



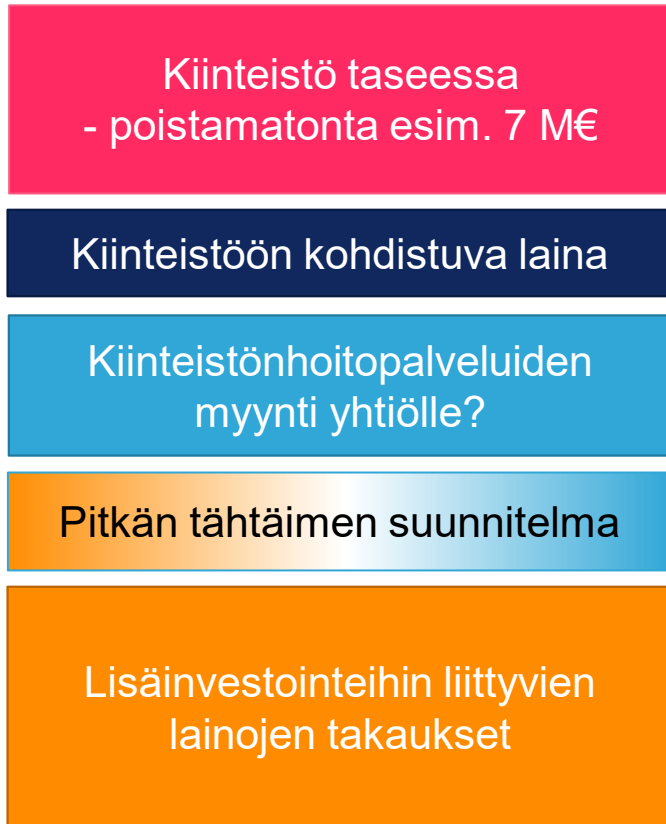
Vuokranmuodostuksen periaatteet jatkosopimuksissa 3+1 velvoitevuokrauksen jälkeen

Konserni- ja toimitilajaosto 16.4.2024

Vuokranmuodostuksen periaatteet

Siirtymäkauden päättyessä (käytännössä 1.1.2026 alkaen) kuntien tulee yhtiöittää ne sote- ja pelakiinteistöt, joiden markkinaehtoinen vuokraus ulkopuolisille jatkuu. Vuokrat ja niiden periaatteet tulee neuvotella tässä yhteydessä uudelleen; vuokra-asetus ei enää ole voimassa 1.1.2026 jälkeen.

Kunta



Kunnan yhtiö



Muualta hankitut palvelut, siivous ym. - ei osa vuokraa

Vuokranmuodostuksen periaatteet

Nykymallin 3+1 mukainen vuokranmuodostus on kuvattu tarkemmin sivuilla 9-10.

Taustaa

- Asetus ei ole enää voimassa 1.1.2026 alkaen, joten vuokrat tulee määritellä uudelleen
- Nykyiset 3+1 -vuokrat on sidottu pääomavuokran osalta *tekniseen arvoon*, joka on lähtökohtaisesti pitänyt määrittää kirjanpito tietojen perusteella. Välttämättä yhteyttä kirjanpitoarvoon ei kuitenkaan ole, jos kuntien ei ole ollut mahdollista selvittää historiallisia kiinteistöön liittyviä alkuperäisiä hankintamenoja ja rakentamisen jälkeisiä investointeja
- Tällöin on käytetty *laskennallista teknistä arvoa* (joka lienee mahdollistanut kunnille paremman vuokratuoton)
- *Laskennallinen tekninen arvo* nykyisessä vuokra-asetuksessa perustuu rakennustyyppikohtaisiin uudishintoihin, joita korjataan ikäkertoimilla (mm. yleinen varustelutaso, talotekniikan muutokset) ja laskennallisella kulumisella, jonka oletukset perustuvat toimialan käytäntöihin
- Ylläpitovuokra on 3+1 -mallissa laskennallinen ja perustuu tilastotietoihin, sisältää myös oletuksen hallintokuluista ja kunnossapidosta; mahdollista sitoa nykymallissa myös toteumiin, mikäli laskennallinen poikkeaa näistä merkittävästi

Vuokranmuodostuksen periaatteet

Vuokranmuodostus

- Kunnat saavat yhtiöittämisessä varainsiirtoverohuojennuksen kiinteistöistä – mutta vain, jos yhtiöittäminen tapahtuu kirjanpitoarvoilla
- Kunnilla pitää olla markkinaehtoinen yhtiö, joka tulee perustamisen jälkeen toimeen omillaan
- Vuokran tulisi olla läpinäkyvä kiinteistökohtaisesti ja kunkin vuokranosan osalta.
- Pääomavuokran osalta selvitetään, mitä edellytyksiä olisi siirtyä esim. kirjanpitotietoihin perustuvaan vuokranmäärittelyyn
- Vuokrattavien kohteiden investoinnit selvitetään ja sovitaan vaikutus vuokraan ja sopimuskauteen erikseen
- Pääperiaate on, että sopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, esim. 2 vuoden irtisanomisaika puolin ja toisin
 - Mikäli tehdään merkittäviä investointeja, se otetaan huomioon sopimuksen pituudessa. Yhdessä etukäteen sovitut investoinnit sitouttavat molempia osapuolia ja ”pidentävät sopimuksia”; myös Pirhan kannalta tärkeää, että on toimivat tilat

