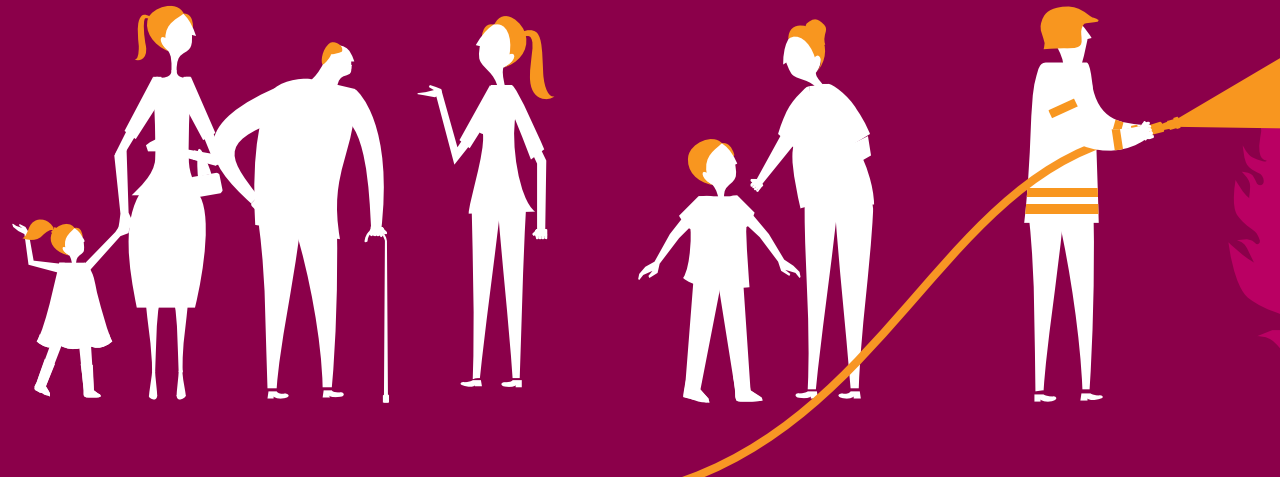
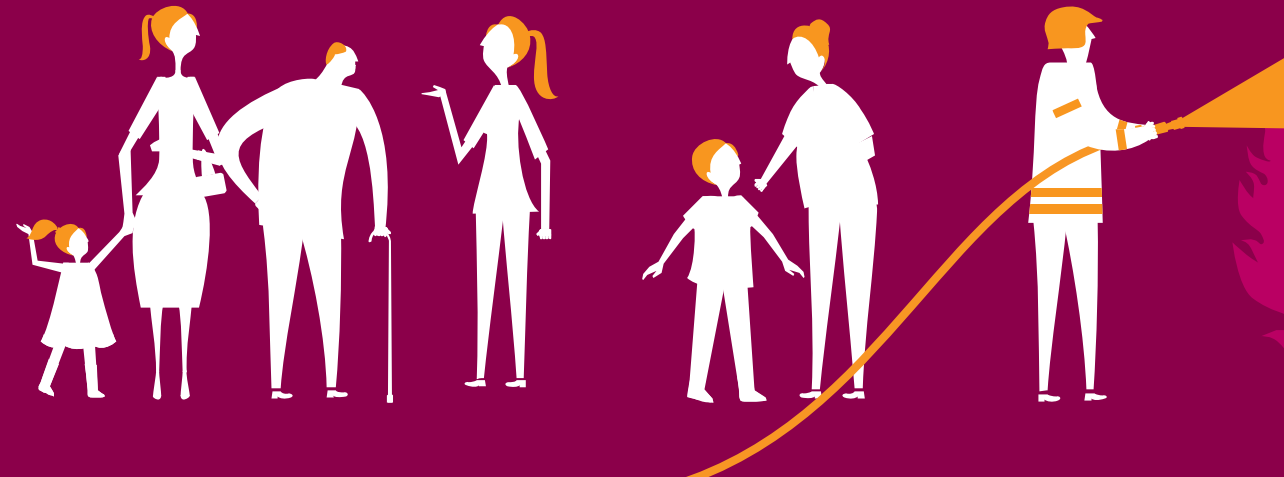


