

Luonnos 13.3.2017

EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI KUNNAN JA MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA

1. Ehdotuksen pääasiallinen sisältö

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.

2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi

Laissa maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaannpanosta säädetään kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen siirtymisestä maakunnan hallintaan. Voimaannpanolain 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. Voimaannpanolain 26 §:n mukaan muihin sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymiin kuin voimaannpanolain 18 §:ssä tarkoitettuihin sovelletaan mitä kunnasta säädetään. Voimaannpanolain 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 perusteella, kunta siirtää kyseisen vuokrasopimuksen maakunnalle voimaannpanolain 22 §:n mukaisesti. Voimaannpanolain 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 voimaannpanolain 6 luvussa ja maakuntalain 16 luvussa. Voimaannpanolain 20 §:ssä tarkoitettujen eli vähintään 31.12.2021 saakka voimassa olevien siirtymäkauden vuokrasopimusten siirrosta maakunta ja palvelukeskus voivat sopia myös toisin.

Voimaannpanolain 6 luvun sekä maakuntalain 16 luvun perusteella palvelukeskus tuottaa maakunnille 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 vuokratavan 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 ajankohda.

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 Kiinteistötalouden instituutti.

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

3. Taloudelliset vaikutukset

Asetuksella ei ole valtiontaloudellisia vaikutuksia. Kuntataloudelliset ja maakuntien talouteen kohdistuvat vaikutukset on esitetty sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämisvastuun siirtoa sekä maakuntauudistuksen toteuttamista koskevassa hallituksen esityksessä (HE 15/2017).

4. Asian valmistelu

Asetusehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä ja siitä on neuvoteltu Suomen kuntaliiton kanssa. Lisäksi asetusehdotuksesta on kuultu (täydennetään)

5. Voimaantulo

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan x.x.2018

Valtioneuvoston asetus kunnan ja maakunnan välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain sekä pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta annetun lain 20 §:n nojalla:

1 § Soveltamisala

Tässä asetuksessa säädetään maakuntalain ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämislain voimaanpanosta annetun lain 20 §:n mukaisen, maakunnan ja kunnan välillä solmittavan vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä.

2 § Kunnan sisäisen vuokranjärjestelmän käyttö

Kunnan ja maakunnan välisessä vuokrasopimuksessa noudatetaan kyseisessä kunnassa käytössä olevaa sisäisen vuokran järjestelmää. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskentajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille.

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmää voidaan noudattaa edellä 1 §:ssä tarkoitetussa kunnan ja maakunnan välisessä vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on kunnassa otettu käyttöön valtuuston päätöksellä ja järjestelmää käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

3 § Vuokran määräytyminen ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää

Mikäli kunnalla ei ole edellä 2 §:ssä tarkoitettua sisäistä vuokrajärjestelmää käytössä tai kunta ja maakunta muusta syystä niin sopivat, edellä 1 §:ssä tarkoitetussa vuokrasopimuksessa noudatetaan mitä tässä pykälässä säädetään.

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.

Mikäli rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksyttyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, tätä arvoa käytetään 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 nykyhetken indeksoitua rakennuksen hankintahintaa. Käytössä oleville raken-

nuksille lasketaan enintään 80 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkupisteeksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksia ovat hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto sekä mahdolliset muut vuokrasopimuksessa sovitut, tilan käyttäjälle annetut palvelut. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia, keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja.

Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä.

4 § Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan x.x.2018