

KESSOTEN KÄYTTÄMIEN JA KUNTIEN OMISTAMIEN RAKENNUSTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS

1. TAUSTA

Perustamisestaan vuodesta 2002 lähtien Trellum on ollut mukana noin 40 kaupungin ja kunnan sisäisten vuokrien määrittelyissä, joista viimeisten viiden vuoden vuokrien määrittely on toteutettu mm. Rovaniemen v. 2017 ja Ylivieskan (2017), Laitilan (v. 2018) sekä Loviisan (v. 2018) kaupungeille sekä myös muutamille pienemmille kunnille mm. Hailuoto (v. 2016) ja Kemiönsaari (v. 2018). Trellumin Harri Isoniemi on kirjoittanut myös Kuntaliitolle kirjan sisäisten vuokrien määrittelyistä¹ vuonna 2009, jonka pohjalta useat kunnat ovat myös itsenäisesti määrittelleet käyttämiensä ja omistamiensa rakennusten tilakustannukset.

Trellum Consulting Oy on ollut yhtenäistämässä vuokrien määrittelyitä myös useissa kuntayhtymä- ja muissa ylikunnallisissa yhteistyökuvioissa. Vuokrien määrittelyitä on toteutettu mm. viidessä aluepelastuslaitoksessa² sekä neljässä Sote-kuntayhtymässä³. Tämän lisäksi Trellum/Harri Isoniemi oli mukana edellisen hallituksen Sote/Maakuntauudistuksessa toimimalla Maakuntien Tilakeskus Oy:n asiantuntijana maakuntien käyttöön ja kuntien omistamien vuokrien määrittelyhankkeessa.

Viimeisten vajaan viiden vuoden aikana vuokrien määrittelyt on pitkälti tehty edellisen hallituksen Sote/maakuntauudistukseen tehdyn Valtioneuvoston asetusluonnoksen pohjalta, joka toimi ohjeistuksena Maakuntien käyttöön ja kuntien omistamien vuokrahintojen määrittämiseen. Tuosta asetusluonnoksesta ei koskaan tullut varsinaista asetusta, kun Sote/maakuntauudistus kaatui keväällä 2019. Tällä hetkellä nykyinen hallitus on omissa ohjelmissaan määrittellyt Sote uudistuksen toteuttamisen hallituskauden keskeiseksi tavoitteeksi. Uudistuksen varsinaisista käytännön ratkaisuista ei nyt keväällä 2020 ole vielä tietoa, mutta uudistuksen tämän hetkisenä tavoitteena on, että maakuntien toiminta käynnistyisi vuoden 2023 alusta. Tilaresurssien osalta todennäköistä on, että kunnat tulevat vuokraamaan maakuntien toiminnassa tarvittavat tilat, mutta näiden vuokrien määrittely ja muut vuokrasopimuksiin liittyvät asiat selviävää, kuten myös Maakuntien todellinen aloitusaikataulu, selviää vasta valmistelun edetessä.

Kun tietoa tulevista vuokrien määrittelylinjauksista ei ole olemassa, niin vuokrien määrittelyssä käytetään viimeisintä voimassa olevaa vuokrien ohjeistusta eli VN asetusluonnosta. Tämä on ainoa ajantasainen valtakunnan tason ohjeistus vuokrien määrittelyyn. Nyt kaatuneessa Sote uudistuksessa vuokrien määrittelyksen lähtökohdaksi otettiin ns. markkinaehtoinen malli, jossa pääomavuokra määriteltiin rakennusten arvolle asetetun tuottovaatimuksen pohjalta, maanvuokra koko valtakunnan tasoisen huoneistoalaan suhteutetun vyöhykehinnan pohjalta ja ylläpitovuokra taas rakennuksille arvioitujen ylläpitomenekkien pohjalta. Seuraavassa kuvataan nyt Kessotelle tehtävää vuokrien määrittelyä tarkemmin.

¹ Kuntien ja kuntayhtymien sisäisten vuokrien määrittely. Kuntaliitto v. 2009

² Keski-Uudenmaan pelastuslaitos v. 2004, Päijät-Hämeen pelastuslaitos v. 2005, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos v. 2006, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos v. 2007 ja Satakunnan pelastuslaitos v. 2008.

³ Etelä-Karjalan Sosiaali- ja terveystyöntekijäyhtymä (Eksote) v. 2009, Itä-Savon Sairaanhoidopiiriin v. 2010, Perusturvaliikelaitos Saarikka v. 2011 sekä Pohjois-Karjalan sosiaali- ja terveystyöntekijäyhtymä (Siun Sote) v. 2017. Näiden lisäksi Trellum määritteli Päijät-Hämeen Sosiaali- ja terveystyöntekijäyhtymän käyttöön ja alueen kuntien omistamien rakennusten arvot v. 2016. Varsinaisen vuokrien määrittely toteutettiin kuntien omana työnä käyttäen asetusluonnoksen mukaisia määrittelyitä.

2. VUOKRIEN MÄÄRITYSPROSESSI

Nyt tehtävään kuntien omistamien ja Kessoten käyttöön tulevien tilojen vuokrien määrittelyssä noudatetaan VN:n asetusluonnoksen mukaista vuokrien määrittystä. Määrittely toteutetaan ns. kustannuspohjaisella menetelmällä, jossa ensin selvitetään yksittäisen rakennuksen tilakustannukset, joista muodostetaan perittävä vuokra. Nyt määriteltävät ja perittävät vuokrat lasketaan 1.1.2021 kustannuksia vastaavaan hintatasoon, jolloin määriteltävät vuokrat voidaan ottaa käyttöön vuoden 2021 alusta.

Vuokrien määrittely tehdään rakennustasoina. Rakennustasolla vuokrien laskennassa käytetään lähtötiedoista saatavaa koko rakennuksen huoneistoalaa siten, että rakennuksella tuotetaan yhdet arvo- ja vuokratiedot. Koko rakennus jaetaan tämän jälkeen kahteen käyttöön eli Sote sekä muuhun käyttöön. Tällä jaolla pyritään selvittämään Kessoten käyttöön tulevien tilojen pinta-ala, jonka jälkeen määritellään ja lasketaan näiden tilojen bruttovuokrahinta sekä tuotetaan varsinaiset vuokrasopimukset.

Vuokrien määrittely toteutetaan seuraavasti:

- 1) Määritellään/päivitetään rakennuksille pääomavuokran arvopohja. Pääomavuokran arvopohjana käytetään teknistä arvoa ja tekninen arvo päivitetään tilanteeseen 31.12.2019⁴. Rakennusten arvoihin huomioidaan vielä kuluvana vuonna tehtävät investoinnit, jolloin pääomavuosajan muodostaa Kessoten 1.1.2021 käytössä olevien rakennusten ominaisuudet.
- 2) Pääomavuokrat: tuottovaatimus ja maanvuokra
Vuokralaskennassa käytettävä tuottovaatimus on 6 % tekniselle arvolle, joka pohjautuu Valtioneuvoston asetusluonnokseen. Maanvuokra pohjautuu valtakunnalliseen maan vyöhykehintaan⁵, jossa Suomi jaettiin väestöpohjan mukaan viiteen eri luokkaan. Nyt Kessoten kuntien kuntakohtainen väestö jää alle 15 000 asukkaan, jolloin maanvuokrana käytetään 0,20 €/m²/kk.
- 3) Määritellään ylläpito- ja käyttöpalvelut nykyisten kustannusten⁶ pohjalta, joista muodostettiin perittävä ylläpitoavuokra 1.1.2021. Ylläpitoavuokra jaetaan kahteen osaan, joista toinen muodostuu ylläpito- ja käyttöpalveluista (hallinto, kunnossapito ja kiinteistönhoito) ja toinen käyttökuluista (lämpö, sähkö sekä vesi- ja jätevesi). Ylläpitoavuokran ns. kiinteä osa eli ylläpito- ja käyttöpalvelut määritellään saatujen rakennusten toteutuneiden ylläpito- ja käyttöpalvelujen pohjalta rakennustyyppittäin, jolloin myös ylläpitoavuokran ns. kiinteä osa harmonisoidaan alueen kuntien kesken. Käyttökulut eli ns. muuttuva osa koostuu käyttökuluista, jotka määritellään rakennuskohtaisesti, jolloin rakennuksen nykyiset todelliset kustannukset vaikuttavat rakennukselle määriteltävään vuokrahintaan. Määritetty ylläpitoavuokra kattaa tiloista pitkällä aikavälillä omistajalle aiheutuneiden ylläpitotehtävien kustannukset ja takaa

⁴ Kuntien kesken toteutettiin vuonna 2018 "Karhukuntien korjausvelka vertailu, jossa kaikki nykyiset Kessoten kunnat olivat mukana. Tuossa vertailussa tuotettiin rakennusten arvotiedot v. 2017/2018 tilanteeseen. Tätä vuokralaskentaa varten nämä arvot päivitetään 1.1.2019 tilanteeseen. Keskisatakunnan terveydenhuollon kuntayhtymän omistama Harjavallan terveysseuran arvot määritellään osana nyt tehtävää vuokrahanketta, jolloin kaikille kuntien ja kuntayhtymän suorassa omistuksessa oleville rakennuksilla saadaan pääomavuokran arvopohja.