Vuokranmääritys vuokra-asetuksen mukaan

Mikko Alin, kehittämispäällikkö,
mikko.alin@pirha.fi



Vuokra-asetus ja vuokran laskenta



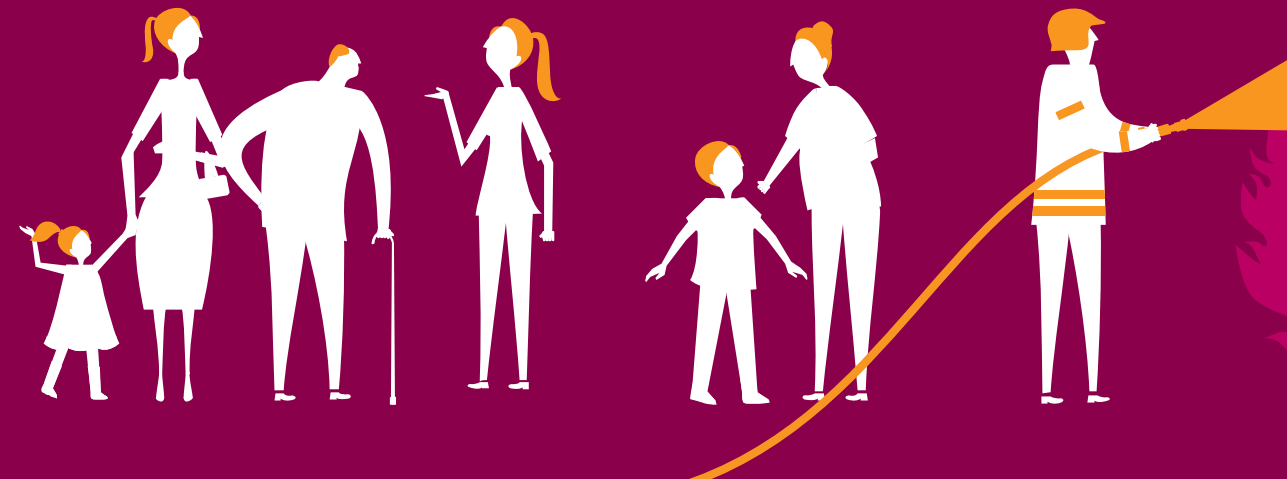
Vuokra-asetus

- Vuokra-asetus annettiin 7.4.2022
- Vuokra-asetuksen mukaan vuokra on **kokonaisvuokra**, joka koostuu **pääomavuokrasta** ja **ylläpitovuokrasta**. Vuokraan ei sisälly maanvuokraosuutta. Vuokra maksetaan kuukausittain.
- Voidaan käyttää **kunnan sisäisen vuokran mallin** mukaista vuokraa, mikäli se jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä **viimeistään vuoden 2022 alusta** ja järjestelmää käytetään **yhtenäisillä periaatteilla** kunnan toiminnassa muutoinkin.

Vuokra-asetus

- Vuokra **tarkistetaan vuosittain** vuoden alusta **elinkustannusindeksin muutosta** vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista **edeltävän vuoden lokakuun** ja sitä **edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen** mukaan.
- **Poikkeus:** Siltä osin kun toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä tässä asetuksessa säädetyin sijasta → **ARA-kohteet**

Pääomavuokran määrittäminen



Pääomavuokran määräytyminen

- **Pääomavuokra** muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan **teknisen arvon perusteella**
- **Tekninen arvo** voidaan määritellä **kolmella eri tavalla**:
 - A) **kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin** perustuen,
 - B) käyttäen **alalla yleisesti hyväksytyin laskentamenetelmin** muodostettua **teknistä arvoa** tai
 - C) muodostaen **laskennallinen tekninen arvo**

Teknisen arvon määrittäminen

Kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin perustuva malli

- Tehtävä rakennus- tai toimitilakohtaisesti:
 - Lähtökohtana se, että kaikki kohteeseen tehdyt investoinnit voidaan ottaa tekniseen arvoon mukaan
 - Jokaiselle erälle tehdään kustannusten tarkistus rakennuskustannusindeksillä ja oletuskulutuksella
 - Epäselvää: Asetuksessa ei määritetty tarkemmin, mitä rakennuskustannusindeksiä käytetään.

Teknisen arvon määrittäminen

Kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin perustuva malli

- Tehtävä rakennus- tai toimitilakohtaisesti:
 - Rakennuskustannusindeksillä tarkastaminen:
 - Rakennukseen tehty investointi * nykyinen indeksi / käyttöönottoajan indeksi
 - Oletuskulumisella tarkastaminen:
 - (Nykyhetki – käyttöönottoaika) vuotta * 1,75 % / vuosi
 - Maksimi oletuskuluminen 70 % → tekninen arvo vähintään 30 % rakennuskustannusindeksillä tarkastetusta arvosta

Teknisen arvon määrittäminen

Alalla yleisesti hyväksytyihin laskentamenetelmiin perustuva malli:

- Voidaan käyttää, **jos kunnassa on määritelty** rakennukselle sen arvoa kuvaava **alalla yleisesti hyväksytyin laskentamenetelmin** muodostettu tekninen arvo.
- **Kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään.**
- Tässä arvossa tulee ottaa huomioon kuluminen ja muu arvonalentuminen sekä investoinnit ja muut arvoa nostavat korjaukset. **On oltava ajantasainen.**

Teknisen arvon määrittäminen

Laskennallinen malli:

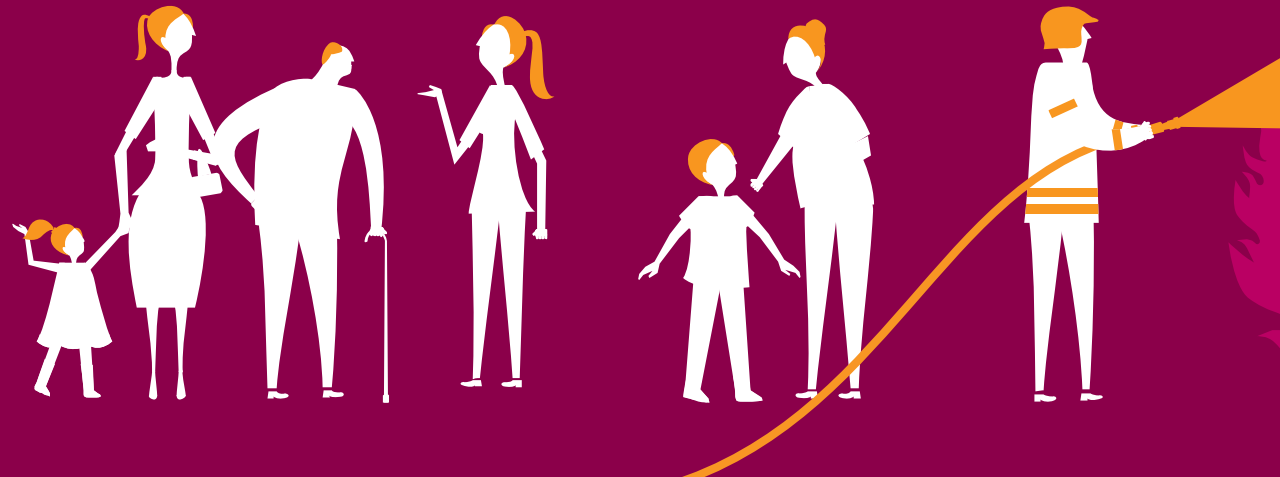
- Voidaan käyttää jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa.
- Muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta oletuskuluminen.
- Alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.
- **HUOM!** Tätä joudutaan käyttämään myös yli 100 vuotta vanhoissa rakennuksissa, ellei kunnassa ole käytössä hyväksyttävän teknisen arvon mallia, koska rakennuskustannusindeksi löytyy ”vain” 100 vuoden ajalle

Pääomavuokran laskeminen

Pääomavuokran laskeminen:

- Pääomavuokran **tuottovaatimus** on asetuksen mukaan **6 %**.
 - Pääomavuokra / vuosi = tekninen arvo * 0,06 →
 - Pääomavuokra / kk = 0,005 * tekninen arvo
- Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokrakaudella tehtyjen investointien kustannukset eli **pääomavuokraa tarkastetaan tehtyjen investointien perusteella**
 - Investointien on oltava mukana hyvinvointialueen investointisuunnitelmassa

Ylläpitovuokran määrittäminen



Ylläpitovuokran määrittäminen

Vuokraan sisältyvät seuraavat ylläpitokustannukset:

- Hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.
- Sovittaessa voidaan sopia muidenkin kustannusten ottamisesta mukaan ylläpitovuokraan → lähinnä kyseeseen tulevat **siivous** tai **turvallisuuspalvelut**
- Samoin voidaan sopia asetuksen mukaisten kustannusten siirtämisestä hyvinvointialueelle → mahdollisesti **sähköt**

Ylläpitovuokran määrittäminen

- Kiinteistön ylläpitokustannukset lasketaan **rakennustyyppikohtaisesti**
 - Kohde voidaan ylläpitokustannusten osalta joutua jakamaan osiin, mikäli sen eri osilla on selkeästi eri käyttötarkoitus → esimerkiksi terveyskeskuksen yhteydessä on asumispalveluyksikkö
- Rakennustyyppikohtaisen **ylläpito-osuuden** lisäksi ylläpitovuokraan lisätään pinta-alasidonnainen **hallinnon osuus** sekä kohteen jälleenhankinta-arvoon sidottu **kunnossapito-osuus**
 - Epäselvää: Asetuksessa jälleenhankinta-arvo mainittu vain laskennallisen teknisen arvon lähtöarvona, mikä on jälleenhankinta-arvo kunnan kirjanpitoon pohjautuvassa mallissa

Ylläpitovuokran laskenta

Kohteen ylläpitovuokra kuukaudessa:

$$(X \text{ €/htm}^2 + 0,35 \text{ €/ htm}^2) * \text{pinta-ala} + 0,005 * \text{JHA}/12$$

- Jossa X on rakennustyyppikohtainen ylläpito-osuus ja JHA jälleenhankinta-arvo
- Mikäli laskelma johtaa **tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan ylläpitovuokran tasoon**, voidaan perustellusta syystä sopia ylläpitovuokra tästä poiketen.
 - Epäselvää: Kuinka paljon on olennaisesti poikkeava? Mikä on perusteltu syy?

Kiitos

Yhteystiedot
www.tays.fi/pirha

