

LUONNOS

17.5.2018

**EHDOTUS VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI KUNNAN JA MAAKUNNAN VÄLISEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISESTÄ SIIRTYMÄKAUDEN AIKANA****1. Ehdotuksen pääasiallinen sisältö**

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

**2. Nykytila ja ehdotus asetukseksi**

Laissa maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja 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 1.1.2020 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 31.12.2022 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 § 4 momentin mukaan vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokrasopimus voidaan solmia myös kunnan ja voimaanpanolain 31 §:ssä tarkoitettun palvelukeskuksen välillä. Mainitun pykälän 5 momentin mukaan valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia määräyksiä vuokran määräytymisestä.

Voimaanpanolain 6 luvussa sekä maakuntalain 16 luvussa tarkoitettu palvelukeskus tuottaa maakunnille tilapalveluja sekä niihin liittyviä muita palveluja eli käytännössä toteuttaa maakuntien tarvitsemat toimitilojen vuokrasopimukset.

Siirtymäkauden ajan kunnan ja maakunnan välinen vuokra määräytyy joko kyseisessä kunnassa jo käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti tai tämän 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 määräytymisperusteen. 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 aseuksen 3 §:n mukaisesti määräytyvän vuokratason.

Kuntien tulee ilmoittaa maakunnalle viimeistään voimaantulon 23 §:n mukaisessa toimitiloja koskevassa selvityksessä sisäisen vuokran käyttämisestä vuokran määräytymisperusteena toimitiloja koskevassa solmittamassa vuokrasopimuksessa. Ilmoitus voidaan käytännössä tehdä myös muulla tavalla vuokrasopimusten valmisteluun liittyen. Jos ilmoitusta ei ole tehty noudatetaan vuokran määräytymiseen asetuksen 3 §:n mukaisia perusteita. Vuokran määrä sovitaan vuokrasopimuksessa, joista päätetään maakuntavaltuuston päätöksellä voimaantulon 24 §:n mukaisesti.

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. Säädettyä esitetty 6 prosentin tuottovaatimus perustuu kunnissa ja valtionhallinnossa vallitsevaan käytäntöön.

Jos rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, voidaan tätä arvoa käyttää pääomavuokrien määrittelyssä. Yleisesti hyväksytyllä teknisen arvon määrittelyperusteina käytetään kunnissa käytössä olevien vakiintuneisiin menetelmiin perustuvaa määrittelyä, joissa oletuskuluma ei poikkea olennaisesti jäljempänä mainitusta laskennallisesta oletuskulumisen määrästä. Kuntien tulee käytännössä ilmoittaa maakunnalle viimeistään voimaantulon 23 §:n mukaisessa toimitiloja koskevassa selvityksessä tekninen arvo ja sen määräytymisperuste. Jos rakennuksella ei ole olemassa teknistä arvoa, se muodostetaan toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Erityisestä syystä jälleenhankinta-arvona voidaan käyttää myös nykyhetkeen indeksoitua rakennuksen hankintahintaa. Käytössä oleville rakennuksille laskettaisiin enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen alkuajankohdaksi katsotaan joko alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta. Edellä mainittu oletuskuluma perustuu käytössä oleviin laskentamenetelmiin.

Maapohjan arvoon liittyvä laskennallinen vuokra määriteltäisiin kiinteistön sijainnin ja sijaintikunnan asukasluvun mukaan maakunnan käyttöön tulevalta pinta-alalta eli huoneistoalalta. Maapohjan osalta vuokra määritellään kiinteistön sijainnin ja sijaintikunnan asukasluvun mukaan seuraavasti kultakin kuukaudelta:

Helsinki 1,00 euroa/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala) m<sup>2</sup>;

Espoo, Vantaa ja Kauniainen 0,80 euroa/maakunnan käyttöön tulevan tilan pinta-ala (huoneistoala) m<sup>2</sup>;

Kaupungit, joiden asukasluku ylittää 50 000 asukasta sekä Uudenmaan maakunnan kunnat, joiden asukasluku on 15 000 -50 000 asukasta 0,50 euroa/ maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala) m<sup>2</sup>;

Muut kunnat, joiden asukasluku on 15 000- 50 000 sekä Uudenmaan maakunnan kunnat, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,30 euroa/ maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala) m<sup>2</sup>;

Muut kunnat, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,20 euroa/ maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala) m<sup>2</sup>.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra muodostettaisiin käyttämällä kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Tällainen tietolähde on muun muassa Kiinteistöalouden instituutti.

Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.

### **3. Taloudelliset vaikutukset (täydennetään)**

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

### **4. Asian valmistelu (täydennetään)**

Asetusehdotus on valmisteltu valtiovarainministeriössä ja siitä on neuvoteltu Suomen kuntaliiton kanssa. Asetusehdotuksesta on kuultu kuntia keväällä 2017. Kuulemisen perusteella vuokran määräytymistä ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää koskevaa säännöstä on muutettu oletuskulumisen määräytymisen perusteiden osalta. Lausuntokierroksen jälkeen asetusluonnosta täydennettiin kunnan sisäisen vuokran määräytymisen, ilmoittamisen ja maapohjan vuokrape-  
rusteiden osalta. Muutosten johdosta kuultiin keväällä 2018...

### **5. Voimaantulo**

Asetus ehdotetaan tulemaan voimaan x.x.2018

## **Valtioneuvoston asetus kunnan ja maakunnan välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä**

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta annetun lain (/2018) 20 §:n nojalla:

### **1 § Soveltamisala**

Tässä asetuksessa säädetään maakuntalain, sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain ja pelastustoimen järjestämisestä annetun lain voimaanpanosta annetun lain 20 §:n mukaisen, maakunnan ja kunnan sekä mainitun lain 31 §:ssä tarkoitetun palvelukeskuksen ja kunnan välillä solmittavan vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä mainitun lain 20 §:n 2 momentissa tarkoitettulla vuokra-ajalla.

### **2 § Kunnan sisäisen vuokranjärjestelmän käyttö**

Vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjestelmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä laskenta-järjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille.

Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa sovelletaan edellä 1 §:ssä tarkoitettussa vuokrasopimuksessa, jos järjestelmä on kunnassa otettu käyttöön valtuuston päätöksellä ja järjestelmää käytetään samoilla ehdoilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Jos on kuitenkin ilmeistä, että edellä 2 momentin mukaisin perustein määräytyvä vuokra on olennaisesti suurempi kuin 3 §:n mukaisesti määräytyvä vuokra, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä 3 §:ssä säädetään.

Jos kunnassa ei ole 1 ja 2 momentissa tarkoitettua sisäisen vuokran järjestelmää, sovelletaan vuokran määräytymiseen, mitä 3 §:ssä säädetään.

### **3 § Vuokran määräytyminen ilman kunnan sisäistä vuokrajärjestelmää**

Jos kunnalla ei ole edellä 2 §:ssä tarkoitettua sisäistä vuokrajärjestelmää käytössä, kunta ei ole ilmoittanut maakunnalle sisäisen vuokrajärjestelmän käyttämisestä tai kunta muutoin niin päättää, 1 §:ssä tarkoitettussa vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy siten kuin tämän pykälän 2-6 momentissa säädetään.

Kuukausittain maksettava vuokra koostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja 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.

Jos rakennuksella on olemassa tekninen arvo yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltynä, tätä arvoa käytetään 2 momentissa tarkoitettujen pääomavuokrien määrittelyssä. Jos rakennuksella ei ole olemassa teknistä arvoa, arvo muodostetaan toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia jälleenhankinta-arvosta vuosittain. Erityisestä syystä jälleenhankinta-arvona voidaan käyttää myös nykyhetkeen indeksoitua rakennuksen hankintahintaa. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin kulumisen. Oletuskulumisen laskennan alkujankohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajankohta.

Kiinteistön ylläpitokustannuksia ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan käytämällä keskimääräisiä rakennustyypikohtaisia ylläpitohintoja.

Maapohjan kuukausittainen vuokra on maakunnan käyttöön tulevalta huoneistoalalta:

- 1) Helsinki 1,00 euro/m<sup>2</sup>;
- 2) Espoo, Vantaa ja Kauniainen 0,80 euroa/m<sup>2</sup>;
- 3) Kaupungit, joiden asukasluku ylittää 50 000 asukasta sekä Uudenmaan maakunnan kunnat, joiden asukasluku on 15 000 -50 000 asukasta 0,50 euroa/m<sup>2</sup>;
- 4) Muut kunnat, joiden asukasluku on 15 000- 50 000 sekä Uudenmaan maakunnan kunnat, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,30 euroa/m<sup>2</sup>;
- 5) Muut kunnat, joiden asukasluku on alle 15 000 asukasta 0,20 euroa/m<sup>2</sup>.

Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksillä.

Tässä pykälässä tarkoitettu asukasluku määräytyy väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään vuoden 2017 joulukuun 31 päivän päättyessä talletettujen tietojen mukaan.

## § Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan x.x.2018