

## Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokrausperiaatteet

### Sisältö:

1. Yleiset periaatteet
2. Sisäisen vuokrauksen periaatteet
3. Vuokralle ottaminen ja antaminen
4. Muut periaatteet

Dokumentissa määritellään periaatteet, joita noudatetaan hyvinvointialueen toimitilojen vuokraamisessa sekä vuokraustoiminnan järjestämisessä vuoden 2023 alusta lähtien huomioiden siirtymäkausi 2023–2026. Vuokrausperiaatteissa määritellään yleiset periaatteet, sisäisen vuokrauksen periaatteet, vuokralle ottaminen ja antaminen sekä muut periaatteet.

### 1. Yleiset periaatteet

#### Pohjois-Savon hyvinvointialueen vuokrausperiaatteista

Toimitilojen vuokraamisessa noudatetaan hyvinvointialueen hallintosääntöä. Hallintosäännön 93 §:n mukaisesti toimitilojen vuokralle antamisesta ja ottamisesta voi päättää aluevaltuusto, aluehallitus, hyvinvointialuejohtaja ja kiinteistöjohtaja toimivaltojensa puitteissa. Vuokrauksen osalta toimivaltaraja lasketaan määräaikaisissa vuokrasopimuksissa vuokrakauden mukaan ja toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa 4 vuoden määräajan mukaan. Pohjois-Savon hyvinvointialueen kaikki toimitiloja koskevat vuokrasopimukset tehdään keskitetysti kiinteistöhallinnon toimesta. Vuokrasopimusten ja kiinteistötietojen ajantasainen hallinta toteutetaan kiinteistötietojärjestelmässä.

#### Voimaanpanolain mukaiset periaatteet (616/2021)

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaanpanosta (616/2021) määrittelee luvussa 4 omaisuusjärjestelyistä hyvinvointialueelle. Lain 20 §:n mukaisesti sairaanhoitopiirit ja erityishuoltopiirit siirretään varoineen ja velkoineen sekä sitoumuksineen hyvinvointialueelle 1.1.2023. Lain pykälän 57

§:n mukaisesti Vaalijalan kuntayhtymän kiinteistöt, toimitiloja koskevat vuokrasopimukset ja toimitilojen hallintaan oikeuttava muu omaisuus siirtyvät sille hyvinvointialueelle, jonka alueella toimitilat sijaitsevat.

Lain 22 §:n mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1.1.2023. Kunnan omistamien tilojen osalta tehdään kunnan ja hyvinvointialueen välillä toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa ainakin 31.12.2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Lain 25 §:n mukaisesti hyvinvointialueelle siirtyvät kunnan järjestämän sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestämiseen liittyvät sopimukset 1.1.2023, jolleivät hyvinvointialue ja kunta toisin sovi. Kunta siirtää hyvinvointialueelle sellaiset sosiaali- ja terveydenhuollon tai pelastustoimen toimitiloihin liittyvät vuokrasopimukset, joissa kunta itse on vuokralaisena, riippumatta siitä, mikä taho on vuokranantajana. Vuokranantajana voi siis edelleen olla esimerkiksi kunnan tytäryhteisö.

## 2. Sisäisen vuokrauksen periaatteet

### Sisäinen vuokrajärjestelmä

Sisäisellä vuokrausjärjestelmällä tarkoitetaan hyvinvointialueen kiinteistöhallinnon ja eri toimialojen välistä järjestelyä, jolla kiinteistöhallinto perii toimialojen käytössä olevien toimitilojen kustannukset. Sisäisen vuokran tarkoituksena on kohdistaa Pohjois-Savon hyvinvointialueen sisällä kiinteistöjen käytöstä, hallinnasta ja omistamisesta aiheutuneet kustannukset toimitilojen käyttäjille. Sisäinen vuokra hahmottaa toimitiloista aiheutuvat kustannukset, joka ohjaa toimialoja tehokkaaseen tilankäyttöön. Lisäksi sisäinen vuokrajärjestelmä ohjaa investointihankkeiden kriittiseen tarkasteluun, koska niiden vaikutukset heijastuvat sisäiseen vuokraan. Sisäisen vuokrajärjestelmän

avulla voidaan arvioida vaihtoehtoja toimitilojen hankintaan liittyen. Sisäinen vuokrausjärjestelmä on havainnollistettu kuvassa 1.



**Kuva 1. Sisäinen vuokrajärjestelmä.**

1. Hyvinvointialueen ylin johto määrittelee Kiinteistöhallinnon toiminnan tavoitteet ja mittarit; kiinteistöomaisuuden kunto, tuotettavat palvelut ja hinnoittelun periaatteet
2. Kiinteistöhallinto määrittää vuokran sovittujen periaatteiden mukaisesti ja perii sen toimitilojen käyttäjiltä. Vuokraa vastaan kiinteistöhallinto tuottaa käyttäjälle kiinteistöihin liittyvät tarvittavat palvelut.
3. Sisäiset vuokrat osana toimialojen/tilojen käyttäjien toimintamenoja.

Toimitilojen käyttäjiltä perittävä vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääoma- ja ylläpituvuokrasta sekä muista mahdollisista eristä. Pääoma- ja ylläpituvuokra lasketaan rakennuskohtaisesti laadittavien budjettien pohjalta. Kiinteistöhallinnon toimintakustannukset jyvitetään rakennuskohtaisiin budjetteihin. Rakennuskohtaiset budjetit eivät sisällä investointiluonteisia, taseeseen kirjattavia kustannuksia. Kustannusseuranta järjestetään rakennuskohtaisesti lukuun ottamatta vähäisiä varistorakennuksia ja piharakennelmia. Budjetoidut kulut jaetaan kiinteistöhallintajärjestelmässä käyttäjien vuokratiloille hyödykekohtaisilla painotuskertoimilla ja näin muodostetaan kunkin käyttäjän vuokra. Yhteiskäyttö- ja kiinteistötekniisten tilojen kustannukset jyvitetään vuokralaisten suorakäyttötiloille.

Sisäisesti käyttäjien kanssa ei laadita erillisiä vuokrasopimuksia. Sisäisen vuokrauksen laskutus toteutetaan kiinteistöhallintajärjestelmästä ajettavalla kirjanpitoaineistolla. Ulkoa vuokrattujen toimitilojen osalta sisäinen vuokra muodostuu suoraan ulos maksettavasta vuokrasta, ja sen lisäksi mahdollisista muista erikseen sovittavista eristä.

### **Sisäisen vuokran määräytymisperusteet omistetuissa kohteissa**

#### ***VE1: Pääomavuokran määräytyminen***

Omistettujen toimitilojen pääomavuokra muodostuu kiinteistöön kohdistuvista poistoista ja mahdollisista rahoituksen korkokuluista. Hyvinvointialue noudattaa aluevaltuuston hyväksymää poistosuunnitelmaa ja aktivointirajaa 1.1.2023 alkaen. Investointien aktivoinnit kohdistetaan tapauskohtaisesti rakennukseen, rakennusosaan tai tiloille käyttöomaisuusrekisterin avulla.

#### ***VE2: Pääomavuokran määräytyminen***

Omistettujen toimitilojen pääomavuokra kattaa sijoitetun pääoman kustannukset ja muodostuu jälleenhankintahinnasta (uudishankintahinta) lasketusta 1,75 % korjausvastuusta (rakennuksen kuluminen) ja teknisestä arvosta lasketusta 4 % korosta.

Tämä malli kuvaa paremmin rakennuksen todellista kulumista eikä olisi riippuvainen mahdollisesti rakennusten erilaisista poistoajoista. Lisäksi tämän mallin mukaisesti laskettuna omistettujen kohteiden vuokrakustannukset ovat paremmin vertailukelpoisia ulkoa vuokrattujen kohteiden osalta. Omistettujen toimitilojen pääomavuokra muodostuu tällä mallilla laskettuna korkeammaksi kuin poistoihin perustuvalla laskentamallilla. Tähän pääomavuokran laskentatapaan siirtymistä suositellaan harkittavaksi tulevaisuudessa Maakuntien Tilakeskus Oy:n sisäisen vuokrauksen käsikirjan mukaan.

#### ***Ylläpitovuokran määräytyminen***

Ylläpitovuokra kattaa kiinteistön ylläpidon kustannukset, pääoman erilliskustannukset (verot ja vakuutukset) sekä käyttökustannukset, mikäli niitä

ei voida erotella asiakaskohtaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu hallinnon, kiinteistönhuollon, ulkoalueiden hoidon, kunnossapidon, veden, lämmön, jäähdytyksen, sähkön ja yhdyskuntajätteen muodostamista kustannuksista. Käyttäjäpalveluiden kustannukset eivät sisälly vuokraan ja peritään vuokralaisilta käyttökorvauksina.

### ***Muiden palveluiden sisältyminen vuokraan***

Kokonaisvuokraan voidaan sisällyttää tapauskohtaisesti myös muita palveluita, kuten siivous. Näistä sovitaan aina erikseen.

## **3. Vuokralle ottaminen ja antaminen**

### **Toimitilojen vuokralle ottaminen**

Vuokralle otettavat kohteet ovat rakennuksia tai tiloja, jotka hyvinvointialue vuokraa oman toimintansa käyttöön ulkoisilta vuokranantajilta. Ulkoisten vuokranantajien kanssa toimitilojen vuokraamisesta tehdään aina kirjallinen vuokrasopimus. Hyvinvointialueen kiinteistöhallinto toimii osapuolena ulkoisiin vuokranantajiin nähden ja vuokraa tilat sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisesti tiloja käyttävälle toimialalle. Sisäinen vuokra muodostuu suoraan ulkoisesta vuokrasta, ja sen lisäksi mahdollista muista erikseen sovittavista eristä (käyttö- ja käyttäjäpalvelut). Vuokralle ottamisesta päätetään hallintosäännön 93 §:n mukaisesti.

Ulkoa vuokrattujen kohteiden vuokrat ovat yleensä markkinaperusteisia. Kunnan omistamista tiloista, jotka siirtyvät voimaanpanolain nojalla hyvinvointialueen hallintaan, tehdään siirtymäkauden (vuosina 2023–2025/2026) vuokrasopimus ja vuokra määräytyy valtioneuvoston vuokraasetuksen mukaisesti (VNA VM/2022/57). Vuokrasopimukset tehdään kuntien kanssa voimaanpanolain 26 §:n mukaisessa selvityksessä annettujen toimitilatietojen perusteella. Lisäksi hyvinvointialueelle siirtyvät kunnilta 1.1.2023 kaikki sellaiset toimitilojen hallintaa koskevat sopimukset, joissa tosiasiallisesti on kyse toimitilan vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskevasta sopimuksesta ja joissa kunta itse ei omista sopimuksen nojalla hallinnoimaansa tilaa.

## Toimitilojen vuokralle antaminen

Hyvinvointialue voi vuokrata omistamiaan tiloja sekä vuokrasopimuksen nojalla, vuokranantajan kanssa sovitusti, hallinnoimiaan tiloja hyvinvointialueen toimintaan keskeisesti liittyville toimijoille. Tällaisia toimijoita ovat mm. in-house yhtiöt, yksityiset toimijat ja asumispalveluiden asiakkaat. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueen vuokralaisilla ei ole oikeutta edelleen vuokrata toimitiloihin ilman hyvinvointialueen erillistä suostumusta. Hyvinvointialue vuokraa in-house yhtiöille ja asumispalveluiden asiakkaille toimitiloja omakustannehintaan ja yksityisille toimijoille erikseen sovittavien perusteiden mukaan. Toimitilojen vuokraamisesta tehdään aina kirjallinen vuokrasopimus. Vuokralle antamisesta päätetään hallintosäännön 93 §:n mukaisesti.

Tehostetun- tai muilla sosiaalisilla perusteilla myönnetyn asumispalvelun hyvinvointialueelle vuokrattavissa toimitiloissa, joissa hyvinvointialueen palvelusta vastaava toimiala laatii asunnoista vuokrasopimukset asiakkaidensa kanssa, eivät asiakkaiden vuokrasopimusten ehdot voi olla ristiriidassa vuokranantajan ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen kanssa.

Hyvinvointialue hakeutuu vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi ja kaikki vuokrat sekä käyttökorvaukset peritään arvonlisäverollisina.

## 4. Muut periaatteet

### Rakennushankkeet

Pääsääntöisesti kaikki rakennusinvestoinnit ja investointeja vastaavat sopimukset käsitellään osana vuosittaista investointisuunnittelua. Jokainen hanke arvioidaan tapauskohtaisesti ja niiden vaikutus vuokrakustannuksiin. Vuokravaikutteisuus määräytyy aina hankeen euromääräisen laajuuden mukaan. Hyvinvointialueen rakennushankkeet tulevat kiinteistöhallinnon ja palvelusta vastaavan toimialan valmistelemine käsiteltäviksi. Päätökset rakennushankkeisiin ryhtymisestä tehdään hallintosäännön 93 §:n mukaisesti.

Investointeja vastaavista sopimuksista ja muista investoinnin kaltaisista vuokravastuista laaditaan aina esivuokrasopimus, jossa sovitaan keskeiset toimitilan vuokraamisen ehdot ja tavoitteet. Esivuokrasopimus solmitaan, kun hankkeeseen ryhtymisestä on tehty päätös. Tarkemmat vuokrasopimusehdot sovitaan aina hankekohtaisesti. Lopullinen vuokrasopimus tehdään aina hyvissä ajoin ennen hankkeen valmistumista.

Hyvinvointialueen hallinnoimiin tiloihin tehtävien toiminnallisten muutosten osalta päätöksenteko, toteuttaminen ja vuokraaikuteisuus käydään aina tapauskohtaisesti läpi. Toiminnallisia muutoksia voidaan toteuttaa hyväksytyt investointisuunnitelman ja talousarvion puitteissa.

### **Tukipalvelutilojen vuokrausperiaatteet**

Jäljempänä kuvattuja periaatteita noudatetaan tukipalvelutilojen osalta sekä vuorattavissa että omistetuissa kohteissa:

1. Hyvinvointialue vuokraa pääsääntöisesti yksikkökohtaiset tukipalvelutilat ja niiden kustannukset peritään yksiköiltä osana sisäistä vuokraa.
2. Hyvinvointialue vuokraa pääsääntöisesti kiinteistöjen hoitoon ja kunnossapitoon tarvittavat tukipalvelutilat ja niiden kustannukset peritään kiinteistön käyttäjiltä osana sisäistä vuokraa.
3. Hyvinvointialue vuokraa pääsääntöisesti sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen rakennuksissa kaikki sellaiset tukipalvelutilat, jotka ovat sen oman toiminnan kannalta välttämättömiä sekä asiakaspalvelun kannalta tärkeitä tukitoimintoja. Tällaisten tukitoimintojen tilat vuokrataan edelleen tiloja tarvitseville palveluntuottajalle.

Hyvinvointialue ei pääsääntöisesti vuokraa sellaisia tukipalvelutiloja, jotka ovat erillisiä rakennuksia tai toimitiloja ja jotka ovat pääosin tukipalvelutoimintaa palvelevia.

### **LÄHTEET**

Omaisuus ja toimitilat -valmistelu

30.5.2022

*Isoniemi, Harri, 2009. Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä. Suomen Kuntaliitto.*

Laki sosiaali- ja terveydenhuoltoon ja pelastustoimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta (616/2021):  
<https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210616>

*Maakuntien tilakeskus Oy. Sisäisen vuokrauksen käsikirja, luonnos 29.4.2022.*