

Sisäisen vuokrauksen periaatteet

Tukipalveluiden johtoryhmä 12.3, 10.4.2024
HVA johtoryhmä 2.4, 9.4.2024
Konserni- ja toimitilajaosto 16.4.2024

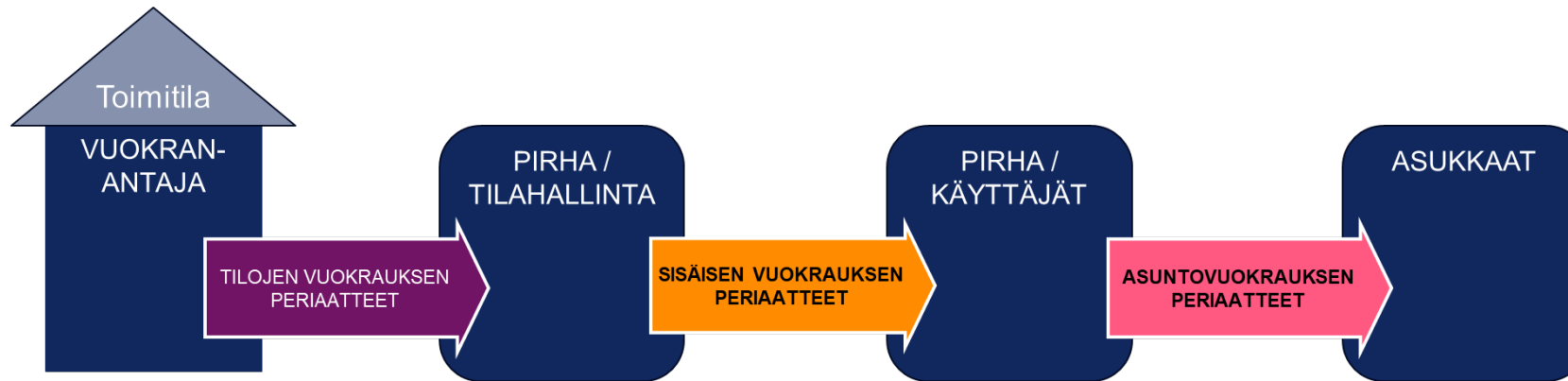
Petri Laurikka, kiinteistöjohtaja



Johdanto

Pirkanmaan hyvinvointialueen toimitilaohjelmassa on linjattu yleisiä toimitilojen hankintaan ja vuokraukseen liittyviä periaatteita. Näitä linjauksia täsmennetään erillisillä dokumenteilla, joita ovat

- tilojen vuokrauksen periaatteet
- sisäisen vuokrauksen periaatteet sekä
- asuntovuokrauksen periaatteet.



Hallintosäännön 14 § mukaisesti konserni- ja toimitilajaoston tehtävänä on hyväksyä vuokranmuodostuksen periaatteet ja seurata toimitilakustannusten kehitystä.

Sisäinen vuokra toiminnan kehittämisen ajurina

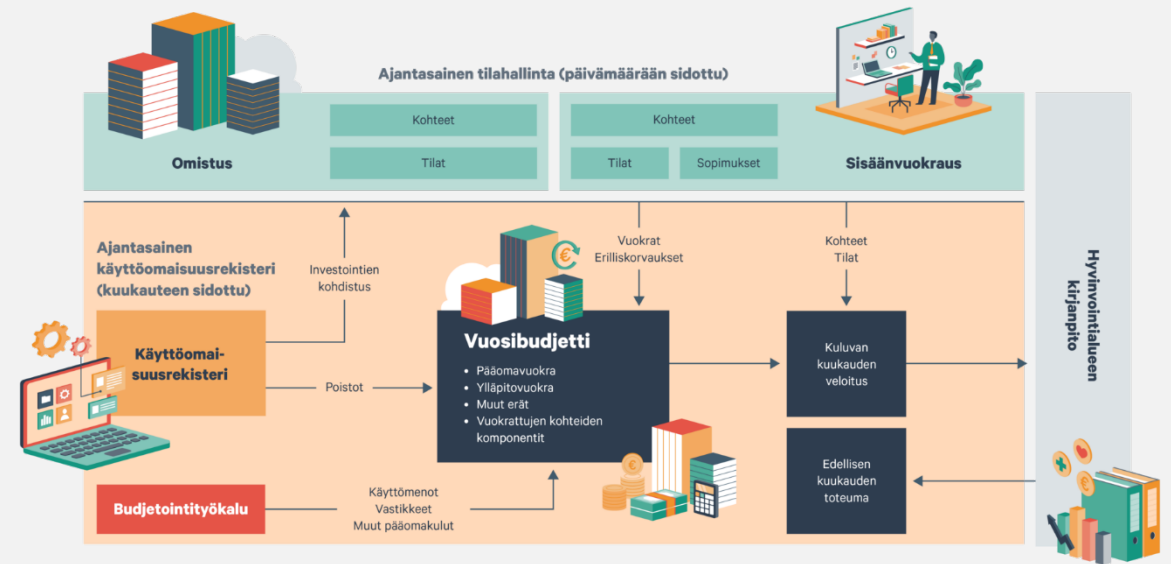
Sisäisen vuokrauksen periaatteet -dokumentissa määritellään miten toimitilojen omistamisesta, vuokrauksesta ja käytöstä aiheutuvat toimitilakustannukset siirretään tilojen käyttäjille.

Sisäisen vuokran avulla pyritään seuraaviin toimenpiteisiin:

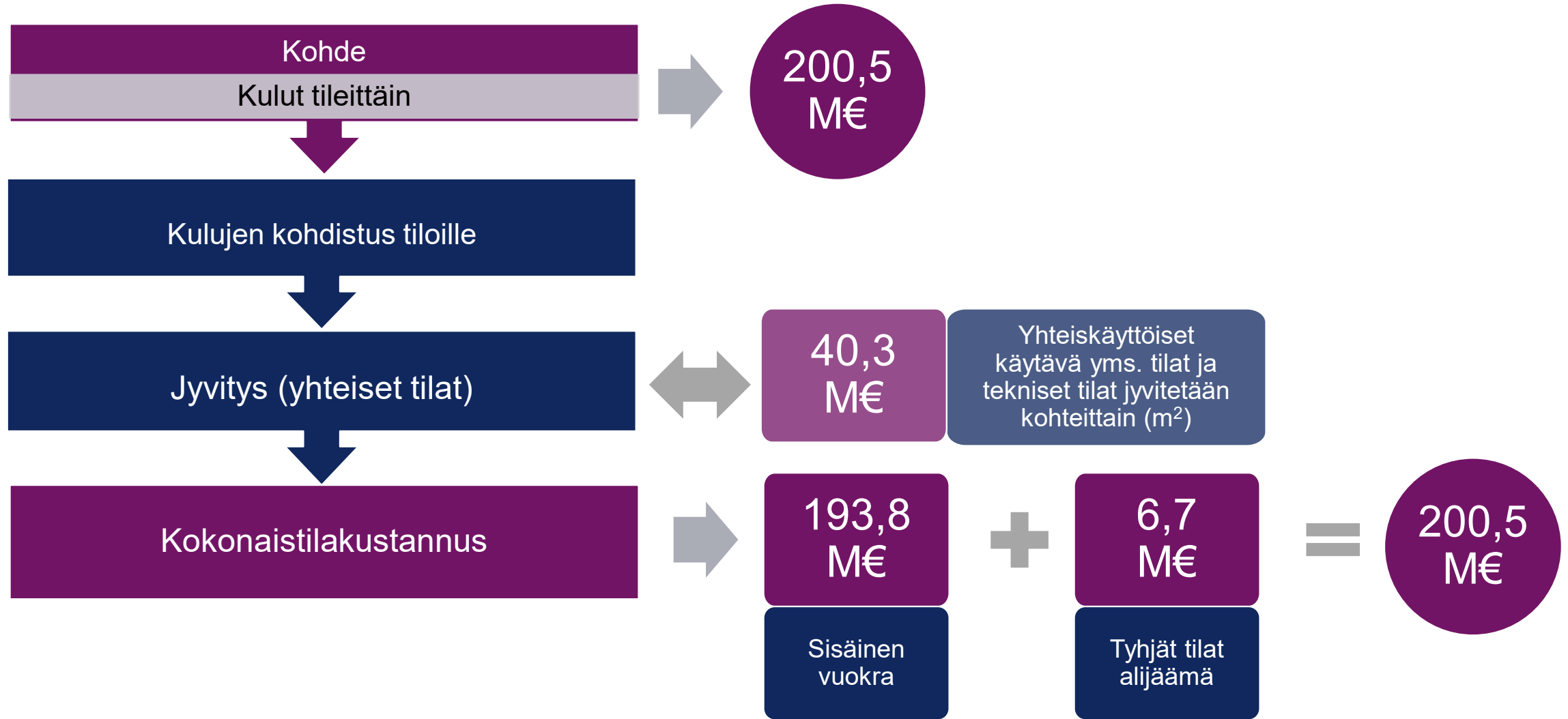
- saadaan tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi
- lisätään kustannustietoisuutta
- kannustetaan tilankäytön tehostamiseen ja säästöjen aikaansaamiseen
- mahdollistetaan tilakustannusten vertailtavuus tila-, rakennus- ja asiakasorganisaatiotasolla sekä valtakunnallisesti
- ohjataan toimintaa kestävään kiinteistönpitoon.

Sisäisen vuokrauksen periaatteet

- Sisäinen vuokraus toteutetaan kustannusneutraalisti, eli vuokratuotoilla ei tavoitella voittoa vaan niillä katetaan syntyvät toimitilakustannukset.
- Sisäisiin vuokriin ei sisälly tyhjästä tiloista aiheutuvia vyörytyskustannuksia (myytävät tai purettavat kohteet, tyhjä itse omistetut tai vuokratut toimitilat)
- Sisäisen vuokran kohdentaminen, laskenta ja jako toteutetaan Modulon kautta valtakunnallisesti yhtenäistettyjen laskentasääntöjen ja periaatteiden pohjalta.
- Kustannusperusteinen sisäinen vuokra kohdennetaan tiloittain niiden käyttäjille. Taustalla on kohteille kirjatut kohdekohtaiset vuosibudjetit. Vuosibudjettia tarkistetaan vuoden aikana kohteelle kohdistettuja kulueriä vastaavasti.
- Vuokraan voi sisältyä myös jyvityksiä muista tiloista (mm. yhteiset tilat) sekä muita kohdennettuja kuluja (mm. pysäköintipaikkoja).



Tilakustannusten jyvitysperiaatteet



Tyhjien tilojen kustannusten käsittely yleisesti

Eri hyvinvointialueilla on poikkeavat käytännöt tyhjien tilojen kustannusten hallinnassa. Esimerkiksi

- Pohteessa kulut kohdistetaan kiinteistöhallinnon kustannuspaikalle, josta jaetaan kaikille käyttäjille neliöiden suhteessa (2025 loppuun saakka hyödynnetään ns. vakiinnuttamisrahaa 5 Meur)
- Pohjois-Savossa kohdistetaan kiinteistöhallinnon kustannuspaikalle, joka voi tehdä tappiollisen tuloksen. Tämä edellyttää että palvelutuotannon tuottavuus ja tulos samalla paranee.
- Varhassa valmistellaan esitystä, että käyttäjäyksiköt vastaisivat itse tyhjien vuokratilojen kustannuksista vuokrakauden loppuun.

Tampereen kaupungin organisaatiot maksavat vuokransa aina kyseisen budjettikauden loppuun asti. Seuraavaa vuotta koskevat vuokramuutokset tulee ilmoittaa aina edellisen vuoden kesäkuuhun mennessä. Toimitiloissa, joihin on tehty käyttäjälähtöisiä investointeja, irtautuminen maksuvelvoitteista sovitaan tapauskohtaisesti.

Tyhjien tilojen kustannusten käsittely Pirhassa

Esitys Pirhan käytännöksi on, että tilahallinta vastuualue vastaa

- ulkopuolisten vuokratilojen kustannuksista vuokrakauden loppuun, tai kunnes tiloihin saadaan toinen vuokralainen. Syntyviä lisäkustannuksia seurataan erikseen.

Käyttäjäyksikkö vastaa

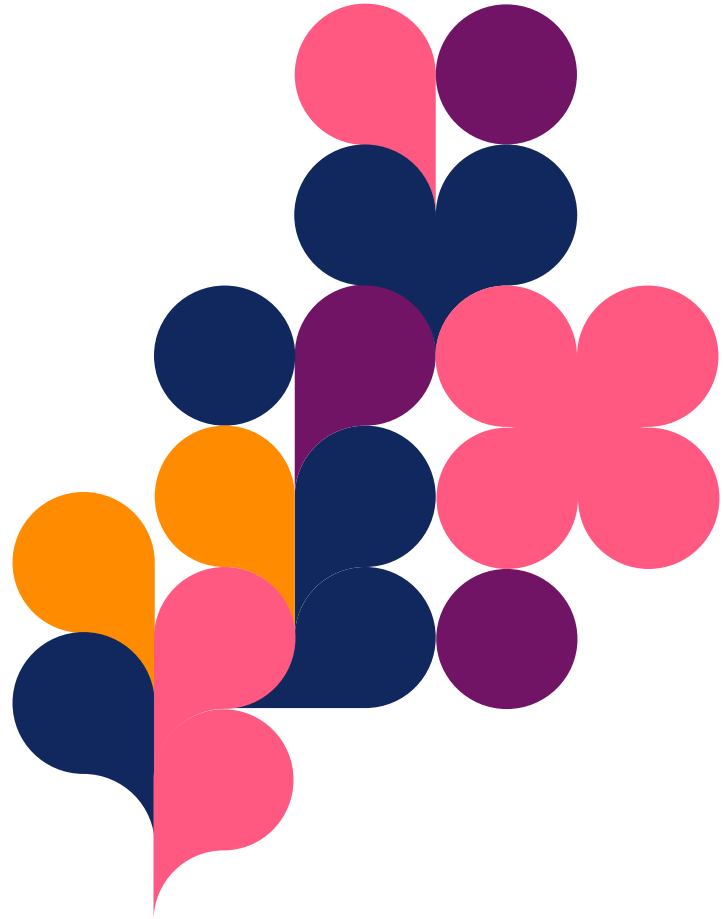
- omien toimitilojensa yhteydessä olevien tyhjien tilojen kustannuksista (esim. tukitilat), ellei tiloille voida osoittaa muita käyttäjiä.
- toimitiloihin tehdyistä käyttäjälähtöisistä investoinneista (poistamaton investointi tai lisävuokran vuokravastuu). Irtautuminen näistä maksuvelvoitteista voidaan sopia tapauskohtaisesti.
- jokaisella yksiköllä on vastuu ilmoittaa tilamuutoksistaan ja -luopumisista. Tilatietoja päivitetään kuukausittain. Suurempien tilakokonaisuuksien luopumiset tulee ilmoittaa ennakkoon talousarvion laatimisen yhteydessä.

Tyhjien tilojen erityiskysymyksiä

- Käyttäjäyksiköiden puolelta tilojen irtisanomisaika on 3 kk (omat tilat ja vuokratilat).
- Kunnilta on vuokrattu 1.1.2023 alkaen osittain tyhjiä kohteita. Näissä kohteissa sisäinen vuokra on kohdistettu toistaiseksi palvelutuotannon kustannuspaikoille, mutta toteutuneet kustannukset siirretään tilahallinnalle.
- Toteutuneiden palveluverkkomuutosten myötä syntyneiden tyhjien tilojen kustannusvaikutukset esitetään huomioon otettavaksi talousarviomuutoksena. Muutos tehtäisiin syksyllä.

Toimitilakustannusten käsittely tilahallintajärjestelmässä ja kirjanpidossa

- Tyhjiä tilojen kustannuserät jäävät kirjanpidossa tukipalveluiden alijäämäksi
- Alijäämä kohdennetaan valtionkonttorin viranomaisraportointia varten (ns. Aura-raportointi) tilastoyhteisössä varsinaisen toiminnan palveluluokille. Palveluluokkaraportointi kattaa siten toimitiloista aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti. Palveluluokkaraportointi on pohjana valtion rahoituksen valmistelussa.
- Tyhjiä tilojen kustannukset vyörytetään raportoinnin yhteydessä palveluluokille tilahallintajärjestelmässä olevien tilatietojen avulla seuraavasti;
 - myynnissä olevat kohteet kaikille neliöiden suhteessa
 - palveluverkosta vapautuvat tyhjät tilat kaikille neliöiden suhteessa
 - purettavat ja tyhjät kohteet kaikille neliöiden suhteessa



Yhteystiedot

Petri Laurikka
kiinteistöjohtaja
kiinteistöhallinta ja toimitilapalvelut