⁵VN:n asetusluonnoksessa Suomi jaettiin viiteen eri sijaintiin. 1. Helsinki 1,00 €/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala)/kk. 2. Pääkaupunkiseudun (PKS) muut isot kaupungit (as > 50 000 as.) 0,80 €/maakunnan käyttöön tulevan tilan pinta-ala (huoneistoala) x kk. 3. Muut isot kaupungit (as > 50 000 as.) ja PKS (15 000 – 50 000 as.) 0,50 €/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala)/kk. 4. Muut kaupungit (15 000 – 50 000 as.) ja PKS (as < 15 000 as.) 0,30 €/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala)/kk. 4. Muu suomi (as < 15 000 as.) 0,20 €/maakunnan käyttöön tuleva pinta-ala (huoneistoala)/kk.

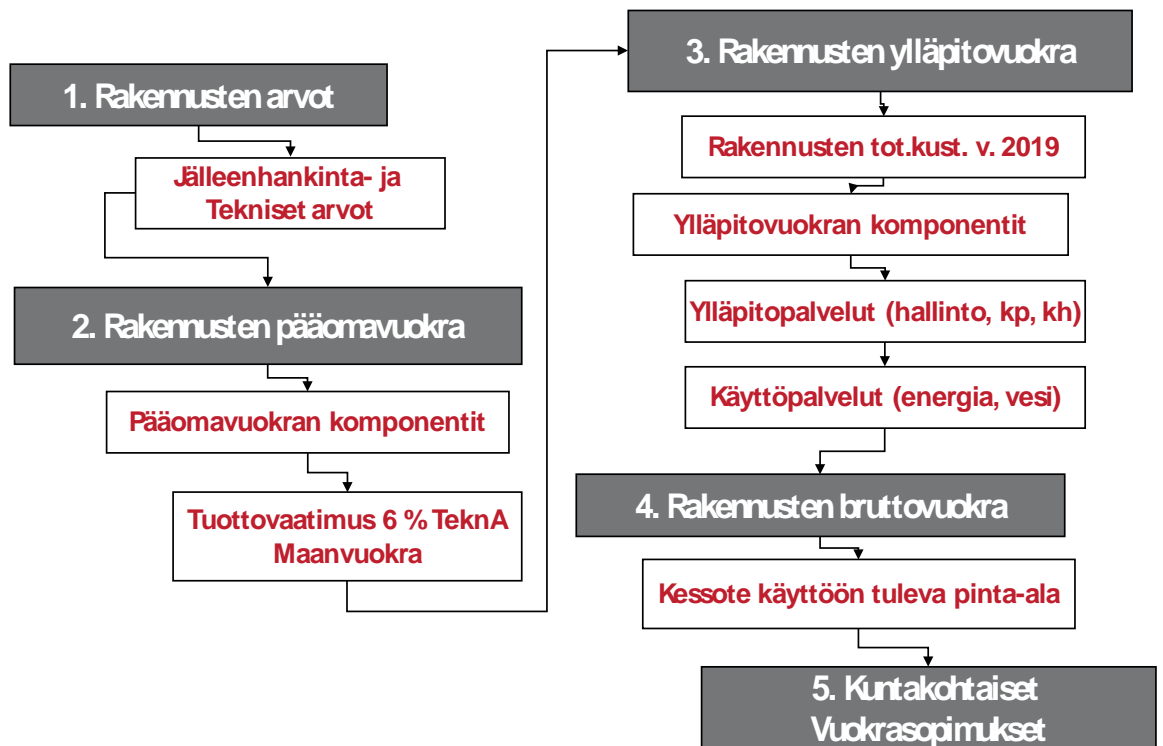
⁶ Tällä hetkellä kunnille on mennyt kysely rakennusten vuoden 2019 toteutuneiden ylläpito- ja käyttöpalvelujen selvittämiseen. Nämä tiedot on pyydetty toimittamaan 29.5.2020 mennessä.

Kessotelle käytettävät tilaresurssit itse ydintoimintaan. Ylläpitovuokra sisältää kaikki kuntien nykyisin toteuttamat ylläpitopalvelut sekä sisältää myös käyttökulut eli sähkön, lämmön sekä veden ja jäteveden. Mahdollinen siivouksen sisältyminen perittävään ylläpitovuokraan selviää varsinaisen vuokrienmääritys hankkeen aikana.

- 4) Rakennuskohtainen bruttovuokra saadaan, kun pääoma ja ylläpitovuokra lasketaan yhteen ja näin jokaiselle rakennukselle saadaan laskettua rakennuksen ominaisuuksiin ja niiden ylläpitoon perustuva pääoma- sekä ylläpitovuokran kuukausineliöhinta. Rakennuksen kuukausi- ja vuosivuokra saadaan, kun saatu bruttovuokran kuukausineliöhinta kerrotaan Kessoten käyttöön tulevalle pinta-alalle.
- 5) Tämän jälkeen rakennuksista tuotetaan kuntakohtainen vuokrasopimus, johon kootaan kunnittain Kessotelle vuokrattavien suoraomisteisten rakennusten tiedot ja tuotetaan vuokrasopimuksen ehdot (pituus/toistaiseksi voimassa oleva, irtisanomisehdot sekä vuokrien vuotuinen tarkistus). Vuokrasopimukseen tuotetaan rakennuksittain myös vastuunjakotaulukko, josta selviää ylläpidon vastuun jakautuminen tarkemmin kuntien ja Kessoten kesken.

Vuokrien määrittelyn prosessia voidaan kuvata seuraavalla kuvalla.

Kuva: Vuokrien määrittelyprosessi



3. LOPUKSI

Ohessa on lyhyesti käyty läpi Kessoten käyttöön tulevien ja kuntien omistamisen rakennusten vuokrien määrittely. Nyt tehtävä vuokrien määrittely pääomavuokran osalta noudattelee pitkälle niitä periaatteita, joilla suurissa kaupungeissa sisäisiä vuokria on jo useita määritelty. Todennäköisesti nyt tehtävä vuokrien määrittely täyttää myös Sote rakennuksille tulevaisuudessa asetettavat vuokrien määrittelykriteerit, jolloin määriteltäviä todennäköisesti voidaan käyttää myös maakunnan käyttöön tuleville rakennuksille, mikäli useasti yritetty uudistus saadaan kuluvan hallituskauden aikana toteutettua. Edellä määritellyllä tavalla tuottovaatimuksen pohjalta laskettava vuokra asettunee, rakennuksen ominaisuuksista riippuen keskimäärin noin 5-12 €/m²/kk, maanvuokra 0,20 €/m²/kk ja ylläpitovuokra noin 4 – 6,5 €/m²/kk, käyttötarkoituksista riippuen, jolloin bruttovuokrat asettunevat noin 10 – 18 €/m²/kk välillä. Lopulliset kunta ja rakennuskohtaiset vuokrat valmistuvat elokuussa 2020, jolloin selviää lopulliset Kessotelle kuntien omistamista tiloista aiheutuvat tilakustannukset.

Kuntien omistamien rakennusten lisäksi nyt tehtävässä vuokrien määrittelyhankkeessa kerätään myös kuntien ulkoa, Sote-toimintoihin, vuokrattujen vuokrasopimusten tiedot. Nämä vuokrasopimukset jatkuvat todennäköisesti ennallaan nykyisten sopimusehtojen mukaisesti. Näiden tietojen kerääminen mahdollistaa, että nyt tehtävässä vuokrien määrittelyhankkeessa saadaan selvitettyä Kessoten koko toiminnan tilakustannukset sisältäen siis sekä kunnilta- että muilta vuokranantajilta vuokrattujen rakennusten vuokrahinnat.

Vuokrahanke on parhaillaan käynnissä aineiston keruulla. Tämän jälkeen, kesäkuussa, aineistojen pohjalta päivitetään/tuotetaan pääomavuokran pohjaksi tarvittavat rakennusten tekniset arvot sekä lasketaan pääomavuokrat. Myös muut vuokrahinnat valmistunevat kesäkuun aikana. Varsinainen vuokrahanke dokumentointi sekä vuokrasopimukset vastuunjakotaulukkoineen valmistunevat elokuussa, jolloin myös varsinainen vuokrahanke päättyy.