Vuokranmuodostuksen periaatteet

Vuokranmuodostus

- Jos markkinahintaa ei ole saatavilla, vuokra olisi ainakin ylläpidon osalta loogisinta sitoa toteutuneisiin kuluihin, joihin lisättäisiin toiminnalle välttämätön markkinaehtoinen kate
- Kunnat siirtänevät myös kiinteistöihin liittyvää rahoitusta (lainoja) yhtiöön -> myös korkokulut huomioitava; yhtiön tulisi myös voida lyhentää lainojansa ja samalla saada PTS-korjauksia tehtyä (PTS:n mahd. huomiointi kunnan alkupääomituksessa)
- Siirrettävien lainojen määrän on oltava asianmukainen, jotta Pirhan maksama vuokra perustuu oikeanlaiseen kustannuspohjaan
- Yhtiöille tulee myös uutena kustannuksena kiinteistövero, joka maksetaan kunnalle. Lainoista maksettaneen takausprovisio. Yhtiö maksaa myös maa-alueiden vuokraa

Kiinteistökohtaisesti neuvoteltavat asiat

Yhtiötettävät kohteet

- Vuokrattavien tilojen ja sopimuksen sisällön tarkat rajat
- Tasearvon ja lainojen varmentaminen
- Välittömän korjausvelan vaatimien investointien toteuttaminen, kunnan mahdollinen pääomitus perustettaessa
- Välittömät lisäinvestoinnit
- Tekniset ja mahdolliset muut tukipalvelut ja kiinteistöhyödykkeet (sähkö, vesi ym.), vastuunjakotaulukko
- Muut maksut
- Tiedossa oleva myynti kiinteistösijoittajalle

KPMG:ltä saadaan tukea sopimusten laadinnalle ja laskennalle, arvioinnin varmistamiseksi ja sopimusten syntymisen jouduttamiseksi

Vuokrasopimusten laadinnan ja seurannan tueksi sopimukset tehdään kiinteistökohtaisesti taloudellisesti eriteltyinä kaaviossa esitetyillä vuokranosilla.



Liitteet

3+1 ajan velvoitevuokra

Viitekehikko: vuoden 2023 vuokrataso kunnittain, 3+1 -vuokrat

Yhteenveto (ei sisällä ns. huoneita)																
Kunta	Kohteiden lkm	Neliöt	Keskikoko, m2	M2-pain. rak.vuosi	Po-vuokra / kk	Yp-vuokra / kk	Muut / kk	Po / m2 / kk	Yp / m2 / kk	Muut / m2 / kk	Vuokra yht. / m2 / kk	Po + yp / m2 / kk	Vuokra €, vuosi	Tekn. arvo (6 %)	Tekn. arvo per m2	
Akaa	6	10 410	1 735	1997	105 774	66 456	-	10,16	6,38	0,00	16,54	16,54	2 066 771	21 154 882	2 032	
Hämeenkyrö	7	14 889	2 127	1972	156 060	93 675	350	10,48	6,29	0,02	16,80	16,77	3 001 018	31 211 986	2 096	
Ikaalinen	4	9 364	2 341	1984	95 224	60 546	-	10,17	6,47	0,00	16,63	16,63	1 869 239	19 044 738	2 034	
Kangasala	6	10 577	1 763	1988	56 878	67 322	-	5,38	6,36	0,00	11,74	11,74	1 490 391	11 375 500	1 075	
Kuhmoinen	6	3 437	573	1988	28 454	18 159	832	8,28	5,28	0,24	13,81	13,56	569 343	5 690 852	1 656	
Lempäälä	7	17 249	2 464	1976	224 010	113 887	3 293	12,99	6,60	0,19	19,78	19,59	4 094 282	44 802 038	2 597	
Mänttä-Vilppula	7	16 106	2 301	1990	125 504	85 545	3 619	7,79	5,31	0,22	13,33	13,10	2 576 026	25 100 814	1 558	
Nokia	6	4 240	707	1965	26 557	24 733	3 240	6,26	5,83	0,76	12,86	12,10	654 351	5 311 346	1 253	
Orivesi	-	-	n.a		-	-	-									
Parkano	9	14 642	1 627	1973	95 714	85 857	-	6,54	5,86	0,00	12,40	12,40	2 178 852	19 142 800	1 307	
Pirkkala	1	4 641	4 641	1987	47 907	29 642	-	10,32	6,39	0,00	16,71	16,71	930 594	9 581 480	2 065	
Punkalaidun	3	1 683	561	1969	6 931	9 021	-	4,12	5,36	0,00	9,48	9,48	191 424	1 386 147	824	
Pälkäne	4	4 210	1 053	1990	39 353	24 340	-	9,35	5,78	0,00	15,13	15,13	764 316	7 870 600	1 870	
Ruovesi	6	6 436	1 073	1962	52 612	24 726	500	8,17	3,84	0,08	12,09	12,02	934 047	10 522 338	1 635	
Sastamala	17	13 338	785	1980	121 097	82 866	-	9,08	6,21	0,00	15,29	15,29	2 447 555	24 219 336	1 816	
Tampere	18	38 282	2 127	1952	522 784	140 125	7 971	13,66	3,66	0,21	17,52	17,32	8 050 557	104 556 740	2 731	
Urjala	5	4 236	847	1973	26 522	24 464	3 888	6,26	5,78	0,92	12,95	12,04	658 491	5 304 454	1 252	
Valkeakoski	10	10 802	1 080	1982	135 651	46 085	3 151	12,56	4,27	0,29	17,12	16,82	2 218 649	27 130 200	2 512	
Vesilahti	3	4 244	1 415	2006	43 868	25 790	-	10,34	6,08	0,00	16,41	16,41	835 896	8 773 600	2 067	
Virrat	8	13 134	1 642	1982	112 689	76 109	-	8,58	5,79	0,00	14,37	14,37	2 265 578	22 537 736	1 716	
Ylöjärvi	11	18 780	1 707	1989	176 701	118 682	1 296	9,41	6,32	0,07	15,80	15,73	3 560 148	35 340 230	1 882	
Yhteensä	144	220 697	1 533	1977	2 200 289	1 218 032	28 140	9,97	5,52	0,13	15,62	15,49	41 357 529	440 057 817	1 994	

HUOM: Sisältää KPMG:lle toimitetut 3+1 –sopimukset (kunnan ja hva:n väliset); Kolumni 'Tekn. arvo (6 %)' kuvastaa laskennallista teknistä arvoa ja on laskettu kaavalla ('Po-vuokra / kk' x 12) / (6 %)

- **Nykyinen vuokran määrittely (vuokra-asetus):**
- **Vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.**
- **Pääomavuokra** muodostetaan vuokrattavan rakennuksen teknisen arvon tai sen puuttuessa laskennallisen teknisen arvon pohjalta käyttäen 6 prosentin tuottovaatimusta. Tuottovaatimus kuvaa kiinteistöön sidotun oman ja vieraan pääoman kustannuksia, kiinteistön kulumista kuvaavia poistoja, mahdollista maanvuokran osuutta ja kiinteistöön liittyvää teknistä riskiä.
- Kunnan kirjanpidossa rakennuksen arvo muodostuu omahankintamenosta vähennettynä rakennuksen taloudelliseen pitoaikaan perustuvilla suunnitelman mukaisilla poistoilla. Vuokra-asetuksessa tarkoitettu rakennuksen tekninen arvo perustuu ensisijaisesti kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin toteutuneista kustannuksista korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Teknistä arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Jos rakennuksella ei ole olemassa kirjanpidon tietoihin perustuvaa teknistä arvoa, se muodostetaan asetuksen liitteen mukaisesti laskennallisesti toteutuneiden keskimääräisten kustannusten pohjalta lasketun jälleenhankinta-arvon ja siitä vähennettävän oletuskulumisen avulla.
- Kustannusten perustana ovat Tilastokeskuksen kokoamat rakennustyyppikohtaisten hintaryhmien bruttoneliöhinnat (e/brm²), jotka muutetaan rakennustyyppikohtaisiksi huoneistoneliöhinnoiksi (e/htm²) muuntokertoimella. Tekninen arvo muodostetaan rakennuskohtaisesti. Jos rakennuksesta vuokrataan yksittäinen tila, muodostetaan arvo kyseiselle tilalle koko rakennuksen käyttötarkoituksen mukaisesti, esimerkiksi koulurakennuksen yksittäinen tila. Rakennuksen sijainnin mukaan kunnat on jaoteltu laskennallista teknistä arvoa määritettäessä kuuteen jälleenhankinta-arvon kustannusalueeseen. Teknisessä arviossa huomioidaan rakennukseen kohdistuvat investoinnit. Oletuskulumisen määränä pidetään 1,75 prosenttia vuosittain. 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.

- Nykyinen vuokran määrittely (vuokra-asetus):
- Kiinteistön **ylläpitovuokraan** kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut. Kiinteistön ylläpitovuokra määräytyisi laskennallisesti. Perusteena olevat kertoimet vastaavat kiinteistöalalla vakiintuneisiin tietolähteisiin perustuvia keskimääräisiä rakennustyyppikohtaisia ylläpitohintoja. Toimitilojen luokitus vastaisi Tilastokeskuksen rakennusluokitusta vuodelta 2018. Vuokrasopimuksessa ylläpitokustannusten määräytymisestä voitaisiin perustellusta syystä sopia 5 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen, mikäli 2 momentissa säädetty määräytymisperuste johtaisi tosiasiallisista kustannuksista olennaisesti poikkeavaan vuokratasoon.
- Vuokran tarkistamisessa sovelletaan kiinteistöalan yleisiä käytäntöjä ja vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksiin.