



Vuokralaskennan periaatteet sisäisiin ja ulkoisiin vuokriin

Kaupunginhallitus 31.8.2026

VIITASAARI

Pikkasen parempi periferia

Lähtökohdat

- Tavoitteena on selkeä ja yhtenäinen laskentamalli, jonka avulla rakennusten ja toimitilojen omistamisesta, ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvia kustannuksia voidaan hallita ja kohdistaa oikein.
- Kuntaliitto: Sisäisen vuokran opas kunnille ja kuntayhtymille 2026
<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2026/2375-sisaisen-vuokran-opas-kunnille-ja-kuntayhtymille>
- Opas tarjoaa työvälineen sisäisen vuokran määrittämiseen ja kehittämiseen (käsitteet, määritelmät, vaihtoehtoiset laskentamallit). Ulkoisen vuokran määrittämiseen sisäinen vuokra ei sellaisenaan sovellu, vaikka sen tuottama kustannustieto on tärkeä perusta myös ulosvuokraustoiminnalle.

Sisäinen ja ulkoinen vuokra

- Kaupungin omassa palvelutuotannossa käytettävät toimitilat: **sisäinen vuokra**
 - Tilakustannukset ovat osa palvelutuotannon kokonaiskustannuksia.
 - Kuntien talousraportoinnissa on esitettävä tilakustannukset palveluluokittain. Tiedon oikeellisuus vaikuttaa valtionosuuksien laskennan kustannuspohjaan.

Sisäinen vuokra	Ulkoinen vuokra
Kustannusperusteinen	Markkinaperusteinen
Kunnan sisäinen erä	Rahavirta ulos kunnasta
Ei tavoittele voittoa	Sisältää tuottovaatimuksen (omistamisen riski ja tuotto)
Ohjaus- ja tiedolla johtamisen väline	Sopimusperusteinen liiketoimi

- Ulkopuolisille toimijoille vuokratut toimitilat: **ulkoinen vuokra**
 - Kunnan markkinaehtoinen toiminta on lähtökohtaisesti yhtiötettävä, ellei vaikutus markkinoihin ole vähäinen. Kirjanpito on eriytettävä, ellei vuotuinen liikevaihto jää alle 40.000 euroa.
 - Markkinaperusteinen hinnoittelu: kuten yksityinen toimija hinnoittelisi. Kaikki välittömät ja välilliset tuotantokustannukset, tuottovaatimus, riskilisiä.
 - Kuntalaki (410/2015) luku 15. Kilpailulaki (948/2011). Yritystukia koskeva lainsäädäntö.

Organisoiminen

- **Nettoyksikkömalli**

- Tilapalvelujen yhteiset kustannuspaikat (työpanos, kalusto ym.): prosenttiperusteinen vyörytys rakennusten kustannuspaikoille
- Rakennusten kustannuspaikat: ylläpito- ja käyttökulut, vyörytykset, poistot
- Vuokratulot (sisäiset ja ulkoiset) rakennusten kustannuspaikoille

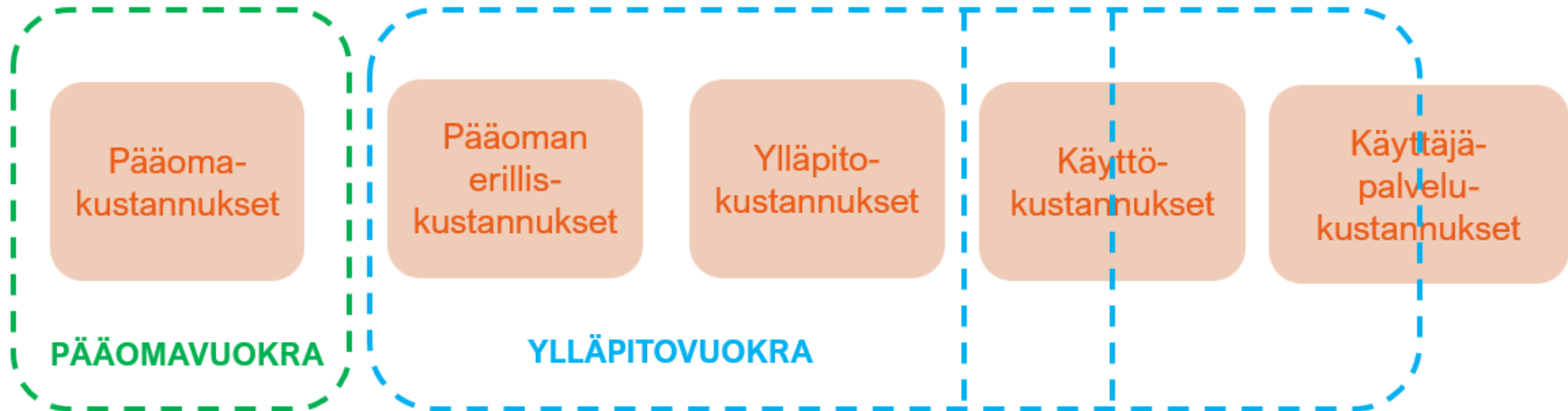
JA

- **Kirjanpidollisesti eriytetty taseyksikkö**

- Pakollinen malli, jos kilpailutilanteessa markkinoilla olevaa toimintaa ei poikkeussäännösten takia yhtiöitetä.
- Sote-kiinteistöjen käyttötalous, tase ja rahoitus
- Taseyksikköön rakennusten kustannuspaikat: Terveyskeskus-Helmiina, Paloasema, Työkeskus, Päiväkeskus, PAV-asunnot, Lehtola

Kustannukset vuokran pohjana

Kustannusten näkyväksi tekeminen, kohdentaminen ja kiinteistöjohtamisen väline



Pääomakustannukset

Tekijä	Pääomakustannus	Pääomavuokra
Kuluminen	Kirjanpidon suunnitelman mukainen poisto	Kirjanpidon suunnitelman mukainen poisto tai vaihtoehtoisesti korjausvastike, joka kuvaa pitkän aikavälin korjaustarvetta
Korkokustannus	Rakennukseen sitoutuneen pääoman kustannus. Sisältää vieraan pääoman kustannuksen ja/tai oman pääoman kustannuksen. Oman pääoman kustannus määritetään tuottovaatimuksena rakennuksen arvosta, tyypillisesti tasearvosta.	Tuottovaatimus rakennukseen sitoutuneesta pääomasta. Tuottovaatimus on oman ja vieraan pääoman kustannusten painotettu keskiarvo. Sitoutuneena pääomana voidaan käyttää tasearvoa tai teknistä arvoa.
Maanvuokra	Maaomaisuuteen sitoutuneen pääoman kustannus: tontin arvo × tuottovaatimus	Tuottovaatimus maaomaisuuteen sitoutuneesta pääomasta

- Pääomakustannus = rakennukseen sidotun pääoman vuotuinen kustannus.
- Pääomavuokra = vuokran osa, jolla pääomakustannus kohdistetaan rakennukselle ja edelleen käyttäjälle.
- Pääomavuokran määrittämiselle on vaihtoehtoisia malleja.

Malli 2. Taseperusteinen pääomavuokra	
Pääomavuokran määräytyminen	Kuluminen: Kirjanpidon suunnitelman mukainen poisto Korkokustannus: tuottovaatimus tasearvosta (Lisäksi mahdollinen maanvuokra ja riskilisä)
Keskeiset erot suhteessa muihin malleihin	• Huomioi sekä poiston että pääoman korkokustannuksen • Perustuu kirjanpidolliseen arvoon (tasearvo) • Laskenta tehdään nimellisarvoin; malli ei huomioi rahan arvon muutosta • Rakennukseen saadut investointiavustukset pienentävät hankintamenoa ja siten myös pääomavuokraa
Edut	• Hallinnollisesti selkeä ja suoraan kirjanpitoon kytkeytyvä • Laskenta on läpinäkyvää ja helposti todennettavaa • Kohdentaa pääomakustannukset kattavammin kuin pelkkä poistomalli • Voidaan ottaa käyttöön ilman erillistä teknisen arvon laskentaa • Kytkeytyy luontevasti talousarvio- ja tilinpäätösprosessiin
Huomiot / Haasteet	• Pääomavuokran taso ei kerro rakennuksen teknisestä kunnosta tai korjaustarpeesta • Pääomavuokra pienenee rakennuksen iän myötä ja lakkaa tasearvon poistuessa, vaikka rakennuksella olisi edelleen käyttöarvoa (korko tasearvosta) • Vuokratasot vaihtelevat rakennusten iän mukaan, mikä voi heikentää kohteiden välistä vertailtavuutta • Poistoaikojen ja tasearvojen yhtenäisyys ja realismi on keskeistä (KILA:n yleisohjeet) • Ei sellaisenaan vastaa markkinavuokraa, mutta muodostaa kustannusperusteisen vähimmäistason

Pääomavuokra

- Suunnitelman mukaiset poistot
 - Rakennuksen hankintamenon jaksotus taloudelliselle pitoajalle
 - Perusparannus- ja peruskorjausinvestointien jaksotus kohteen jäljellä olevalle pitoajalle (tai pitoajan pidennys).
- Tuottovaatimus tasearvosta
 - Oman pääoman tuottovaatimus on Suomen valtion 10 v joukkovelkakirjalainan korkoon tarkasteluhetkellä
 - Rakennus, maapohja
- Kustannusperusteinen vähimmäistaso myös ulkoiselle pääomavuokralle.

Ylläpito- kustannukset

Ylläpitokustannukset: Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat muuttuvat ja kiinteät kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvike- ja kalustokuluista. Nämä kustannukset aiheutuvat siitä, että kiinteistössä vallitsevat olosuhteet saadaan vastaamaan sen käytön vaatimia tarpeita sekä toiminnoista, joilla kiinteistön kunto, arvo, käytettävyys ja toiminnallisuus säilytetään. Kustannuksiin ei sisällytetä omistajaorganisaation keskushallinnon kustannuksia.

Käyttökustannukset: Käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttökustannukset voidaan periä vuokralaiselta vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla (esim. käyttö- tai erilliskorvauksina), tai asiakas voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia muodostuu muun muassa veden ja sähkön kulutuksesta sekä omien tilojen siivouksesta.

Käyttäjäpalvelukustannukset: Käyttäjäpalveluista aiheutuvat kustannukset. Käyttäjäpalvelukustannukset koostuvat tilojen käyttäjien tarpeita tyydyttävien palvelujen kustannuksista. Nämä palvelut eivät välttämättä liity tiloihin tai niiden käyttöön. Aiheutuneet käyttäjäpalvelukustannukset peritään käyttäjältä yleensä käyttökorvauksina.

Pääoman erilliskustannukset: Kiinteistön omistamisesta aiheutuvat verot ja vakuutuskustannukset.

- Viereiset kustannuslajien määritelmät Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet –julkaisun (KTI 2001) mukaisesti.
- Käyttökustannukset ja käyttäjäpalvelukustannukset voivat sisältyä vuokraan tai vuokralainen voi vastata niistä suoraan itse.

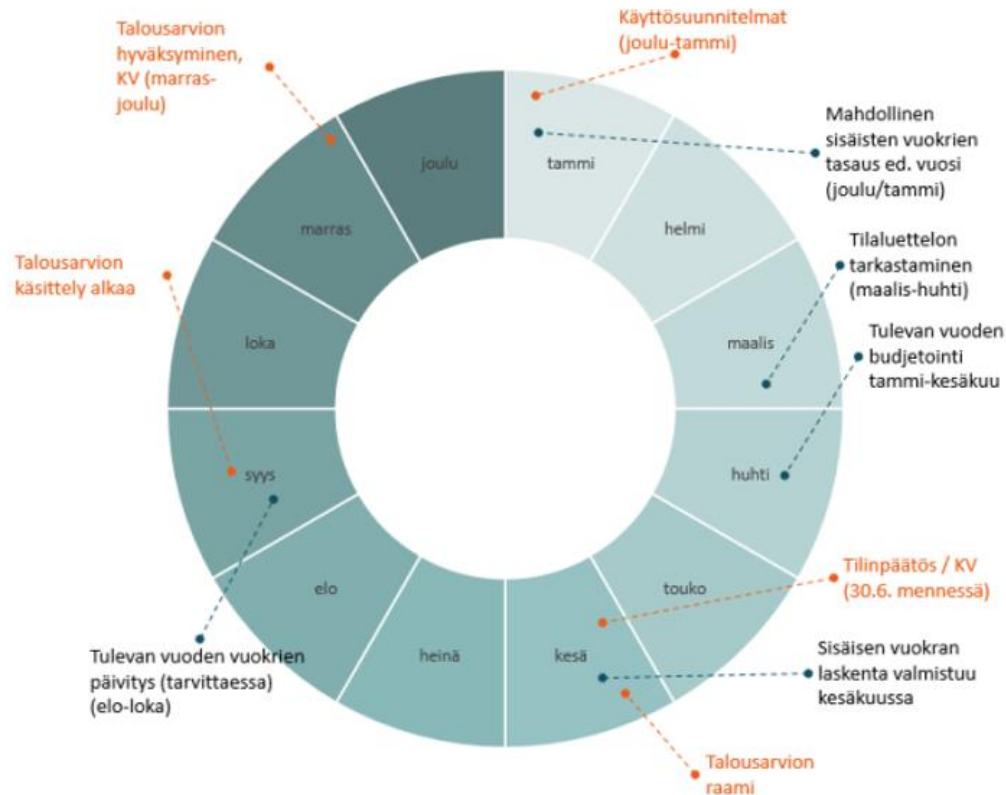
Ylläpitopalvelut	Käyttöpalvelut	Käyttäjäpalvelut
1. Hallinto 2. Korjaukset ja kunnossapito 3. Huolto ja teknisten järjestelmien hoito 4. Ulkoalueiden hoito 5. Muut hoitokulut 6. Jätehuolto 7. Kiinteistövero 8. Vahinkovakuutukset	9. Lämmitys 10. Sähkö 11. Vesi ja jätevesi	12. Siivous (Myös muita käyttäjäpalveluita voi olla kuntakohtaisesti.)

Ylläpitovuokra

- Rakennuksiin kohdistetut / laskennallisesti jaetut kustannukset
- Käyttöpalvelut (lämmitys, sähkö, vesi) pääsääntöisesti sisältyvät ylläpitovuokraan.
- Käyttäjäpalvelut (puhtauspalvelut, tilapalvelut) pääsääntöisesti eivät sisälly ylläpitovuokraan.
- Ylläpitovuokra määritellään menneeseen kustannustasoon perustuen, huomioiden kustannustason muutokset tulevalle vuodelle kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin (KYKI) avulla.
- Peruskorjausten yms. muutosten vaikutusten huomioiminen.



Sisäisen vuokran toimintatapa



Kuva 3 Esimerkki sisäisen vuokran vuosikellosta ja talousarvion valmisteluprosessista.

- Tilojen käytön suunnittelu
- Tilakustannusten suunnittelu (talousarvio)
- Tilakustannusten toteuma (tilinpäätös)

Toimija	Vastuut (taso ja rooli)	Keskeiset tehtävät
Ylin johto ja luottamustoimielimet	Strateginen vastuu sisäisen vuokran periaatteista ja tavoitteista.	Hyväksyvät mallin, linjaavat sen ohjausroolin ja varmistavat yhteyden kunnan palvelu- ja kiinteistöstrategioihin.
Talousjohto / taloushallinto	Vastuu sisäisen vuokran kyttemisestä talousohjaukseen.	Arvioivat vaikutukset talousarvioon, varmistavat kustannusten kohdentumisen ja tukevat käyttäjiä tilakustannusten seurannassa.
Tilahallinto	Operatiivinen vastuu sisäisen vuokran laskennasta ja ylläpidosta.	Laskevat vuokrat, ylläpitävät kustannus- ja tilatiedot ja toimivat käyttäjien ensisijaisena yhteyspisteenä tilatarpeissa.
Tilojen käyttäjät	Vastuu tilankäytön suunnittelusta ja omien vuokratilakustannusten hallinnasta.	Määrittelevät tilatarpeensa, toimittavat muutostiedot ja optimoivat tilankäyttöä vuokran ohjausvaikutusten pohjalta.

Erityistilanteet: tyhjät tilat

- Kuka vastaa käyttämättömästä rakennuksesta aiheutuvista kustannuksista?
- Kustannusten kattaminen toisen rakennuksen sisäisillä vuokrilla tai ulkoisilla vuokratuloilla ei ole kustannusperiaatteen mukaista. Lähtökohtaisesti tilahallinnolle tulee osoittaa näitä kuluja vastaava määräraha.
- Kaupungin talouden kestävyys kannalta tyhjiä ja vajaakäyttöisistä tiloista tulee pyrkiä eroon, jotta ne eivät aiheuta ylläpitokustannuksia tai houkuttele ilkivaltaan. Tavoitteena on löytää rakennukselle uusi käyttötarkoitus, myydä tai purkaa se mahdollisimman nopeasti, jotta kustannukset eivät kasaudu.
- Käyttäjän on mahdollista luopua tilojen käytöstä vain silloin, kun kyse on tilakokonaisuudesta, jonka käytön päättymisestä sovitaan kohtuullisella aikajänteellä. Näin tilahallinnolla on realistinen mahdollisuus suunnitella tiloille jatkokäyttö tai ratkaista tilanne muuten.

Erityistilanteet: väistötilat

- Väistötiloja tarvitaan esimerkiksi peruskorjausten, sisäilmaongelmien tai uusien rakennushankkeiden yhteydessä, kun käyttäjät on siirrettävä väliaikaisesti tiloihin. Väistötilat voivat olla kunnan omistamia rakennuksia, tilapäisesti käyttöön otettuja kohteita tai ulkoa vuokrattuja siirrettäviä rakennuksia.
- Selkeintä ja oikeudenmukaisinta on, että käyttäjä maksaa vuokraa aina niistä tiloista, joita se kulloinkin tosiasiallisesti käyttää. Mikäli väistötila on ulkoa vuokrattu, kustannukset siirretään käyttäjälle läpilaskutusperiaatteella. Lisäksi huomioidaan vuokrauksen järjestämisestä ja hallinnoinnista aiheutuvat kulut. Näin vuokrakustannukset pysyvät läpinäkyvinä ja vastaavat todellisia menoja.
- Väistötilojen osoittaminen on tilapalveluiden vastuulla, ja mahdollinen ulkoisten tilojen vuokraus hoidetaan keskitetysti tilapalvelujen kautta. Näin varmistetaan, että tilaratkaisut ovat tarkoituksenmukaisia, sopimukset hallittuja ja tilajärjestelyt tehdään ammattilaisten toimesta.

Erityistilanteet: yhteis- ja päällekkäiskäyttö

- Tilojen yhteiskäyttö ja korkea käyttöaste ovat kaupungin kokonaisedun kannalta järkeviä tavoitteita.
- Lähtökohtana on, että kustannukset kohdistetaan käyttöön perustuen niille toimijoille, jotka tiloja tosiasiallisesti käyttävät. Samalla mahdolliset tuotot kohdistuvat vastaavasti käyttöä vastaaville toimijoille.
- Tilojen hallinta voidaan järjestää siten, että yksi käyttäjä vastaa tilasta kokonaisuutena ja sopii muiden käyttäjien kanssa tilojen käytöstä. Tällöin kyseinen käyttäjä vastaa kaikista kustannuksista ja saa myös mahdolliset tilojen käytöstä syntyvät pienet tuotot. Käyttäjän ydintehtävä ei kuitenkaan ole tilojen vuokraustoiminta.
- Yhteiskäytön toimivuutta tukee keskitetty varausjärjestelmä ja tilapalveluiden koordinoiva rooli.

Erityistilanteet: imagorakennukset

- Joidenkin rakennusten ylläpitoa ja käyttöä ei voi perustella pelkästään taloudellisesti. Tällaisia ovat esim. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat tai suojellut rakennukset, maamerkkikohteet ymv., joihin liittyy kaupungille strategista, symbolista tai elinvoimapolitiittista arvoa. Rakennus voi olla vetovoimatekijä tai velvoite, josta ei voida luopua, vaikka tilan käyttö ei olisi täysimääräisesti kannattavaa tai vuokratulo kustannusperusteista. Viitasaaren imagorakennuksiksi luokiteltavia erityiskohteita ovat Lyhty, Havina 16 ja Torigrilli.
- Jos imagorakennuksesta peritään käyttäjältä alempi vuokra kuin todelliset kustannukset edellyttäisivät, erotus tulee tehdä näkyväksi. Subvention kustannus kohdistetaan sille taholle, jonka päätökseen alennettu vuokra perustuu. Tällöin tuen hinta tulee esille jo päätöksentekohetkellä, eikä tilapalvelu kata alijäämää muiden kohteiden tuloilla.
- Kaupunki ei voi subventoida toimintaa, joka vääristää kilpailua markkinoilla tai antaa perusteettomia etuja julkiselle toimijalle yksityisiin nähden. Jos kaupungin omistamat tilat on vuokrattu kilpailluilla markkinoilla toimivalle toimijalle, tulee vuokran olla hinnoiteltu markkinaperusteisesti. Erityiskohteissa palveluntuottaja voidaan kilpailuttaa, jolloin tilat voidaan vuokrata yleistä markkinatasoa alhaisemmalla vuokralla. Markkinaperusteista alempi vuokra yritykselle tai maksullista palvelua tarjoavalle yhdistykselle on luonteeltaan de minimis –tukea, josta tulee tehdä virallinen ilmoitus.
- Alennettu vuokra ei poista kiinteistönpidon velvoitteita. Rakennusten kunnossapito, poistot ja muut pääomakulut tulee hoitaa suunnitelmallisesti. Ylläpitoon liittyvät vastuut ja rahoitus tulee määritellä selkeästi. Ylläpitovastuun mahdollinen siirtäminen vuokralaiselle voi vaikuttaa rakennuksen kuntoon ja kiinteistönpidon kustannuksiin.

Rakennusluokka / omistamisen syy	Sisäinen vuokra	Kuvaus
1. Kunnan palvelutuo- tanta varten omiste- tut tilat	Käytössä	Sisäinen vuokra perustuu tiloista aiheutuviin kus- tannuksiin (pääoma- ja ylläpitokustannukset)
2. Ulkoa vuokratut tai leasingilla hankitut ti- lat, edelleen sisäisesti vuokratut	Käytössä	Sisäinen vuokra perustuu ulkoisen vuokran tai lea- singrahoituksen kustannuksiin sekä mahdolliseen hallinnoinnista aiheutuvaan kustannukseen (hallin- nointikate)
3. Tyhjät rakennukset / tilat	Ei käytössä	Erillinen määräraha tai keskitetty kustannus- paikka. Varmistettava, ettei kustannuksia kateta muiden kohteiden sisäisellä vuokralla. Mahdollis- ten purkukustannusten kattaminen huomioitava erikseen.
4. Maanhankinnan kohteet (joissa raken- nus)	Ei käytössä	Kustannukset kohdistetaan maanhankin- nalle/maankäytölle. Rakennus ei ole palvelutuo- tannon käytössä, joten sen kustannusten ei tule rasittaa tilahallintoa tai muiden rakennusten käyt- täjiä.
5. Strategiset tai ima- gorakennukset (histo- rialliset kohteet, kult- tuuriperintö, edustus- tilat)	Ei käytössä / Käytössä (sovel- lettuna)	Erillinen määräraha ylläpitoon. Omistamisen pe- ruste ei liity käyttöön vaan arvoon, joten vuokralla ei ole tarkoitukseen kattaa kustannuksia. Varmis- tettava, ettei kustannuksia kateta muiden kohtei- den sisäisellä vuokralla.
6. Tilat, joiden vuok- raa subventoidaan (esim. yhdistykset, seurat, nuorisotilat)	Käytössä (sovel- lettuna)	Erotuksen maksaa se toimiala, joka päättää tuesta ja jonka toimialaan kuuluvista palveluista on kyse. Tilahallinto saa täyden tulon, tuen myöntänyt toi- miala kattaa alijäämän.
7. Markkinaehtoisesti ulosvuokratut tilat	Ei käytössä	Ulkoiset vuokratulot kattavat kustannukset, kunta perii kohteesta markkinaehtoisesta vuokran. Toi- minta pidetään erillään sisäisestä vuokrasta, eikä kummankaan mahdollisella tuloksella kateta toi- sen mahdollista alijäämää.

Rakennusten luokittelu ja vuokra- peruste

Ulkoinen markkinaehtoinen vuokra

- Kuntalain 15 luvun kilpailuneutraliteettisääntely edellyttää, että kunta toimii markkinoilla samoilla pelisäännöillä kuin yksityiset toimijat, esim. vuokratessaan tiloja kilpailullisilla markkinoilla toimiville yrityksille. Markkinaehtoisesti määräytyvän vuokrahinnan perustana on aina kustannusvastaavuus. Laskennassa tulee huomioida kaikki välittömät ja välilliset kustannukset, pääomakustannukset sekä riskit huomioiva kohtuullinen tuottovaatimus.
- Ulkoisen vuokran laskennassa käytetään samaa kustannusperusteista laskentamallia kuin sisäisessä vuokrassa. Kaikki kohteen omistamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset kohdistetaan sille täysimääräisesti. Pääomavuokran kustannuspohjaan lisätään pääoman tuottovaatimus ja riskilisä. Ylläpitovuokra perustuu toteutuneisiin kustannuksiin samoin kuin sisäisessä vuokrassa.
- Pääoman tuottovaatimus perustuu Suomen valtion 10 v joukkovelkakirjalainan korkoon tarkasteluhetkellä. Riskilisä on toimialan yleinen matala, keskitason tai korkea riskilisä. Matalan tai keskitason riskilisänä voidaan pitää 4-5 %.
- Imagorakennukseksi luokitellun erityiskohteen ulkoisen vuokran laskennassa riskilisän osuus käsitellään subventiona, jonka kustannus kohdistetaan kaupunginhallituksen alaisiin elinvoimapalveluihin ja joka on luonteeltaan de minimis –tukea.