

TURUN KAUPUNKI

**Sisäisen vuokrauksen
periaatteet**

SISÄLLYSLUETTELO

1. Sisäisen vuokrajärjestelmän toimijat ja tavoitteet
2. Vuorovaikutus tila-asioissa
3. Rakennuskannan arvotiedot
4. Sisäisen vuokran määräytymisperusteet
 - 4.1 Yleistä
 - 4.2 Pääomavuokra
 - 4.2.1 Kaupungin suoraan omistamat kohteet
 - 4.2.2 Osakashallinnassa olevat kohteet
 - 4.2.3 Vuokralle otetut kohteet
 - 4.3 Maanvuokra
 - 4.4 Hoitovuokra
 - 4.5 Siivous
 - 4.6 Hallinnointipalkkio
5. Sisäisen vuokran korottaminen ja tarkistaminen
6. Korjaustoimenpiteiden vuokravaikutus
 - 6.1 Kunnossapito
 - 6.2 Peruskorjaus
 - 6.3 Toiminnallinen muutostyö
 - 6.4 Sisäinen vuokra-avustus
7. Rahoitusosuuden vuokravaikutus
8. Uudisrakennushankkeen vuokranmäärityksen erityispiirteet
9. Tuloutuksen perusteet
10. Investointien rahoitusjärjestelyt ja vaikutukset tuloutukseen
 - 10.1 Uudisrakennukset
 - 10.2 Peruskorjattavat rakennukset
11. Vuokrasuhteen osapuolten toimintavapaudet
12. Tilakysymyksiin liittyvät päätösvaltatason

1. Sisäisen vuokrajärjestelmän toimijat ja tavoitteet

Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan tässä dokumentissa Kiinteistöliikelaitoksen ja Turun kaupungin toimialojen välistä maksujärjestelyä, jolla Kiinteistöliikelaitos perii toimialojen käytössä olevien tilojen aiheuttamat pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Konsernihallinto tulkitaan tässä asiakirjassa prosessuaalisesti yhdeksi toimialaksi. Konsernihallintoa kohdellaan siten sisäisten vuokrausten näkökulmasta yhdenmukaisesti hallintosäännössä esitettyjen varsinaisten toimialojen kanssa.

Kiinteistöliikelaitoksella tarkoitetaan tässä asiakirjassa yleisnimikkeenä Kiinteistötoimialan tilapalvelut -yksikköä, joka laatii jokaisesta rakennuksesta tai tilasta vuokrasopimuksen sitä käyttävän toimialan kanssa. Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut -yksikkö tekee muita toimialoja vastaavan sopimuksen myös oman toimialansa kanssa kuitenkin siten, että päätösvaltatason edellyttäessä monijäsenisen toimielimen käsittelyä, vuokralaisen puolesta vuokrasopimuksen hyväksyy Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta ja vuokranantajan puolesta kaupunginhallitus.

Sisäisen vuokrauksen periaatteita käytetään soveltuvin osin myös silloin, kun kysymyksessä on kaupungin hallitsemissa tiloissa oleva ulkoinen vuokralainen. Pääsääntöisesti ulos vuokrattujen tilojen vuokrien määräytymisen tulee muodostua markkinaehtoisesti. Vuokrataso voidaan kuitenkin määrittää myös samoilla perusteilla kuin kaupungin sisäiset vuokraukset etenkin silloin, kun vuokranmaksua tuetaan kaupungin toimesta. Myönnettävän vuokratuen tulee olla aina mahdollisimman läpinäkyvä ja perustua asianmukaisen toimielimen erilliseen harkintaan. Tilakustannusten avustamisen muodot ja tasot määritellään tarkemmin kaupungin tila-avustuksia koskevassa ohjeistuksessa.

Sisäisen vuokrauksen periaatteita käytetään soveltuvin osin myös silloin, kun kysymyksessä kaupunkikonserniin kuuluvan yhteisön omistaman tilan vuokraus emokaupungin käyttöön.

Sisäisen vuokrajärjestelmän keskeisimmät tavoitteet ovat seuraavat:

- Kaupungin toimialat hahmottavat toimitiloistaan aiheutuvat kustannukset, mikä ohjaa tilankäytön tehostamiseen.
- Tilainvestoinnit heijastuvat sisäiseen vuokraan, jolloin vuokrajärjestelmä ohjaa investointihankkeiden kustannusten kriittiseen tarkasteluun.
- Sisäisen vuokran avulla kaupungin ydintoiminnan tilakustannukset voidaan kohdentaa lopputuotteelle ja palvelulle.
- Vuokrajärjestelmä auttaa tunnistamaan palvelutoiminnan kannalta niiden toisarvoisten rakennusten ja tilojen olemassaolon, jotka voidaan myydä, purkaa tai jalostaa muuhun käyttötarkoitukseen.
- Vuokrajärjestelmä selkeyttää kaupungin toimitilakantaan liittyviä vastuukysymyksiä ja päätöksentekojärjestelmää.
- Järjestelmällä kyetään simuloimaan ja vertailemaan kustannustekijänä tilannetta, jossa vastaavat tilat hankittaisiin markkinaehtoisesti ulkoisina vuokrauksina.

2. Vuorovaikutus tila-asioissa

Keskeiset toimijat sisäiseen vuokraukseen liittyvissä tila-asioissa ovat kaupungin eri toimialat, konsernihallinnon strateginen tilojen ohjausyksikkö (STO) ja Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut. Yhteistyö näiden toimijoiden välillä tulee

olla saumatonta. Tavoitteena on järjestää kaupungin omille toiminnoille asianmukaiset tilat kohtuullisilla tilakustannuksilla. Tilararpeet pyritään täyttämään ensisijaisesti kaupungin omista tiloista siten, että niiden vajaakäyttöaste on mahdollisimman pieni. Toimialojen tilararpeisiin tulee kuitenkin vastata aina kaupunkikonsernin kannalta tarkoituksenmukaisimmalla tavalla.

Toimialoilla tulee olla yhteyshenkilö, joka vastaa tilakysymysten koordinoimisesta toimialan sisällä. Yhteyshenkilö vastaa yhteydenpidosta STO:een ja Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluihin tuoden aktiivisesti esiin toimialan tiloihin liittyviä asioita. Kukin toimiala määrittelee itse tilararpeensa, minkä jälkeen asiassa edetään voimassaolevan tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeen mukaisesti. Tässä prosessissa otetaan huomioon mm. tilararpeen liittyminen kaupungin strategiaan tavoitteisiin, yhteistyömahdollisuudet muiden toimialojen ja konserniyhteisöjen kanssa, tilojen vuokrahallinnan mahdollisuudet sekä vaihtoehtoiset tilojen järjestämistavat. Tilojen käyttöön ja vuokrasopimuksiin liittyvissä käytännön kysymyksissä toimialat ovat yhteydessä Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluihin.

STO:n ja Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen välisessä työnjaossa STO vastaa kaupungin johdon tukena tilojen kysynnän strategisesta ohjauksesta ja koordinoimisesta. Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut vastaavat tilaratkaisujen teknisestä valmistelusta ja tilojen operatiivisesta tarjonnasta.

STO:n tehtävänä on ohjeistaa toimialoja siten, että kaupungin tilahallinnon strategiset tavoitteet huomioidaan yksittäisissä tilakysymyksissä. Käytännössä ohjaaminen tapahtuu vastaamalla tilojen palveluverkkoselvitysten laadinnasta, tilaamalla tarveselvityksiä ja hankesuunnitelmia, osallistumalla Kiinteistöliikelaitoksen investointiohjelman laadintaan sekä tukemalla kaupungin johtoa konsernihallinnon vastuulla olevien strategisten tilahankkeiden valmistelussa. STO:n tehtävä on lisäksi huolehtia siitä, että kaupungin tilat ovat tehokkaassa käytössä. STO:lla on kullekin toimialalle nimetty tilacontroller, joka vastaa yhteistyöstä toimialan kanssa.

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut vastaavat operatiivisesti toimialojen tilantarpeen tyydyttämisestä, olemassa olevien tilojen ominaisuuksista ja tiloihin liittyvien palvelujen järjestämisestä. Käytännössä tilapalvelut vastaavat mm. hankesuunnitelmien laadinnasta, investointiohjelmaan hyväksytyjen hankkeiden toteutuksesta ja vuokrasopimusneuvotteluista vuokralle otettavien tilojen osalta. Tilapalvelut hankkii toimitilojen ylläpitämiseksi tarvittavat palvelut palvelujen tuottajilta ja vastaa siitä, että toimialoilla on kaikissa tilanteissa käytössään terveelliset ja turvalliset tilat. Lisäksi tilapalvelut auttavat STO:ta ja toimialoja tilojenkäytön tehokkuuteen liittyvissä kysymyksissä.

Sisäilmaan liittyvissä asioissa yhteistyö tapahtuu erillisen päätöksen mukaisesti kaupungin johtavan sisäilmatyöryhmän ja toimialakohtaisten sisäilmatyöryhmien kautta.

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen vuokrauspalvelut -yksikkö nimeää kullekin toimialalle tila-asioista vastaavan yhteyshenkilön. Lisäksi tilapalvelut nimeävät kullekin toimialalle kiinteistönylläpitöinsinöörin, joka vastaa toimialalle tarjottavista ylläpitopalveluista. Muita asiakassuhteiden hoitoon liittyviä elementtejä ovat mm. säännöllisesti tehtävät asiakastytyväisyyskyselyt ja asiakkailla sähköisesti toimitettava uutiskirje.

Tila-asioihin liittyvää vuorovaikutusta edistetään järjestämällä säännöllisesti neuvotteluja toimialojen ja Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen välillä. Neuvotteluissa tulee vuosittain käydä läpi mm. peruskorjausten, uudisrakentamisen ja ylläpitoindeksin vaikutukset vuokrien tasoon. Kyseiset tilaneuvottelut kytetään erikseen päätettävällä tavalla kaupungin talousarvioprosessiin. Neuvottelut käynnistyvät kunkin vuoden keväällä siten, että niiden perusteella Kiinteistöliikelaitos ilmoittaa toimialoille sisäisten vuokrien muutokset kytkettäväksi seuraavan vuoden talousarvioaraamiin. Samassa yhteydessä Kiinteistöliikelai-

tos ilmoittaa sisäisessä vuokrassa tapahtuvat muutokset konsernihallinnon talous- ja strategiaryhmälle otettavaksi huomioon talousarvion laadinnassa.

3. Rakennuskannan arvotiedot

Sisäisen vuokran pääomavuokra perustuu Kiinteistöliikelaitoksen kaupungin rakennuksille tekemään arvonmääritykseen. Seuraavassa on kuvattuna arvonmäärityksen keskeisimmät käsitteet:

Uudishinta kuvaa sitä rahamäärää, joka tarkasteluhetkellä tarvitaan uuden samankokoisen, samaan käyttötarkoitukseen tarkoitetun ja tilaominaisuuksiltaan alkuperäistä vastaavan rakennuksen rakentamiseen.

Nykyhinta kuvaa sitä rahamäärää, joka saadaan, kun uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen.

Tämä huomioidaan poistoilla, jotka määräytyvät kohteen teknisten ominaisuuksien mukaan ja ovat siten erisuuret kuin saman rakennuksen ulkoisen laskennan poistot. Tästä vuosittaisesta poistosta käytetään nimitystä **korjausvastuu**. Poistojen ohella nykyhintaan vaikuttavat lisäksi tehdyt investoinnit ja kunnossapitotyöt.

4. Sisäisen vuokran määräytymisperusteet

4.1. Yleistä

Kiinteistöliikelaitoksen perimät sisäiset vuokrat ovat ns. kustannusperusteisia vuokria ja tietyn rakennuksen/tilan vuokra muodostuu **pääomavuokrasta** (korko sitoutuneelle pääomalle, korjausvastuu ja vuosikorjausraha), **maanvuokrasta** (korko sitoutuneelle pääomalle), **hoitomenoista** hoitovuokra tai hoitovastike), **siivouksesta** ja **hallinnointipalkkiosta**.

Perittävän sisäisen vuokran pääomaosuus ei perustu todellisiin toteutuneisiin kustannuksiin, vaan laskennalliseen **sitoutuneen pääoman korkoon, korjausvastuuosuuteen ja vuosikorjausrahaan**. Korko-osuus tuloutetaan konsernihallinnolle. Korjausvastuuosuudella katetaan kohteen peruskorjauskustannukset pitkällä aikavälillä, mutta sitä vastaavaa osuutta ei erikseen rahastoida. Suuria peruskorjauksia tehdään vain muutamiin kohteisiin vuosittain, mutta ne ovat edessä jossain vaiheessa kaikkien rakennusten osalta. Siksi kaikista rakennuksista perittävällä korjausvastuulla katetaan vuosittain tehtävät peruskorjaukset yhteisvastuullisesti. Vuosikorjausrahaalla tehdään vastavasti ohjelmoidun kunnossapidon mukaiset työt ja vikakorjaukset

Sisäisen vuokran yhteydessä perittävä hoitovuokra on ikään kuin tuotteistettu ja se ei muutu vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Tietyn kohteen hoitovuokra perustuu kohteen aikaisempiin jälkilaskentatietoihin. Järjestelmään kuuluu, että Kiinteistöliikelaitos kantaa lyhyellä aikavälillä riskin esim. lämmityskustannusten muutoksista. Tavoitteena on kuitenkin huomioida kiinteistön ylläpidon todellinen kustannustason nousu vuosittain tehtävissä ylläpituokrien tarkistuksissa.

Tietyn kohteen siivouksen veloitus perustuu palveluntuottajan sopimushintaan, jolla tuotetaan sopimuksen mukaiset siivouspalvelut.

Sisäisiin vuokrasopimukseen sisältyvistä kiinteistönhoidon ja siivouspalveluiden tuottamisesta vastaavat suurimmalta osin vuoden 2014 loppuun asti kaupungin omistamat tuottajayhtiöt. Näiden sopimukset siirtyvät vaiheittain kilpailutuksen kautta avoimille markkinoille siten, että vuodesta 2019 alkaen kaikki

näiden palvelujen hankinnat ovat kilpailutettuja. Kiinteistönhoidon ja siivouspalvelujen kilpailuttamisesta aiheutuvat muutokset tullaan huomioimaan sisäisen vuokran muutoksina sitä mukaa, kun kukin kohde tulee kilpailutuksen piiriin.

Hallinnointipalkkiolla katetaan Kiinteistöliikelaitokselle rakennusten/tilojen hallinnoinnista koituvat menot. Hallinnointipalkkio on samalla tavalla tuoteistettu samoin kuin hoitovuokrakin.

Suoraan omistettujen rakennusten/tilojen sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, maanvuokrasta, hoitovuokrasta, siivouksesta ja hallinnointipalkkiosta.

Osakkeiden perusteella hallittavien tilojen sisäisen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, maanvuokrasta, yhtiölle maksettavista hoitovastikkeista, siivouksesta ja hallinnointipalkkiosta.

Vuokralle otettujen tilojen vuokra muodostuu ulos maksettavasta vuokrasta, sisäpuolisesta korjausrahasta (vuokralaisen vastuulla olevista kevyistä pintakorjauksista johtuvat menot), siivouksesta ja hallinnointipalkkiosta. Mahdolliset Kiinteistöliikelaitoksen vuokralle otettuihin tiloihin toteuttamat korjaustyöt veloitetaan vuokralaisilta muutostyömaksuina.

Seuraavassa tarkastellaan sisäisen vuokran erien määräytymistä tarkemmin.

4.2. Pääomavuokra

4.2.1. Kaupungin suoraan omistamat kohteet

Merkittävä osa kaupungin ydintoimintaansa käyttämästä rakennuskannasta on kaupungin suorassa omistuksessa. Suoraan omistettujen kohteiden pääomavuokra perustuu kohteen nykyhintaan.

Pääomavuokran suuruus on 7,0 % kohteen nykyhinnasta. Kerätystä pääomavuokrasta Kiinteistöliikelaitos tulouttaa osan konsernihallinnolle. Pääomavuokrasta suoritettavasta tuloutuksesta konsernihallinnolle kerrotaan tarkemmin kohdassa ”9. Tuloutuksen perusteet”. Kiinteistöliikelaitokselle jäävällä pääomavuokran osalla varaudutaan kohteen tuleviin perus- ja vuosikorjauksiin.

4.2.2. Osakashallinnassa olevat kohteet

Osakashallinnassa olevat kohteet ovat rakennuksia tai tiloja, joiden omistaja on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö siten, että Kiinteistöliikelaitos omistaa kaupungin toiminnan käytössä olevien tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet.

Pääomavuokran suuruus on 7,0 % kohteen nykyhinnasta kuten kaupungin suoraan omistamienkin kohteiden osalta. Kerätystä pääomavuokrasta Kiinteistöliikelaitos tulouttaa vastaavasti osan konsernihallinnolle. Kiinteistöliikelaitokselle jäävällä pääomavuokran osalla varaudutaan kohteen perus- ja vuosikorjauksiin.

Kohteen korjauskustannukset voivat olla joko Kiinteistöliikelaitoksen suoria investointeja tai kiinteistöosakeyhtiön toteuttamia investointeja, jotka Kiinteistöliikelaitos rahoittaa pääomavastikkeessa tai kertasuorituksena.

4.2.3. Vuokralle otetut kohteet

Vuokralle otetut kohteet ovat rakennuksia tai tiloja, jotka kaupunki vuokraa ydintoimintansa käyttöön kaupungin ulkopuolisilta vuokranantajilta. Kiinteistöliikelaitos toimii näiden kohteiden välivuokraajana. Kyse ei näiden kohteiden osalta ole usein puhtaasta pääomavuokrasta vaan kokonaisvuokrasta, joka

sisältää pääomavuokran ja ylläpitoavuokran yhdistettynä. Joissain tapauksissa vuokranantaja perii sovitun pääomavuokran lisäksi ylläpitoavuokran toteutuneiden hoitokustannusten mukaisena.

Kiinteistöliikelaitos on vuokrasopimuksen osapuolena aina ulkoiseen vuokranantajaan nähden ja vuokraa tilat edelleen sisäisellä vuokrasopimuksella sitä käyttävälle toimialalle. Toimialoilla ei ole oikeutta tehdä vuokrasopimuksia suoraan ulkoisten vuokranantajien kanssa vaan kaikki sisäänvuokraus toteutetaan Kiinteistöliikelaitoksen kautta.

Ulkoiselle vuokranantajalle kohteesta maksettava vuokra kerätään samansuuruisena käyttäjätoimialalta sisäisessä vuokrassa. Kun ulkoiselle vuokranantajalle maksettava vuokra korottuu vuokrasopimuksen mukaisesti, korottaa Kiinteistöliikelaitos vastaavasti käyttäjätoimialalta perittävää sisäistä vuokraa.

Vuokralle otetussa kohteessa merkittävä osa kohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuusta on ulkoisella vuokranantajalla. Kiinteistöliikelaitos vastaa kuitenkin näiden kohteiden osalta vuokralaisen vastuulla olevista sisäpuolisten pintarakenteiden kevyistä korjaustöistä. Tämän veloitteen täyttämiseksi Kiinteistöliikelaitos kerää sisäisessä vuokrassa ”sisäpuolinen korjausraha” – nimisen vuokraeran, jonka suuruus vuonna 2013 oli 0,23 €/m²/kk.

Mikäli tiloihin on tehty tai tehdään Kiinteistöliikelaitoksen toimesta suurempia kunnossapitotöitä, peruskorjauksia tai toiminnallisia muutostöitä, peritään toteutuneet kustannukset vuokralaiselta ns. muutostyömaksuna, joka on kuvattu kappaleessa ”6.3. Toiminnallinen muutostyö”.

4.3. Maanvuokra

Korvauksena rakennuksen käyttämästä tontin rakennusoikeudesta Kiinteistöliikelaitos perii sisäisen vuokran osana maanvuokraa. Vanhainkoodissa, sairaaloissa ja muissa kohteissa, joissa toiminta on asumisen kaltaista ja ympärivuorokautista, maanvuokran suuruus on 4,0 % käytetyn rakennusoikeuden arvosta. Muissa kohteissa maanvuokran suuruus on 5,0 % käytetyn rakennusoikeuden arvosta.

Käytetyn rakennusoikeuden arvon määrittäminen perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vuosittain julkaisemaan hintatasopäätökseen (Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat Turun kaupungissa). ARA:n hintatasopäätöksessä Turun kaupunki on jaettu viiteen hinta-alueeseen (A-E) erillisen hintavyöhykekartan mukaisesti. Kullekin vyöhykkeelle on määritetty hintataso, joka on ilmoitettu euroina kerrosneliometriä kohti. ARA:n vyöhykemäärittelyn ulkopuolelle on jätetty kaupungin ydinkeskusta-alue, joka ARA:n päätöksen mukaan tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Kiinteistöliikelaitoksen kiinteän omaisuuden kehittäminen –yksikkö on hallussaan olevan markkinainformaation perusteella arvioinut ydinkeskustan hintatason olevan A-vyöhykkeen hintataso korotettuna 30 %:lla.

Sisäisen vuokran maanvuokraerä on siis joko 4 % tai 5 % käytetyn rakennusoikeuden arvosta, joka määritetään käyttäen ARA:n vahvistamia aluehintoja (hinta-alueet A-E) ja ydinkeskustan alueella rakennusoikeuden arvo on A-alueen hinta 30 %:lla korotettuna.

4.4. Hoitovuokra

Kiinteistöliikelaitos ostaa vuokraamiinsa kohteisiin lämpöenergiaa ja järjestää erilaisia ylläpito- ja huolto- ja huollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon. Näistä hankinnoista ja palveluista aiheutuvat kustannukset peritään vuokralaisilta hoitovuokran muodossa.

Osakashallinnassa olevissa tiloissa em. hoitovuokran sisältämät erät kanavoituvat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiölle maksettavissa hoitovastikkeissa.

Osakashallinnassa olevista tiloista siten peritään käyttäjiltä sisäisen vuokran yhteydessä yhtiön perimät hoitovastikkeet.

4.5. Siivous

Kiinteistöliikelaitos toimii Turun kaupunkiorganisaatiossa siivouspalvelujen hankintayksikkönä. Kiinteistöliikelaitos ostaa siivouspalvelut palveluntuottajilta kaupungin yleisen puhtausluokituksen ja vuokralaisen kanssa yhteisesti sovitun palvelukuvauksen mukaisesti. Siivouksen veloitus perustuu palveluntuottajan kustakin kohteesta perimään hintaan.

