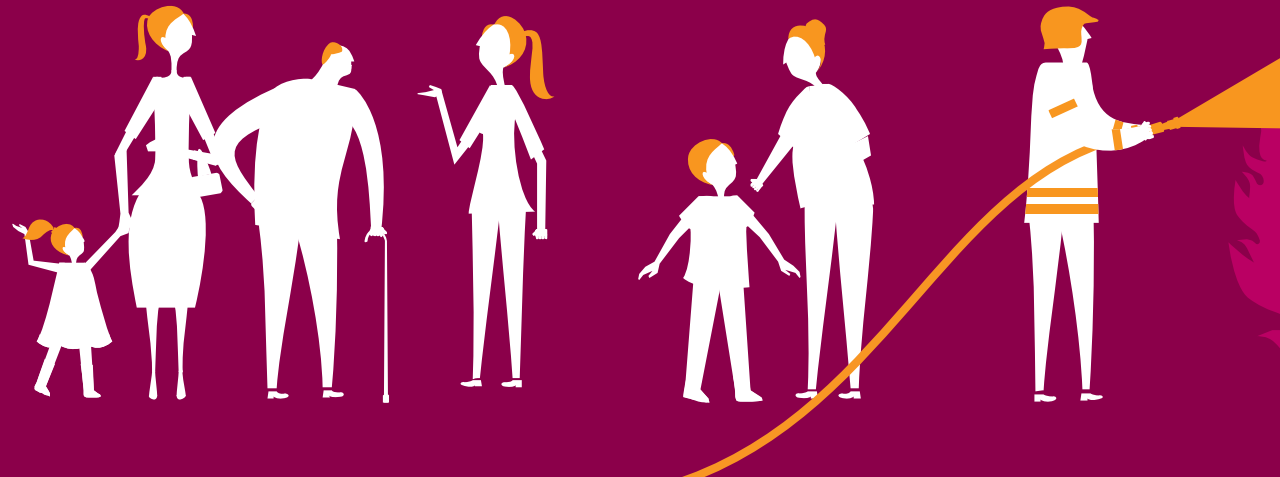
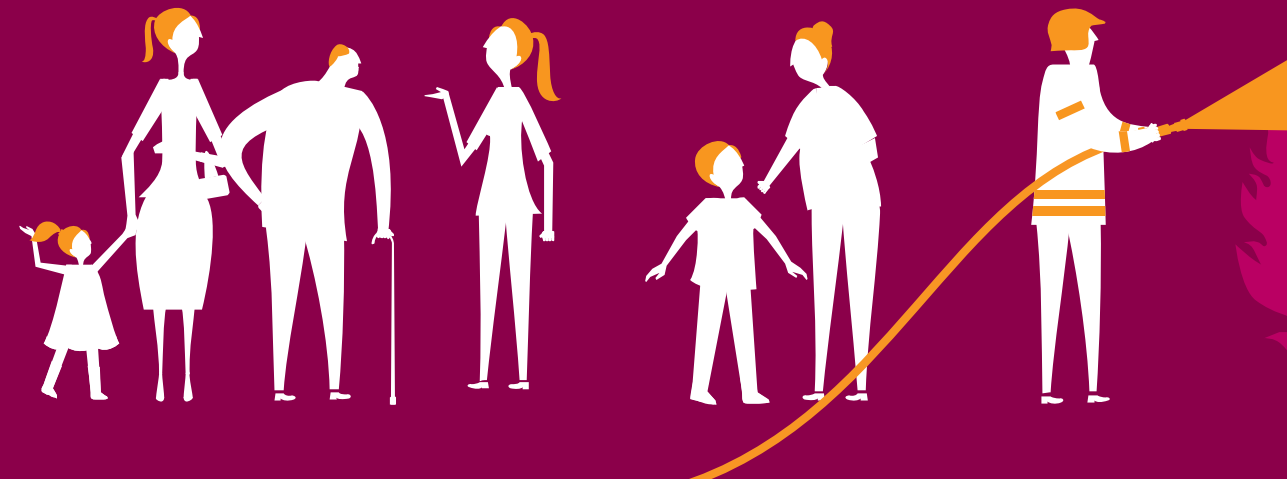


# Vuokranmääritys vuokra-asetuksen mukaan

Mikko Alin, kehittämispäällikkö,  
[mikko.alin@pirha.fi](mailto:mikko.alin@pirha.fi)



# Vuokra-asetus ja vuokran laskenta



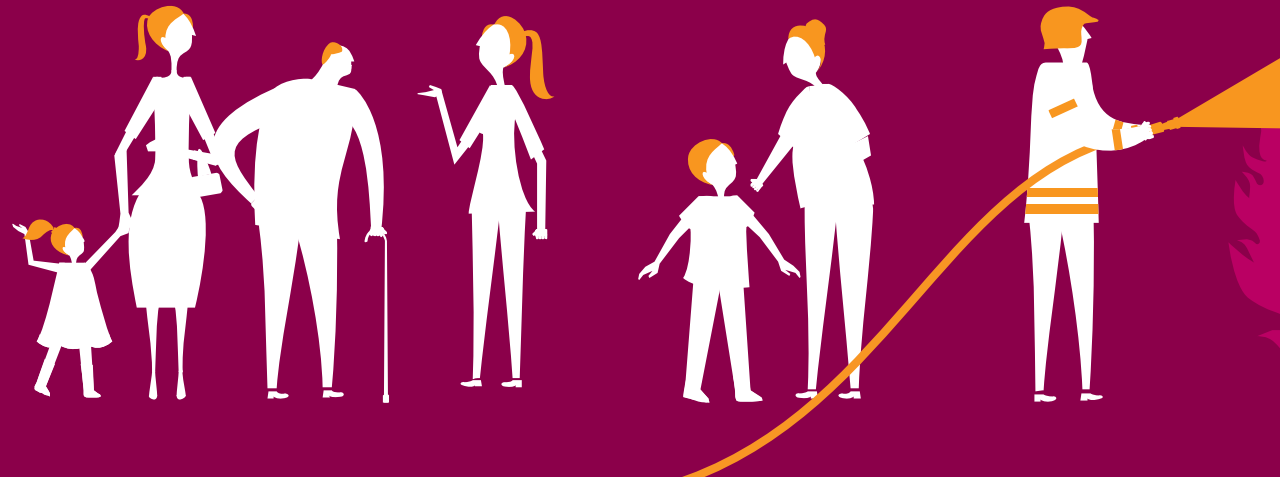
# Vuokra-asetus

- 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:

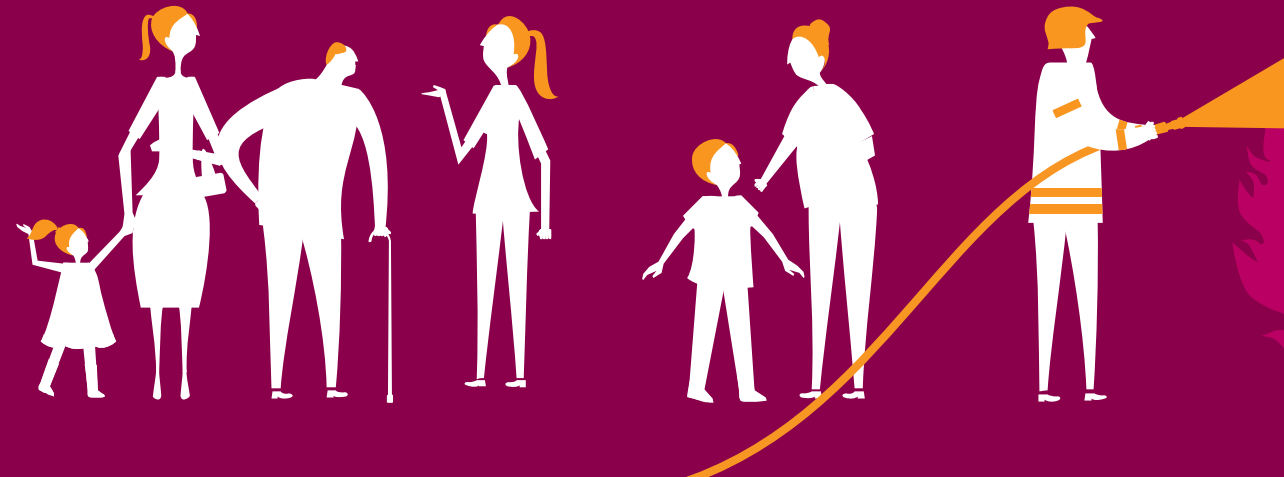
- Voidaan käyttää jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa.
- Muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta oletuskuluminen.
- Alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo 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](http://www.tays.fi/pirha)

