olevassa asetusluonnoksessa ei Kurikan kaupungin näkemyksen mukaan ole tätä huomioitu riittävällä tasolla.

Kurikassa 14.6.2018

Kurikan kaupunki



Anna-Kaisa Pusa
johtaja



Marjukka Kätevä
vs.talousjohtaja