4.6. Hallinnointipalkkio

Edellä kuvattujen hoitokustannusten lisäksi hoitovuokran osana kerätään hallinnointipalkkioksi kutsuttu vuokran elementti, jolla katetaan sisäisesti vuokratujen kohteiden hallinnointitehtävien hoidosta Kiinteistöliikelaitokselle syntyvät kustannukset. Hallinnointikustannukset muodostuvat seuraavista eristä; henkilöstömenot sivukuluineen, henkilöstön koulutus, henkilöstön matkakulut, turvavyövaatteet, puhelinkulut, omat tilakustannukset, materiaalit, talouspalvelut, IT-palvelut, postitus, logistiikka, asiantuntijapalvelut, markkinointi, tyhjien tilojen kustannukset, rakennusten purku, vakuutukset, jäsenmaksut, hankesuunnitelmat ja kehitysprojektit. Koska nämä erät eivät sisälly mihinkään muuhun vuokrajärjestelmän erään, ne peritään keskitetysti hallinnointipalkkiona.

Kohteiden hallinnointikustannukset vaihtelevat kohteen hallintamuodon mukaan. Siksi hallinnointipalkkio on erisuuruinen suoraan omistetuille, osakashallinnassa oleville ja vuokralle otetuille kohteille. Hallinnointipalkkion suuruus vuonna 2013 on 0,25 €/m²/kk suoraan omistetuille kohteille ja 0,13 €/m²/kk osakashallinnassa oleville ja vuokralle otetuille kohteille. Hallinnointipalkkion sisältö ja euromääräinen taso määritetään Kiinteistöliikelaitoksen nykyisen tehtäväkuvan ja kustannusrakenteen mukaiseksi vuoden 2016 alussa käyttöön otettavassa sisäisen vuokran tarkistuksessa.

4.7. Sisäinen vuokra-avustus

Kaupunginhallitus voi päättää vuokran alennuksesta tukemalla yksittäistapauksissa historiallisten kohteiden vuokria. Alennus kompensoidaan sisäisenä vuokra-avustuksena Kiinteistötoimialan tilapalveluille sisäiseltä vuokralaiselta perittävän alennetun vuokran ja sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisen käyvän vuokran välisenä erotuksena.

Vastaavalla tavalla voidaan menetellä yksittäistapauksissa myös elinkeinopoliittisista syistä. ErillISRatkaisut tulee käsitellä mahdollisesta pysyväisluonteisuudestaan huolimatta aina kulloisenkin vuoden talousarvion yhteydessä siten, että vuokrakompensaatiot ovat läpinäkyviä.

5. Sisäisen vuokran korottaminen ja tarkistaminen

Sisäistä vuokraa korotetaan vuosittain, jotta vuokratason kehitys seuraa todellisten rakennus- ja ylläpitokustannusten kehitystä. Vertailuindeksinä käytetään Tilastokeskuksen julkaisemaa Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä. Sisäisen vuokran korotusperusteet määritetään vuosittain kevätkaudella kaupungin talousarvion valmistelun yhteydessä. Korotetut vuokrat otetaan käyttöön kunkin kalenterivuoden alusta lukien.

Sisäisessä vuokrassa perittävät siivousveloitukset seuraavat palveluntuottajien hinnanmuutoksia.

Kiinteistönhoidon ja siivouspalvelujen kilpailuttamisesta aiheutuvat muutokset huomioidaan sisäisen vuokran muutoksina kohteen kilpailutuksen lopputuloksen perusteella.

Neljän vuoden välein, kunkin valtuustokauden viimeisenä vuotena, suoritetaan arvotietojen päivitys ja pääomavuokrien uudelleenmääritys arvomuutoksia vastaavasti. Samassa yhteydessä hoitovuokran taso tarkastetaan siten, että hoitovuokra kattaa edellisten kalenterivuosien toteutuneiden hoitokustannusten perusteella arvioidun vuosikustannusennusteen. Hoitokustannusten määrittelyssä huomioidaan kahden edellisen vuoden toteutuneet kustannukset ja kuluvan vuoden budjetoidut kustannukset. Näistä määritellään ns. keskimääräinen vuosi uudeksi vuosikustannusennusteeksi, jossa vuosittaiset merkittävät poikkeamat on pyritty eliminoimaan pois. Päivitetyt arvotiedot ja sisäiset vuokrat hyväksyy kaupunginvaltuusto

6. Korjaustoimenpiteiden vuokravaikutus

6.1. Kunnossapito

Kunnossapidolla tarkoitetaan sellaisia pieniä korjaustöitä, joilla rakennus pidetään käyttökuntoisena ja korjataan rakennuksen osa enintään alkuperäistä vastaavalle tasolle. Esimerkkinä voidaan mainita maalaustyöt ja pintakorjaukset, vesijohtojen ja viemärien uusiminen sekä vesikatkon tai ikkunoiden uusiminen alkuperäistä vastaaviksi.

Kunnossapitotöillä ei ole välitöntä vuokravaikutusta. Neljän vuoden välein, kunkin valtuustokauden viimeisenä vuonna, päivitetään rakennusten arvot (uudishinta ja nykyhintaa) 4-vuotiskauden aikana tehdyillä korjauksilla. Toteutettu kunnossapitotyö siirtyy tuolloin rakennusten arvoihin ja sitä kautta vuokriin.

6.2. Peruskorjaus

Peruskorjaus koostuu edellisessä kappaleessa mainitun kaltaisista korjauksista, jotka toteutetaan kerralla isona hankkeena. Peruskorjaushankkeen vuokravaikutteisuus määräytyy hankkeen euromääräisen laajuuden mukaan.

Mikäli hankkeen kustannusarvio on alle 20 % kohteen uudishinnasta, ei hankkeella ole välitöntä vuokravaikutusta. Tällöin investointi siirtyy rakennuksen uudishintaan ja nykyhintaan sekä siten perittäviin vuokriin valtuustokauden viimeisenä vuonna tehtävän yleisen arvojentarkistuksen kautta.

Mikäli hankkeen kustannusarvio on yli 20 % kohteen uudishinnasta, kohteelle lasketaan välittömästi uusi sisäinen vuokra. Peruskorjauskustannuksesta katsotaan kuluneisuuden poistamiseen kohdentuvan 75 %. Tällä osuudella nostetaan kohteen nykyhintaa. Mikäli investointi on niin huomattava, että nykyhintaa nousee uudishintaa korkeammaksi, nostetaan samassa yhteydessä uudishinta nykyhinnan tasolle.

6.3. Toiminnallinen muutostyö

Edellä kuvattujen kunnossapito- ja peruskorjaustöiden ohella Kiinteistöliikelaitos toteuttaa kohteisiinsa ajoittain käyttäjän tarpeesta lähteviä muutostöitä. Esimerkkejä näistä ovat tilojen käyttötarkoitusten muutokset, väliseinien rakentaminen ja purkaminen tai oviaukkojen avaaminen ja sulkeminen. Toiminnallisen muutostyön tilannut käyttäjätoimiala vastaa muutostyön kustannuksista täysimääräisesti. Toimialalla on kaksi vaihtoehtoista tapaa suorittaa nämä kustannukset:

- Toimiala maksaa toteutuneet muutostyökustannukset Kiinteistöliikelaitokselle kertasuorituksena.
- Toteutuneesta muutostyökustannuksesta muodostetaan sisäisen vuokran osana perittävä muutostyömaksu. Tämä muutostyömaksu määritetään annuiteetilaskentana 4,0 %:n laskentakorolla. Muutostyön takaisinmaksuaika sopeutetaan vuokrasopimuksen euromääräiseen laajuuteen kuitenkin siten, että muutostyömaksun pisin mahdollinen takaisinmaksuaika on kahdeksan vuotta.

Alle 10 000 euron laajuisia muutostöitä ei ole mahdollista viedä muutostyömaksuna sisäiseen vuokraan vaan nämä pienet muutostyöt tulee maksaa kertasuorituksena.

Mikäli käyttäjätoimiala luopuu tilasta, johon liittyy vuokran yhteydessä perittävä muutostyömaksu, on toimialan maksettava muutostyön jäljellä oleva pääoma kertasuorituksena tai toisena vaihtoehtona muutostyömaksun perintä voidaan siirtää johonkin toiseen saman käyttäjän sisäiseen vuokrasopimukseen.

7. Rahoitusosuuden vuokravaikutus

Joidenkin kohteiden uudisrakentamiseen tai peruskorjaukseen on mahdollista hakea rahoitusosuuksia, jotka voivat muodostua valtionosuuksien ohella myös muista rahoituslähteistä kuten EU rahoituksesta. Myönnetty rahoitusosuus maksetaan Kiinteistöliikelaitokselle, joka puolestaan määrittää kohteen sisäiseen vuokraan rahoitusosuusalennuksen. Vuotuinen alennuksen määrä on 4 % saadun rahoitusosuuden määrästä. Alennus on voimassa niin kauan, kunnes toimialan saama kumulatiivinen alennus on rahoitusosuuden suuruinen. Edellä kuvatulla laskutavalla tähän kuluu 25 vuotta. Rahoitusosuuksien hakemisprosessin vastuunjako määritellään tarveselvitys- ja hankesuunniteluohjeessa.

8. Uudisrakennushankkeen vuokranmäärityksen erityispiirteet

Uudisrakennuksen sisäisen vuokran määritykseen liittyy kaksi tavanomaisesta mallista poikkeavaa vuokran elementtiä: rakennusaikainen maanvuokra ja rakennusaikainen korko.

Uudisrakennushankkeet ovat luonteeltaan pitkiä projekteja. Suunnittelun aloituksesta valmiin rakennuksen käyttöönottoon kuluu hankkeen laajuudesta riippuen jopa useita vuosia. Tämän ajan tontin rakennusoikeus on sidottu hankkeen käyttöön. Rakentamisajalle lasketaan valmiin rakennuksen laajuustietojen mukainen maanvuokra, joka hinnoitellaan kohteen valmistuessa sisäiseen vuokraan muutostyömaksun omaisena eränä, jolla rakennusaikainen maanvuokrakustannus peritään käyttäjätoimialalta kahdeksan vuoden maksuajalla.

Kohteen käyttöönottohetkestä alkaen sisäisen vuokran pääomavuokran osuus tuottaa Kiinteistöliikelaitokselle korvauksen kohteeseen sitoutuneesta pääomasta. Pääoma sitoutuu kohteeseen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana siten, että myös tälle sitoutuneelle pääomalle tulee suorittaa korvaus. Rakennusaikainen korkokustannus määritetään siten, että hankkeen kokonaiskustannuksen oletetaan sitoutuvan lineaarisesti hankkeen aloituksen ja valmistumisajankohdan välillä. Kullekin rakentamisaikaiselle kuukaudelle määritetään sitoutuneen pääoman korkokustannus käyttäen kaupungin lyhytaikaisen lainan korkotasoa. Rakentamisajan kumulatiivisesta korkokustannuksesta muodostetaan kohteen valmistuessa sisäiseen vuokraan muutostyömaksun omaisen vuokraerä, jolla rakennusaikainen korkokustannus peritään käyttäjätoimialalta kahdeksan vuoden maksuajalla.

9. Tuloutuksen perusteet

Kohteiden pääomavuokra on 7 % kullekin kohteelle määritellystä nykyhinnasta. Kiinteistöliikelaitos laskee kohdekohtaisen korjausvastuun ja vuosikorjausrahan määrän (lasketaan uudishinnoista Haahtela-Kehitys Oy:n Kiinteistöieto-ohjelmalla) osuuden pääomavuokrasta. Tämä raha jää Kiinteistöliikelaitokselle käytettäväksi perus- ja vuosikorjauksiin. Määritellystä pääomavuokrasta vähennetään em. Kiinteistöliikelaitokselle jäävät osuudet, jonka jälkeen lopuosa pääomavuokrasta on konsernihallinnolle tuloutettavaa osuutta.

Määritellyt vuokrat ja tuloutus pysyvät ennallaan kunnes rakennusten arvot ja uudet pääomavuokrat on määritelty ja hyväksytty. Korjattavien rakennusten osalta on kuitenkin poikkeuksia, joiden yhteydessä rakennusten pääomavuokra tarkistetaan peruskorjausten jälkeen (ks. kohdat ”6. Korjaustoimenpiteiden vuokravaikutus” ja ”10. Investointien rahoitusjärjestelyt ja investointien vaikutukset tuloutukseen”). Kiinteistöliikelaitos määrittelee kunkin valtuustokauden viimeisenä vuonna rakennusten uudet arvot, joiden perusteella määritellään uudet pääomavuokrat.

10. Investointien rahoitusjärjestelyt ja vaikutukset tuloutukseen

10.1. Uudisrakennukset

Uudisrakennukset rahoitetaan Kiinteistöliikelaitoksen peruspääomaa korottamalla. Uusinvestoinnit rahoitetaan ensin rakennusaikaisella rahoituksella Kiinteistöliikelaitoksen kautta kaupungin kassavaroin. Kun uudisrakennus on valmistunut, korotetaan sen rakennuskustannuksia vastaavalla summalla Kiinteistöliikelaitoksen peruspääomaa. Uudisrakennuksen pääomavuokran ja tuloutuksen määrittämisessä toimitaan seuraavalla tavalla:

- Uudisrakennukselle määritellään 7 % pääomavuokra kohteen rakennuskustannuksista.
- Kiinteistöliikelaitos laskee (Haahtela-Kehitys Oy:n Kiinteistöieto-ohjelmalla) uudisrakennuksen korjausvastuun ja vuosikorjausrahan määrän osuuden pääomavuokrasta. Tämä raha jää Kiinteistöliikelaitokselle käytettäväksi jatkossa peruskorjauksiin ja vuosikorjauksiin.
- Määritellystä pääomavuokrasta vähennetään em. Kiinteistöliikelaitokselle jäävät osuudet, minkä jälkeen loput pääomavuokrasta on konsernihallinnolle tuloutettavaa osuutta.
- Mikäli kohteelle on saatu rahoitusosuutta, otetaan se huomioon kohdan ”7. Rahoitusosuuden vuokravaikutus” mukaisesti. Vuokravähennys huomioidaan konsernihallinnolle tuloutettavassa osuudessa. Rahoitusosuus ei vähennä Kiinteistöliikelaitokselle jäävää pääomavuokran osuutta.
- Rakennusaikaisen koron ja maanvuokran osalta toimitaan siten, kuin kohdassa ”8. Uudisrakennushankkeen vuokramäärityksen erityispiirteet” on määritelty.

10.2. Peruskorjattavat rakennukset

Peruskorjaukset rahoitetaan ensisijaisesti pääomavuokrassa perittävällä korjausvastuuosuudella. Mikäli peruskorjaus on suuri, määritellään kohteen pääomavuokra uudelleen kohdan ”6. Korjaustoimenpiteiden vuokravaikutus” mukaisesti. Mikäli jonain vuonna vuokrassa perittävä korjausvastuu ei riitä peruskorjausinvestointien rahoitukseen eikä Kiinteistöliikelaitoksella ole mahdollisuutta rahoittaa peruskorjausinvestointeja kassastaan, järjestetään rahoitus Kiinteistöliikelaitoksen peruspääomaa korottamalla. Mikäli peruskorjauskohteen tai kohteiden rahoitus on järjestetty peruspääomaa korottamalla, kasvaa Kiinteistöliikelaitoksen tuloutus konsernihallinnolle. Tällaisessa tapauksessa toimitaan seuraavasti:

- Peruskorjauskohteelle tai kohteille määritellään uusi 7 % pääomavuokra kohteen tai kohteiden nykyhinnasta.
- Kiinteistöliikelaitos laskee (uudishinnoista Haahtela-Kehitys Oy:n Kiinteistötieto-ohjelmalla) peruskorjauskohteen tai kohteiden korjausvastuun ja vuosikorjausrahan määrän osuuden pääomavuokrasta. Tämä raha jää Kiinteistöliikelaitokselle käytettäväksi jatkossa perus- ja vuosikorjauksiin.
- Määrittelystä pääomavuokrasta vähennetään em. Kiinteistöliikelaitokselle jäävät osuudet, minkä jälkeen loput pääomavuokrasta on konsernihallinnolle tuloutettavaa osuutta.
- Mikäli kohteelle on saatu rahoitusosuutta, otetaan se huomioon kohdan ”7. Rahoitusosuuden vuokravaikutus” mukaisesti. Vuokravähennys huomioidaan konsernihallinnolle tuloutettavassa osuudessa. Rahoitusosuus ei vähennä Kiinteistöliikelaitokselle jäävää pääomavuokran osuutta.

Vuokrasuhteen osapuolten toimintavapaudet

Toimintavapauksiin liittyvät kysymykset määritellään Kiinteistötoimialan johtosäännössä sekä Kiinteistöliikelaitoksen ja käyttäjätoimialan välisessä kirjallisessa vuokrasopimuksessa.

Kiinteistöliikelaitoksen ja käyttäjätoimialan välisessä sisäisessä vuokraustoinnassa noudatetaan seuraavia yleisiä sopimusehtoja:

- Vuokrasopimukset ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevia. Mikäli vuokralainen luopuu kertakaikkisesti jostakin tilasta, irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Tämän jälkeen irtisanottujen tilojen kustannukset siirtyvät Kiinteistöliikelaitokselle.
- Harkintavalta tiloista luopumiseen on aina niitä hallitsevalla vuokralaisella. Kiinteistöliikelaitos ei voi irtisanoa tilojaan yksipuolisesti kesken sopimuskauden ilman kaupunginhallituksen erillistä päätöstä.
- Tilankäytön tehostamishankkeet toteutetaan yhteistyössä Konsernihallinnon Strateginen tilojen ohjaus –vastualueen kanssa. Strategisella tilojen ohjauksella on oikeus käynnistää toimialojen käytössä olevissa kohteissa tilatehokkuuden parantamistoimenpiteitä.
- Mikäli käyttäjätoimiala edellyttää Kiinteistöliikelaitoksen hankkimaan räätälöityä toimitilaa (esim. koulu tai päiväkot), solmitaan siitä määräaikainen vuokrasopimus. Vuokralaisen ei ole mahdollista irtisanoa vuokrasopimustaan kesken sopimuskauden.
- Vuokralainen ei voi yksipuolisesti irtisanoa tiloja, joita Kiinteistöliikelaitoksen on vuokralaisen hallussa olevan tilakokonaisuuden kannalta mahdoton jälleenvuokrata. Edellytys tilasta luopumiselle on, että tila voidaan vuokrata edelleen omana tilayksikkönä. Mikäli tilan sijainti on sellainen, ettei sitä muun kiinteistössä tapahtuvan toiminnan häiriintymättä voida vuokrata edelleen, ei tilaa voi irtisanoa (esim. koululuokka keskellä koulua). Jotta Kiinteistöliikelaitos voisi vuokrata yksittäisen tilan edelleen joko kaupungin sisälle tai ulkopuoliselle vuokralaiselle, täytyy tilalla yleensä olla oma sisäänkäynti.
- Vuokralainen ei voi luopua markkinoilta hänen tarpeisiinsa vuokratuista tiloista ennen kyseistä tilaa koskevan Kiinteistöliikelaitoksen ja yksityisen vuokranantajan välisen vuokrasopimuksen päättymistä.
- Vuokralainen ei voi yksipuolisesti irtisanoa kaupungin omaa tilaa ja edellyttää Kiinteistöliikelaitoksen hankkimaan tilalle toista samaan käyttötarkoitukseen tulevaa tilaa joko vuokraamalla, ostamalla tai rakennuttamalla. Edellytyksenä tällaiselle irtisanomiselle on vähintään, että Kiinteistöliikelaitos voi vuokrata tai myydä vanhan tilan. Konserniedun mukaisen päätöksen asiasta tekee tarvittaessa kaupunginhallitus Strateginen tilojen ohja-

usta -yksikön valmistelusta kuultuaan käyttäjätoimialaa ja Kiinteistöliikelaitosta.

- Korjauksen alaisena olevasta tilasta peritään vuokraa, jollei erikseen muuta sovita esim. korjausten aiheuttamien taloudellisten tappioiden tai korjauksesta aiheutuvan haitan vuoksi. Vuokranmaksun keskeytys tai vuokransovittelu on mahdollista vain peruskorjaustasoisten korjaushankkeiden yhteydessä. Mikäli Kiinteistöliikelaitos joutuu hankkimaan vuokralaisen toimintaa varten korvaavan tilan, maksaa vuokralainen tällöin korvaavasta tilasta vuokraa, mutta ei samanaikaisesti korjauksen alaisesta tilasta.

11. Tilakysymyksiin liittyvät päätösvaltatason

Tilahankkeiden kulku ja niihin liittyvät päätösvaltatason on kirjattu kaupungin ohjeistukseen seuraavasti:

- Tilahankkeissa noudatetaan voimassa olevaa Turun kaupungin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjetta.
- Vuokrasopimuksen laadinta toimialan puolelta on määritelty toimialojen ja Turun kaupunginhallituksen johtosäännöissä sekä yksityiskohtaisemman ohjeistuksen osalta Turun kaupungin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeissa.
- Hankesuunnitelmien hyväksymisen päätösvaltatason on määritelty Turun kaupungin johtosäännössä sekä yksityiskohtaisemman ohjeistuksen osalta Turun kaupungin tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeissa.

Toimialan lauta- ja johtokunta sekä konsernihallinnon osalta kaupunginhallitus hyväksyy osaltaan toimialansa tilahankkeet. Toimiala sitoutuu hankkeeseen ao. toimielimen hyväksyessä osaltaan tehdyn hankesuunnitelman tai Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeistuksessa mainituissa ”Pienissä hankkeissa” tilajohtajan tekemän vuokrauspäätöksen.

Sisäisen vuokrauksen periaatteet sekä tarveselvitys- ja hankesuunnitteluohjeet hyväksytään erillisinä asiakirjoina, mutta ne muodostavat yhdessä Turun kaupungin tilahallinnon toiminta-ohjeiston.

Tämä ohjeistus korvaa kaupunginvaltuuston 28.8.2006 § 154 päätöksen mukaisen ohjeiston ”Sisäisten vuokrajärjestelmän periaatteet”.