



Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana ja kutsu kuulemistilaisuuteen

VD/4665/03.00.00/2018

HP/PSAL/AV

Valtiovarainministeriö on esittänyt lausuntopyynnön 17.5.2018 luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana. Hallituksen esitys 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 voimaannpanosta esitetään säädettäväksi kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan.

Voimaannpanolain 20 §:n mukaan maakunnan ja kunnan välillä solmittaisiin sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siirtymäajaksi. Voimaannpanolain 26 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaannpanolain 18 §:ssä tarkoitettuihin sovellettaisiin mitä kunnasta säädetään. Mainitun pykälän 4 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voitaisiin antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä. Lausuntopyynnön liitteenä on esitetty luonnos edellä tarkoitetuksi valtioneuvoston asetukseksi.

Ehdotus asetukseksi

Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy joko kyseisessä kunnassa jo käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti tai valtioneuvoston asetuksen mukaisesti. 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 sisäisen vuokran järjestelmän mukainen vuokra voidaan ottaa käyttöön kunnan ja maakunnan välisessä, siirtymäkautta koskevassa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on ollut kunnassa valtuuston päätöksellä käytössä ja sitä käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin. Kunta saisi ensisijaisesti valita sovellettavan vuokran määräytymis-perusteen. Jos on kuitenkin ilmeistä, että edellä mainituin perustein määräytyvä vuokra on olennaisesti suurempi kuin asetuksen mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä asetuksen 3 §:ssä säädetään. Vertailulaskelmat tehtäisiin tarvittaessa, mikäli on ilmeistä, että vuokrajärjestelmän mukainen vuokra ylittää laskennallisen asetuksen 3 §:n mukaisesti määräytyvän vuokratason.

Jos on ilmeistä, että sisäisen vuokran mukainen vuokratuotto ylittäisi olennaisesti asetuksessa säädetyn laskennallisen vuokratuoton tai jos kunnalla ei olisi valtuuston hyväksymää sisäisen vuokran järjestelmää käytössä taikka kunta muuten niin päättäisi, maakunnan ja kunnan välillä solmittavassa vuokrasopimuksessa vuokra määräytyisi seuraavasti: Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maapohjan osuudesta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus muodostuu kiinteistöön sidotun oman ja vieraan



pääoman kustannuksesta, kiinteistön kulumista kuvaavista poistoista ja kiinteistöön liittyvästä riskistä. Säädettyäksi esitetty 6 prosentin tuottovaatimus perustuu kunnissa ja valtionhallinnossa vallitsevaan käytäntöön.

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti 12.6.2017 § 32 hyväksyä Vantaan kaupungin nykyisin käytössä olevan sisäisten vuokrien laskentamallin. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa kuvatussa vuokrien määrittelyssä käytetyt kustannuslajit vastaavat hyvin kuntien ja myös Vantaan kaupungin käyttämää kustannusten luokittelutapaa. Näin ollen myös asetustekstin vuokran määrittely vastaa rakenteeltaan melko hyvin Vantaan kaupungin käytössä olevaa sisäisen vuokran laskentajärjestelmää.

Vantaan kaupungin lausunto

Vantaan kaupungin kannalta asetuksen 3 §:n ja kaupungin olemassa olevan sisäisen vuokran laskentajärjestelmän olennaisin ero on asetuksessa esitetty ”maapohjan kuukausittainen vuokra maakunnan käyttöön tulevalta huoneistoalalta”. Vantaan kaupunki on hinnoitellut sisäisen vuokran sisältämän maanvuokran selvästi korkeammalle tasolle. Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan asetuksessa esitetyt kasvukeskusten maanvuokrien tasot ovat selvästi todellisia markkinatasoja alhaisemmat.

Vantaan kaupunki haluaa lausunnossaan kiinnittää huomiota siihen, että asetuksessa ei ole lainkaan käsitelty toimitilojen käyttöön liittyviä ns. käyttäjäpalveluiden järjestämistapaa, mikä voi aiheuttaa ongelmia vuokrasopimusten sisältöihin, vastuunjakoihin ja vuokrien määritykseen.

Lisäksi Vantaan kaupunki haluaa lausunnossaan tuoda esille, että hallituksen esityksessä maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi ei ole lainkaan huomioitu keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä yhtenä toimitilojen hallintamuotona, vaikka tilojen todellisten kulujen rakenne on eri hallintaperusteilla erilainen ja voi aiheuttaa vuokrien määrittelyyn omia tulkintoja.

Vantaan kaupunki pitää puutteena myös sitä, että arvonlisäveroa ei ole asetuksessa mainittu lainkaan. Kuntien näkökulmasta arvonlisäverolla on merkittävä vaikutus kuntien nettovuokra-tuloihin. Toimitilojen ja asuntojen arvonlisäverokäsittely on lainvalmistelussa edelleen ratkaisematta.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 12

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä päätösesityksen liitteenä oleva Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto Valtiovarainministeriölle



- Lausuntopyyntö luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä siirtymäkauden aikana
- Ehdotus asetukseksi siirtymäkauden vuokrista

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Toimitilapäälikkö Pasi Salo 040 7199 700, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi