

Vuokralaskennan periaatteet sisäisiin ja ulkoisiin vuokriin

Kaupunginhallitus 31.8.2026
258/10.00.02.02/2026

Tausta

Vuokralaskennan periaatteiden valmistelun tavoitteena on ollut luoda selkeä ja yhtenäinen laskentamalli, jonka avulla rakennusten ja toimitilojen omistamisesta, ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvia kustannuksia voidaan hallita ja kohdistaa oikein tilojen tosiasiallisen käytön mukaisesti. Viitasaaren kaupungilla on ollut toistaiseksi vaihtelevia käytäntöjä vuokrien määrittelyssä, jonka vuoksi niitä on syytä yhdenvertaistaa.

Kaupungin omassa palvelutuotannossa käytettävät toimitilat hinnoitellaan sisäisen vuokran periaatteella. Tilakustannukset ovat osa palvelujen tuottamisen kokonaiskustannuksia, ja niiden tarkoituksenmukainen kohdentaminen parantaa palvelujen todellisten kustannusten läpinäkyvyyttä. Kuntien talousraportoinnissa kustannukset kohdennetaan palveluluokille, minkä vuoksi myös tilakustannusten oikealla kohdentamisella on merkitystä talous- ja kustannustietojen oikeellisuuden kannalta.

Ulkopuolisille toimijoille vuokrattavissa toimitiloissa lähtökohtana on ulkoinen vuokra ja markkinaperusteinen hinnoittelu. Kuntalain mukaan kunnan toimiessa kilpailutilanteessa markkinoilla toiminta on lähtökohtaisesti yhtiötettävä laissa säädetyin poikkeuksin. Kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuva toiminta on hinnoiteltava markkinaperusteisesti.

Viitasaaren kaupungin hallintosäännön §:n 40 mukaan kiinteistöpäällikkö päättää kaikkien toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisten toimitilojen vuokralle antamisesta omaan ja ulkopuoliseen käyttöön kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Mikäli periaatteista poiketaan, asian päättää kaupunginhallitus.

Organisoiminen

Valmistelu perustuu kiinteistöjen hallinnan organisoimiseen kahden toimintamallin mukaisesti:

Nettoyksikkömalli vastaa nykyistä tilapalvelujen rakennetta. Tilapalvelujen yhteisille kustannuspaikoille kertyvät kustannukset henkilöstön työpanoksesta, kalustosta ja muista yhteisistä resursseista kohdennetaan prosenttiperusteisesti rakennusten kustannuspaikoille. Rakennusten kustannuspaikoille kirjataan kohdekohtaiset välittömät ylläpito- ja käyttökulut sekä poistot. Kohteiden sisäiset ja ulkoiset vuokratulot kirjataan rakennusten kustannuspaikoille. Malli mahdollistaa rakennuskohtaisen tuottojen ja kustannusten seurannan sekä tilakustannusten läpinäkyvän kohdentamisen.

Kirjanpidollisesti eriytetyssä taseyksikössä seurataan erikseen kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää taloutta silloin, kun toimintaa ei kuntalain poikkeussäännösten perusteella yhtiötetä ja toiminta kuuluu kirjanpidon eriyttämisvelvollisuuden piiriin. Eriyttäminen mahdollistaa toiminnan käyttötalouden, taseen ja rahoituksen erillisen

seurannan sekä kilpailuneutraaliteetin ja markkinaperusteisen hinnoittelun todentamisen.

Kirjanpidollisesti eriytettyyn taseyksikköön kootaan sote-kiinteistöihin liittyvä käyttötalous, tase ja rahoitus. Taseyksikköön muodostetaan rakennuskohtaiset kustannuspaikat Terveyskeskus-Helmiina, Paloasema, Työkeskus, Päiväkeskus, PAV-asunnot ja Lehtola. Näin sote-kiinteistöjen tuotot, kustannukset, omaisuus ja rahoitus voidaan erottaa kaupungin muusta tilapalvelutoiminnasta ja niiden taloudellista kannattavuutta seurata kokonaisuutena.

Valmistelun mukainen kiinteistöjen hallinnan organisoiminen valmistellaan erikseen valtuuston päätettäväksi.

Vuokralaskennan periaatteet

Valmistelun mukaiset vuokralaskennan periaatteet perustuvat kiinteistöjen ylläpidosta ja käytöstä aiheutuvien kustannusten kattamiseen. Periaatteet pohjautuvat Kuntaliiton tuoreeseen julkaisuun Sisäisen vuokran opas kunnille ja kuntayhtymille. Oppaassa todetaan, että sisäinen vuokra ei sellaisenaan sovellu ulkoisen vuokran määrittämiseen, mutta sen tuottama kustannustieto on tärkeä perusta myös ulosvuokraustoiminnalle.

Vuokralaskennan periaatteilla pyritään varmistamaan kustannusten oikea kohdentuminen, talouden läpinäkyvyys, yhdenmukainen vuokrauskäytäntö sekä ulkoisen markkinaperusteisen vuokran osalta kilpailuneutraaliteetin toteutuminen.

Laskentamallin mukaisessa vuokrien määrittelyssä huomioidaan pääomakustannusten pohjalta määräytyvä pääomavuokra sekä ylläpitokustannusten pohjalta määräytyvä ylläpitovuokra ja siihen liittyvät kustannustason muutokset. Ulkoisen markkinaperusteisen vuokran osalta huomioidaan myös riskit huomioiva kohtuullinen tuottovaatimus.

Vuokralaskennan periaatteissa on huomioitu myös erityistilanteet kuten tyhjät tilat ja tiloista luopuminen, väistötilat, tilojen yhteis- ja päällekkäiskäyttö sekä ns. imagorakennuksiksi luokiteltavat erityiskohteet.

Oheismateriaali:

- Vuokralaskennan periaatteet sisäisiin ja ulkoisiin vuokriin

Lisätiedot: Talous- ja tietohallintojohtaja Salla Manni, puh. 040 579 8702, salla.manni@viitasaari.fi, vs. kiinteistöpäällikkö Emilia Koljonen, puh. 040 610 8308, emilia.koljonen@viitasaari.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaiset vuokralaskennan periaatteet sisäisiin ja ulkoisiin vuokriin.

Päätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: vs. kiinteistöpäällikkö, talous- ja tietohallintojohtaja, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja