

## Sisäisen vuokran määrittäminen ja tarkistus

Tekninen lautakunta 3.6.2026 § 43  
489/02.05.00/2025

### Tausta

Trellum Consulting Oy määritteli vuonna 2008 Hiidenkuntien omistuksessa ja käytössä olevien rakennusten sisäiset vuokrat. Vuokralaskennan harmonisoinnilla haluttiin luoda kuntien kesken yhteiset sisäisten vuokrien laskentasäännöt sekä vuokrahinnat. Vuonna 2008 määritellyt vuokrahinnat otettiin käyttöön vuoden 2009 alusta, jolloin Vihdin kunta yhdessä Lohjan ja Karkkilan kaupunkien sekä Siuntion kunnan ja tuolloin vielä itsenäisinä kuntina olleiden Nummi-Pusulan, Karjalohjan ja Sammattin kunnat siirtyivät omistuksessa ja käytössä olevissa tiloissa yhdenmukaisiin ja aitoihin sisäisiin vuokriin ja tilakustannuksiin.

Alkuperäisen vuokrien määrittelyn jälkeen Vihdin kunta on päivittänyt vuokrat vuosittain omana työnään osana talousarvion laadintaa ja määritellyt on vuokrat otettu käyttöön aina seuraavan talousarviovuoden alusta. Nyt määritellyt vuokrat ovat olleet käytössä noin 17 vuotta ja kuluvan vuoden aikana Vihdin kunnalle tuli tarve sisäisten vuokrien uudelleen laskentaan aiemmin vuonna 2009 käyttöönotettujen vuokrahintojen mukaisella laskentatavalla. Aikaa vuodesta 2009 käyttöönotettujen vuokrien päivitetty vuokrahinnat ovat eriytyneet rakennusten todellisista ominaisuuksista, jolloin Vihdin kunnalla on jo pidemmän aikaa ollut tarve sisäisten vuokrien uudelleen laskentaan.

Osana sisäisten vuokrien määrittelyä rakennuksille määriteltiin myös kuluvan kevään aikana uudet reaaliarvot. Reaaliarvojen määrittelyn yhteydessä rakennuksille laskettiin myös omaisuuden tunnusluvut sekä tuotettiin ajantasainen tilannekuva Vihdin kunnan omistuksessa olevista rakennuksista. Nyt vuoden 2027 sisäisten pääomavuokrien määrittely pohjautuu näihin nyt keväällä määriteltyihin reaaliarvoihin ja ylläpitovuokrat määritellään vuoden 2025 toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta huomioiden arvioitu kustannusnousu vuodelle 2027.

### **Miksi sisäinen vuokra**

*1. Tuottaa toimivat tilat palveluille  
Omistaja pystyy sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä tuottamaan käyttö-  
käyttökelpoiset toimitilat kunnan ja kuntayhtymän varsinaiseen palvelu-  
toimintaan.*

*2. Jakaa tilakustannukset oikeudenmukaisesti eri käyttäjille  
Sisäinen vuokra on oikeudenmukainen tapa kustannusten kohdistami-  
seen. Tilojen käyttö mielletään paremmin toimintamenoksi muiden jou-  
kossa ja käyttäjä voi päättää voimavarojensa käytöstä tilaresurssin sijaan  
myös muihin tarkoituksiin.*

### *3. Selkeyttää budjetointia ja rahoitussuunnittelua*

*Kiinteistöjen omistaja tarkastelee sisäistä vuokraa pääoman sitomisesta ja ylläpito-, käyttö- sekä käyttäjäpalvelujen tuottamisesta aiheutuvina kustannuksina sekä näistä saatuina tuloina (pääoma- ja ylläpito vuokra). Käyttäjä puolestaan tarkastelee maksamaansa vuokraa tilankäytöstä aiheutuvina kuluina.*

### *4. Helpottaa kunnan/kuntien yksiköiden toiminnan taloudellisuuden arviointia ja vertailua*

*Kaikki palvelutuotannon kustannuserät ovat tiedossa, mikä mahdollistaa myös vertailut yksityisen ja julkisen palvelutuotannon välillä. Yksityisellä sektorilla toimitilakustannukset on hinnoiteltu palveluiden kokonaishintoihin.*

### *5. Kannustaa tilaomaisuuden tehokkaampaan käyttöön*

*Kun tilaa ei pidetä ilmaisena resurssina, kiinnitetään sen käyttöön enemmän huomioita. Tilaresurseja käytetään palvelutuotannon tarpeen ja maksuhalukkuuden mukaan. Lisäksi sisäinen vuokrajärjestelmä auttaa osaltaan tunnistamaan palvelutoiminnan kannalta toisarvoisten rakennusten olemassaolon, jotka voidaan joko myydä tai purkaa. Näin omaisuuden määrä ja omaisuuden ylläpitämiseksi vaadittavat investoinnit ovat myös tarkoituksenmukaisella tasolla.*

### *6. Antaa paremman mahdollisuuden vertailla myös muita vaihtoehtoisia tapoja tilojen hankintaan*

*Yleisesti toimitilat tehdään aina omina investointeina, jolloin investointien rahoitustarve on suuri. Kun vuokrajärjestelmä toimii aitona (investointien kustannukset hinnoitellaan käyttäjille tuleviksi toimintamenoiksi), mietitään myös vaihtoehtoisia tilanhankintatapoja tarkemmin.*

*(Lähde: Suomen Kuntaliitto, Harri Isoniemi, Sisäinen vuokra kunnassa ja kuntayhtymässä, 2009)*

Kunnanhallitus on hyväksynyt tilapalvelun muuttamisen 1.1.2012 alkaen laskennalliseksi taseyksiköksi (Khall 24.10.2011). Samassa yhteydessä on määritetty sisäisen vuokran korkokannat tuottovaatimukset.

Vuokra määritettiin todellisten kulutus- ja hoitomenojen mukaan ja pääomakustannuksina laskettiin rakennuksen arvioidulle jälleenhankinta-arvolle 3,3 %:n korkokustannus, 2,7 %:n korjausvastike ja 0,7 %:n maanvuokra, näin pääomavuokra on 6,7 % rakennuksen jälleenhankinta-arvosta.

Sisäisten vuokrien uudelleen määrittämisen yhteydessä on saatu tulokseksi, että sisäiset vuokrat nousisivat melko paljon nykyisestä tasosta talousarvioon 2027, mikäli noudatetaan nykyisiä laskentamäärittämiä.

Kunnan taloussuunnitteluun ei kannata tehdä suuria muutoksia nopeasti, koska kiinteistöihin on sitoutunut paljon pääomaa ja siten pääomavuokra on merkittävässä osassa sisäisen vuokran määrittämisessä.

Mikäli pääomavuokraa esitetään laskettavaksi, että jälleenhankinta-arvolle lasketaan 3 % korkokustannus, korjausvastikkeelle 1,7 % korkokustannus ja maanvuokralle 0,7 % korkokustannus, voidaan pääomavuokraisuuden

ennakoida laskevan hieman alle 20 % verrattuna voimassa oleviin korkopäätöksiin.

Toimivalta Hallintosääntö 27 §

Valmistelija Ville Könönen etunimi.sukunimi(at)vihti.fi, p. 0440 421 347

Esittelijä Tekninen johtaja Ville Könönen

Ehdotus Tekninen lautakunta päättää tarkistaa sisäisen vuokran määrityksiä seuraavasti:

1)	Jälleenhankinta-arvolle lasketaan 3 % tuottovaatimus eli korko
2)	Korjausvastikkeelle lasketaan 1,7 % tuottovaatimus
3)	Maanvuokran tuottovaatimus pysyy ennallaan 0,7 %
4)	Ylläpitokustannusten muutos tarkastetaan vuosittain ensisijaisesti kiinteistöjen ylläpitokustannusideksin mukaan verraten kahden viimeisen päättyneen tilikauden ylläpitokustannusten kehitystä. Ylläpitoon varataan talousarviossa riittävät määrärahat. Ylläpitotehtävissä saavutetut säästöt huomioidaan budjetoinnissa, joka kannustaa kiinteistöjen käyttäjiä omalta osaltaan säästöihin ja ympäristötekoihin.
5)	Tilapalvelu tarkastaa tarvittavin määrävälein sisäisten vuokrien arvot Vihdin kuntatalouden taloussuunnittelun tueksi
6)	muutokset huomioidaan 2027 talousarviovalmistelussa.

Päätös Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi