



13.12.2021

Valtionhallinnon kehittämisosasto

Sisältöalue Valtion vuokrajärjestelmä
Säännökset joihin määräysten antaminen perustuu Laki valtioneuvostosta (175/2003) 7 § Valtioneuvoston ohjesääntö (262/2003) 17 §
Kohderyhmät Senaatti-kiinteistöt, Puolustuskiinteistöt, ministeriöt, virastot ja laitokset
Voimassaoloaika 13.12.2021–

## Vuokrakäsikirja

(24.5.2016 – päivitetty 26.3.2018, 10.12.2019 ja 13.12.2021)

Valtiolla on ollut vuokrajärjestelmä käytössä vuodesta 1995 alkaen. Vuokrajärjestelmällä on monia etuja:

- Se ohjaa tehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen tilankäyttöön.
- Virastot ja laitokset pystyvät huomioimaan taloussuunnittelussa tilakustannukset tasavertaisesti muiden vuosikulujen kanssa.
- Se on oikeudenmukainen, sillä kukin maksaa siitä, mitä käyttää ja investoinneista maksetaan vuokraa yhtenäisen käytännön mukaisesti.
- Se varmistaa kiinteistöjen pitkäjänteisen ylläpidon, kun vuokratuloilla pystytään kattamaan kaikki kiinteistöjen käytöstä, ylläpidosta ja investoinneista aiheutuvat kustannukset.
- Yli kaksikymmentä vuotta käytössä ollut vuokrajärjestelmä on osoittanut, että valtion kiinteistöissä korjausvelan määrä pysyy hallittuna.

Valtion vuokrajärjestelmä uudistui vuoden 2016 alussa. Uudistuksen taustalla olivat valtionhallinnon rakenneuudistukset, taloudellinen tilanne sekä muut toimintaympäristön muutokset, jotka edellyttivät entistä joustavampaa, määrämuotoisempaa ja yhdenmukaisempaa vuokrajärjestelmää. Uusi vuokrajärjestelmä lisää valtionhallinnon toimijoiden mahdollisuuksia tehdä nopeita työympäristöihin ja toimitiloihin liittyviä ratkaisuja. Senaatti-kiinteistöt puolestaan pystyy entistä tehokkaammin tarjoamaan tilaratkaisuja ja myymään pois valtiolle tarpeettomaksi käynnystä tilaa.

Vuonna 2021 voimaan tulleella Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetulla lailla (1018/2020) Senaatti-kiinteistöille perustettiin Puolustuskiinteistöt-niminen tytäriyhtiö. Liikelaitokset muodostavat yhdessä Senaatti-konsernin, jäljempänä *Senaatti-konsernin liikelaitokset*. Puolustuskiinteistöt tuottaa kiinteistö- ja tilapalveluita sekä välittömästi näihin liittyviä palveluita Puolustusvoimille sekä

puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä määritellyille Puolustusvoimien kumppaneille ja Senaatti-kiinteistöt muille valtioasiakkaille. Senaatti-konsernin yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa puolestaan Puolustuskiinteistöjä ja päättää sen palvelutavoitteista ja muista toimintatavoitteista.

Uuden vuokrajärjestelmän piiriin kuuluvat siis kaikki valtion ns. in house -toimijat eli valtion virastot ja laitokset sekä sellaiset yhdistykset ja säätiöt, jotka saavat pääosan tuloistaan valtion talousarviosta. Muiden kuin in house -vuokralaisten hinnoittelussa noudatetaan liiketaloudellisia ja markkinaehtoisia periaatteita kuten aiemmin. Valtion uuden vuokrajärjestelmän hinnoitteluperiaatteet ja irtisanomisehdot eivät myöskään koske edelleenvuokrauskohteita.

Vuokrajärjestelmää ja sen toimivuutta on arvioitu vuonna 2018 valtioneuvoston yhteisen selvitys- ja tutkimustoiminnan tilaamassa arvioinnissa (Vähäkylä et al. 2018)<sup>1</sup>. Arvion johtopäätöksenä oli, että uusi vuokramalli toimii pääosin hyvin ja vastaa niihin epäkohtiin, joita eduskunnan tarkastusvaliokunta vuonna 2014 mietinnössään esitti. Myös eduskunnan tarkastusvaliokunta totesi [mietinnössään 26.2.2019](#) eduskunnan kannanoton vuokrajärjestelmän muutoksiin liittyen tulleen toteutetuksi.

Tehdyn arvioinnin ja asiakaskeskustelujen pohjalta talouspoliittinen ministerivaliokunta on puoltanut (25.9.2018) eräitä nopeasti toteutettavia jatkokehityskohteita.

Valtiovarainministeriö asetti 22.10.2018 vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmän toimikaudelle 22.10.2018 - 28.2.2019. Asetetun kehittämisryhmän työn tavoitteena oli parantaa vuokran määräytymisen ja Senaatti-kiinteistöjen toiminnan läpinäkyvyyttä sekä selvittää mahdollisia valtion vuokrajärjestelmän ja siihen liittyvien toimintatapojen kehittämistarpeita. Tavoitteena on, että valtion käytössä olevat tilat tukevat virastojen ydintoimintaa.

Tähän vuokrakäsikirjaan on päivitetty talouspoliittisen ministerivaliokunnan puoltamat muutokset sekä työryhmän ehdottamat muutokset valtion vuokrajärjestelmään.

Senaatti-konsernin liikelaitosten liiketoiminnan hinnoittelu perustuu valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) sekä sen nojalla harjoitettuun omistajaohjaukseen. Senaatti-konsernin liikelaitosten sekä valtion virastojen ja laitosten toimintaa ohjaa myös Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettu laki. Myös oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetun lain (973/2002)

---

<sup>1</sup> Vähäkylä, Jussi; Toubeau, Valentin; Pollari, Juhana; Hiltunen, Ville ja Bohn, Cyrus: Valtion vuokrajärjestelmän toimivuuden arviointi. Valtioneuvoston selvitys ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 21/2018. Valtioneuvoston kanslia, 2018. <http://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=25001>

15 §:n 1 momentin nojalla annettu valtioneuvoston asetus valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, hallinnasta, hoidosta ja vuokraamisesta (242/2015) sisältää vuokraustoimintaa koskevia säännöksiä.

Valtion virastoilla ja laitoksilla ei ole lakiin tai alemman asteisiin säännöksiin perustuvaa velvollisuutta asioida Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa hankkimaan toimitiloja käyttöönsä.

Vuokrajärjestelmä vuodesta 2016 alkaen pähkinänkuoressa:

- Vuokrat ovat omakustannusperusteisia ja aiempaa edullisempia. Vuokrat laskevat noin 15 % vuoden 2016 alussa ja edelleen noin 6 % vuoden 2020 alussa. Vuoden 2020 alusta alkaen Senaatti-kiinteistöjen valtion sisäisen vuokraustoiminnan tulos laskee käytännössä nolnaan.
- Sopimukset ovat aiempaa joustavampia. Uusien sopimusten irtisanomisaika on 12 kk.
- Valtiolla on käytössä yhtenäiset ja selkeät vakiovuokrasopimusehdot.
- Virastot ja laitokset voivat keskittyä ydintoimintaansa, kun toimitila-asiat keskitetään Senaatti-konsernin liikelaitoksille.
- Tarjoaa hyvän työkalun valtion virastoille ja laitoksille valtion toimitilastrategian tavoitteiden saavuttamiseen yhdessä Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa.

## 1. Vuokran määräytyminen valtion vuokrajärjestelmässä

Uudistuneen vuokrajärjestelmän mukaisesti määrittyvien vuokrien hinnoittelussa on siirrytty omakustannusperiaatteen käyttöön. Omakustannusperiaate tarkoittaa, että vuokriin kohdistetaan kaikki kiinteistöjen kustannukset ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus, joka on valtion lainanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvo. Valtio kiinteistöomistajana luopuu Senaatti-kiinteistöjen oman pääoman tuottovaatimuksesta valtion lainanoton pitkän aikavälin kustannuksen ylittävältä osalta.

Uutta vuokrajärjestelmää sovelletaan liikelaitoslaissa (1062/2010) mainittuihin asiakkaisiin valtion omistamissa kiinteistöissä tilatyypistä riippumatta. Yleisiltä vuokramarkkinoilta valtiolle vuokrattujen tilojen vuokranmääritykseen ja Senaatti-konsernin liikelaitosten ei in-house piiriin kuuluviin asiakkaisiin (muut kuin liikelaitoslain 2 §§:ssä mainitut asiakkaat) sovelletaan jatkossakin markkinaehtoisia vuokria.

Toimitiloihin liittyvien palveluiden ja muiden tuotteiden hinnoittelussa noudatetaan liiketaloudellisia periaatteita ja ne hinnoitellaan kustannusperusteisesti.

Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden in-house-asiakkaiden väliset palvelusopimukset ovat hallintosopimuksia, joihin sovelletaan hallintolain (434/2003) 2 luvun hyvän hallinnon perusteita, kuten puolueettomuusvaatimusta ja neuvontavoitetta.

Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrausliiketoiminta pohjautuu jatkossa lähtökohtaisesti kokonaisvuokrasopimukseen perustuvaan vuokraustoimintaan. Kokonaisvuokra muodostuu pääomaosuudesta ja ylläpito-osuudesta.

Puolustusvoimien ja eräiden muiden asiakkaiden välillä on käytössä myös pääomavuokramalli, jossa vuokralainen itse vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja niiden kustannuksista.

Vuokrakäsikirja on annettu valtiovarainministeriön määräyksenä 1.1.2020 alkaen.

## 2. Kokonaisvuokran pääomaosuuden ja pääomavuokran määräytyminen

Omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän mukainen valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuottovaatimus tarkistetaan neljän vuoden välein. Senaatti-konsernin liikelaitosten oman pääoman tuottotavoitetta vuosina 2020 - 2023 alennetaan vastaamaan valtion vieraan pääoman korkokustannusta neljän vuoden keskiarvona.

Vuoden 2020 alusta alkaen kokonaisvuokran pääomaosuus ja pääomavuokra on 5,6 % - 6,1 % vuokravaikutteisesta investoinnista riippuen investoinnin keskimääräisen poistoajan pituudesta:

- Vuokraprosenttina käytetään 5,6 %, kun poistoaika on 37 vuotta tai pidempi.
- Vuokraprosenttina käytetään 5,8 %, kun poistoaika on vähintään 33, mutta kuitenkin alle 37 vuotta.
- Vuokraprosenttina käytetään 6,1 %, kun poistoaika on alle 33 vuotta.

Vuokra maa-alueesta ja rakennusoikeudesta lasketaan samalla prosentilla kuin itse rakennuksesta sen osineen.

Kokonaisvuokran pääomaosuus (ja pääomavuokra) eli 5,6 - 6,1 % muodostuu taulukossa alla kuvatuista elementeistä. Taulukossa on esitetty myös edellisen nelivuotiskauden (vuodet 2016 - 2019) vuokran pääomaosuuden muodostuminen.

Pääomavuokran erät	2020-	2016-2019
Pääoman kustannus	1,3 %	2,0 %
Opo kustannus (Valtion lainanoton kustannuksen 4 v keskiarvo)	0,4 %	1,5 %
VPO kustannus (Senaatin pitkän aikavälin keskimääräinen korko)	3,0 %	3,0 %
Poistot *)	3,0 % - 3,5 %	3,0 % - 3,5 %
Riski (tekninen riski)	1,0 %	1,0 %
Toiminnan kustannukset	0,3 %	0,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>5,6 % - 6,1 %</b>	<b>6,3 % - 6,8 %</b>

Vuokrahinnoittelussa on mukana 1 % riskitaso, joka kattaa tekniset riskit (esim. tulipalo, vesivahinko tai sisäilmaongelma) ja kiinteistöjen jatkokäyttöön liittyvät riskit. Koska vuokralaisella on jäännösarvovastuu investoinnin siitä osasta, jota ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa, on vuokrahinnoittelussa huomioitu vain tekniset riskit.

Vuokrajärjestelmän mukaisilla poistoilla varaudutaan tällä hetkellä tuleviin peruskorjauksiin eli kyse on kulumisen ja teknisen vanhenemisen aiheuttamasta kustannuserästä. Poistoaikojen tulee mahdollisimman hyvin vastata todellista ko. rakennuksen osan käyttöikä. Kirjanpitolaki ohjaa poistoaikoja. Mikäli poistoaika on lyhyt, on poistoprosentti korkeampi ja päinvastoin. Keskimääräisestä merkittävästi poikkeaville erityisen pitkäikäisille tai lyhytikäisille investoinneille voidaan sopia käsikirjassa määriteltyä pienempi tai suurempi poistoaika sekä poistoaikaa vastaavasti korkeampi tai matalampi pääomavuokra perustellusta syystä ja vain yksiselitteisissä tilanteissa.

### 3. Investoinnin peruskorjaus- ja perusparannusjako vuokranmääräytymisessä

Kokonaisvuokrakohteissa Senaatti-konsernin liikelaitokset vastaavat vuokra-aikana kiinteistön ylläpitokorjauksista ja kiinteistön tasoa ylläpitävistä peruskorjauksista.

Ylläpitokorjaukset (kunnossapito- ja vuosikorjaukset) ovat kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kiinteistön ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen laatutaso olennaisesti muuttuu. Peruskorjaus on suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjaushanke, jossa rakennuksen laatutaso ei muutu. Näillä korjauksilla ei ole vuokravaikutusta.

Asiakaslähtöiset muutokset ja kiinteistön laatutasoa nostava ja parantava korjausrakentaminen eli perusparannus ovat aina täysimääräisesti vuokravaikutteisia.

Olemassa olevaan kiinteistöön kohdistuva investointi voi sisältää sekä peruskorjausosuutta että perusparannusosuutta. Tällöin vain perusparannusosuus on vuokravaikutteinen. Peruskorjauksen ja perusparannuksen jako määritellään lähtökohtaisesti erikseen kuvattujen periaatteiden mukaisesti (liite).

Vuokravaikutteinen osuus investoinnista määritellään hankesuunnitelman perusteella. Hankesuunnittelun tavoitehintalaskelmassa eritellään kustannukset perusparannus- ja peruskorjausosuuteen. Vaativissa investoinneissa vuokravaikutteellisuusjako tehdään rakennusosa-arviotasaisen kustannuslaskelman pohjalta. Vaativalla investoinnilla tarkoitetaan teknisesti monimutkaista tai laajaa investointia, jonka suunnittelu halutaan joko asiakkaan tai Senaatti-kiinteistöjen toiveesta viedä hankesuunnittelun jälkeen vielä pidemmälle ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ja investointipäätöksen tekemistä. Viemällä suunnittelu pidemmälle

ennen vuokrasopimuksen ja investointipäätöksen tekemistä saadaan investoinnin kustannuksista tarkempi laskelma, joka sisältää vähemmän arvioita ja oletuksia.

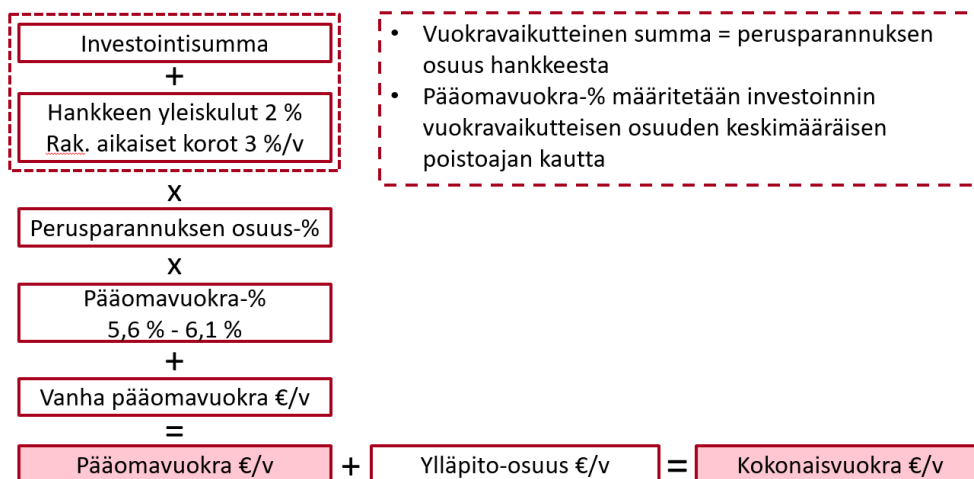
Hankkeen toteutuessa hankesuunnittelukustannukset ovat osa hankkeen investointikustannuksia ja päätyvät asiakkaan vuokraan samassa suhteessa kuin muutkin kustannukset (esim. peruskorjaus- ja perusparannushankkeen rakennusosa-arviotasaisen kustannuslaskelman mukaisesti). Jos samaan tilaratkaisuun laaditaan usean vaihtoehdon hankesuunnitelmat, niin kaikki kustannukset päätyvät lopulta valittavan ratkaisun vuokraan. Mikäli suunnittelu ei johda vuokrasopimukseen kahden vuoden kuluessa suunnittelun päättymisestä, Senaatti-konsernin liikelaitos laskuttaa muodostuneet kulut asiakkaalta. Jos hankesuunnitelma ei johda vuokrasopimukseen Senaatti-konsernin liikelaitoksesta johtuvasta syystä, niin kustannus jää liikelaitoksenkannettavaksi.

#### 4. Ylläpitovuokran määräytyminen

Vuokran ylläpito-osuudella katetaan kaikki kunnossapidon, hoidon, kiinteistöjen energiankäytön, vuosikorjausten ja kiinteistöveron kustannukset yms. sekä Senaatti-konsernin liikelaitosten ylläpidon yleiskustannukset. Vuokran ylläpito-osuus määritellään arvioitujen ylläpitokustannusten mukaisesti, jotka pohjautuvat pitkän aikavälin toteutuneisiin kustannustasoihin. Vuokralainen vastaa oman toimintansa energiakäytön kustannuksista. Energiakäytön (mm. sähkö, vesi, lämpö) kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksessa.

#### 5. Kokonaisvuokran laskenta

Vuokra määräytyy yleisellä tasolla vuodesta 2020 alkaen alla olevassa kuvassa esitetyn mukaisesti.



Vuokraperuste sisältää kaikki vuokravaikutteiset investointikustannukset mukaan lukien mahdolliset suunnittelunaikaisen kustannusten nousuvarauksen, purkukustannukset ja maaperän puhdistuskustannukset. Vuokraperuste sisältää myös investoinnin yleiskulut ja projektijohdon kulut (2 % investoinnista) sekä rakennusajaiset korot (3 %). Senaatti-konsernin liikelaitoksen yleiskulusta (2%) ja valtion jo omistaman tontin laskennallisesta käyttöön otettavasta tontin arvosta ei peritä rakennusaikaista korkoa (3 %) vuokravaikutteisista investointisummaa määriteltäessä. Yleiskulu ja rakennusaikainen korko lasketaan kumpikin erikseen osaksi vuokravaikutteisista investointisummaa.

Vuokraperusteessa huomioidaan Senaatti-konsernin liikelaitoksen omistuksessa olevan tontin arvo investoinnin laskentahetken käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön arvoon pohjautuen. Mikäli tontti on ostettu investointia varten, käytetään tontin arvona toteutunutta kauppahintaa. Mikäli rakennushanke tekee jäljellä olevan tontin jatkokäytön mahdottomaksi, lasketaan tontin osuus mukaan vuokravaikutteiseen investointisummaan.

Senaatti-kiinteistöt vastaa valtion suljetuilla alueilla sijaitsevien tarpeettomien rakennusten purkukustannuksista 1.1.2019 alkaen. Suljettuna alueena pidetään säädösperusteisesti määrättyä aluetta, jolla sijaitsevia rakennuksia tai tiloja ei säädösten johdosta ole mahdollista vapaasti vuokrata. Linjaus ei koske suljettujen alueiden suoja-alueita, eikä tilanteita joissa rakennus puretaan valtion käyttöön tehtävän uudisrakentamisen tieltä tai sen vuoksi.

Senaatti-konsernin liikelaitosesittää vuokralaiselle kustannuslaskelman aina kirjallisena valtion omien kohteiden vuokrasopimusneuvottelujen yhteydessä, kun vuokraukseen liittyy investointi.

## **6. Irtisanomisaika**

Vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassaolevia ja irtisanomisaika on 12 kk. Määräaikaisia sopimuksia on mahdollista tehdä mm. väistötiloihin ja annuiteettisopimukseen (kts. kohta 10).

## **7. Vuokralaisen jäännösarvovastuu vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen**

Valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti vuokralaisella on jäännösarvovastuu siitä vuokravaikutteisesta investoinnin osasta, jota ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa. Jäännösarvovastuu kohdistetaan yli 2 milj. euron investointeihin, joilla on vuokravaikutus. Esimerkiksi 3,5 milj. euron investointi, josta peruskorjausta on 40 % ja perusparannusta 60 % johtaa 2,1 milj. euron jäännösarvovastuuseen vuokralaiselle, kun perusparannusosuutta ei voida suoraan ja täysimääräisesti hyödyntää kohdetta edelleen vuokrattaessa tai luovutettaessa.

Jäännösarvovastuun suuruus ja kuoletusaika määritellään osana vuokrasopimuksesta. Jäännösarvovastuun kuoletusaika on valtion vuokrajärjestelmässä 10 vuotta.

## 8. Vuokrien indeksisidonnaisuus

Vuokria korotetaan kalenterivuosittain edellisen vuoden lokakuun elinkustannusindeksin mukaisesti. Indeksisidonnaisuuden periaatteet on määritelty vuokrasopimuksen vakioehdoissa. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei alenneta.

Annuiteettiperiaatteella määritettyjen vuokria ei sidota indeksiin.

## 9. Vuokratarkistus oman pääoman kustannuksen muuttuessa

Vuokratarkistus tehdään valtion kiinteistö- ja toimitilahallinnon omistajaohjauksesta vastaavan valtiovarainministeriön antamien linjauksen perusteella noin neljän vuoden välein Senaatti-konsernin liikelaitosten oman pääoman kustannuksen tarkistuksen yhteydessä. Oman pääoman kustannuksen taso määritellään valtion lainakustannusten neljän edeltävän vuoden keskiarvon perusteella. Seuraava tarkistus on mahdollista tehdä 1.1.2024. Vuokratarkistus toteutetaan yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa. Pääoman tuottovaatimuksen tarkistuksesta seuraavat vuokramuutokset toteutetaan budjettineutraalisti. Vuokria siis korotetaan tai alennetaan siten, että Senaatti-konsernin liikelaitosten oman pääoman tuotto vastaa valtionvarainministeriön asettamaa tasoa.

## 10. Vuokran määräytyminen annuiteettimenetelmällä

Vuokra on mahdollista määritellä eräissä tilanteissa myös annuiteettimenetelmällä asiakkaan kanssa erikseen sovittaessa. Tällöin kyse on aina määräaikaisesta lisävuokrasta. Annuiteettivuokraa käytetään lähtökohtaisesti vain tilanteissa, joissa olemassa olevaan kohteeseen tehdään vähäisiä muutostöitä tms. ja investoinnin taloudellinen käyttöaika on selvästi tavanomaista lyhempi. Vuokra-aika on lähtökohtaisesti vähintään yksi kuukausi ja enintään 5 vuotta, maksimissaan 10 vuotta tai poikkeuksellisissa erityisrakennelmissa 25 vuotta.

Annuiteettivuokra ei sisällä tilojen tai rakenteiden ylläpitoa, kunnossapitoa, uusimista tai purkamista. Tästä syystä annuiteettivuokra soveltuu lähinnä tiloihin tai rakenteisiin, jotka eivät edellytä ylläpitoa tai tilanteisiin, jossa vuokralainen vastaa itse ylläpidosta, uusimisesta ja purkamisesta.

Annuiteettivuokraa voidaan soveltaa esimerkiksi seuraavien investointien maksamiseen:

- Vähäiset muutostyöt, joilla ei ole peruskorjaus- tai ylläpitotarvetta
- Kertaluontoiset purkukustannukset



- Hankesuunnittelu- tai muut suunnittelukustannukset
- Poikkeukselliset erityisrakennelmat, joilla ei ole peruskorjaus- tai ylläpitotarvetta

Annuiteettiperiaatteella määritellyllä lisävuokralla katetaan kyseisen investoinnin pääoman kustannukset ja poistot. Annuiteettivuokraa ei koroteta indeksillä. Annuiteetilaskelman keskeinen muuttuja on takaisinmaksuaika (poistoaika). Laskelman muut kustannukset ovat pääomakustannus 3 %, riski 1 % ja Senaatin yleiskulut 1 % eli yhteensä 5 %. Vuoden 2020 alusta lukien pääomakustannus laskee 1,3 %:iin eli laskentakorko on yhteensä 3,3 %. Lisäksi tulee huomioida rakentamisen yleiskulut ja rakentamisen aikaiset korot investointisummaa korottavana.

- Vuoden 2020 alusta alkaen 5 vuoden annuiteettivuokran vuokra on 22 % investointisummasta (takaisinmaksu eli poistoaika 5 vuotta) ja
- 10 vuoden annuiteettivuokran vuokra on 12 % investointisummasta (takaisinmaksu eli poistoaika 10 vuotta)

Poikkeuksellisiin erityisrakennelmiin, joilla ei ole peruskorjaus tai ylläpitotarvetta (esimerkiksi maapeitteiset räjähdettäinevarastot tai niiden osat) sovelletaan erityistä 25 vuoden annuiteettivuokraa. Annuiteettivuokran koron suuruus on 1,6 % investoinnista muodostuen seuraavista tekijöistä: pääomakustannus 1,3 %, riski 0 % ja Senaatti-konsernin liikelaitosten yleiskulut 0,3 %. Riski voidaan tässä erityistapauksessa jättää pois, koska kaikki lisärahoitus näin vuokrattavaan kohteeseen on aina vuokravaikutteista. Esimerkiksi purkukustannukset ovat aina asiakkaan vastuulla.

- Vuoden 2020 alusta alkaen tällaisten rakennelmien osalta 25 vuoden annuiteettivuokra on 5 % pääomasta vuodessa.

Uusien sopimusten annuiteettivuokra-%:t päivitetään neljän vuoden välein samassa yhteydessä, kun päivitetään Senaatti-konsernin liikelaitosten pääoman kustannustaso.

## 11. Olemassa olevan kiinteistön vuokran määrittely

Kun olemassa olevaan kiinteistöön tehdään uusi vuokrasopimus, toimii vanha ja terve vuokrataso lähtövuokratasona. Lisävuokraa peritään mahdollisista perusparruksista, joita tehdään asiakkaan tarpeiden mukaan.

Kiinteistön terveenä vuokratasona pidetään vuokratasoa, joka mahdollistaa kiinteistölle pitkällä aikavälillä valtion uuden vuokrajärjestelmän mukaisten kustannusten kattamisen. Mikäli näin ei investoinnin vuokravaikutteisuuden tarkastelun jälkeen ole, on vuokrataso tarkasteltava kokonaisuudessaan uudelleen. Mikäli todetaan, että investoinnin jälkeen vuokra ei ole riittävän suuri, vaihtoehtona on hankkeen sisällön uudelleen arviointi, uuden tilaratkaisun miettiminen tai vuokran

korotus. Viimeisessä vaihtoehdossa vuokra korotetaan tasolle, joka kattaa investoinnin jälkeen kiinteistön kustannukset.

Mikäli ei ole olemassa vanhaa tervettä vuokratasoa, määritellään vuokra samalla tavalla kuin investoinnin tai uuden kiinteistön yhteydessä. Pääomavuokran perusteena käytetään silloin kiinteistön kirjanpitoarvoa huomioiden tulevat peruskorjaustarpeet. Kiinteistöön mahdollisesti muodostunut korjausvelka tulee pystyä kattamaan muodostettavalla uudella pääomavuokralla.

Mikäli kiinteistöön toteutetaan laaja koko kiinteistön uudistava investointihanke, muodostuu vuokraperuste lähtökohtaisesti tämän hankkeen investointikustannuksista. Tämän lisäksi vuokraperusteessa huomioidaan kiinteistön kirjanpitoarvo ennen investointia, kirjanpitoarvossa huomioidaan sekä tontti että rakennus.

Vuokran ylläpito-osuus määritellään arvioitujen ylläpitokustannusten mukaisesti.

## 12. Arvonlisäveron huomioiminen vuokranmäärittelyssä

Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokriin lisätään arvonlisävero. Mikäli vuokralainen ei ole arvonlisäverovelvollinen, tulee vuokranmäärittelyssä huomioida arvonlisäverot, joita ei ole mahdollista vähentää kiinteistöinvestoinnista tai ylläpito-kuluista.

## 13. Edelleenvuokraus

Edelleenvuokrauksella tarkoitetaan toimitilan vuokraamista ulkopuoliselta viraston tai laitoksen käyttöön Senaatti-konsernin liikelaitoksen kautta. Senaatti-konsernin liikelaitos laatii ulkopuolisen vuokranantajan kanssa sisäänvuokraussopimuksen ja asiakkaan kanssa edelleenvuokrasopimuksen.

Valtion uuden vuokrajärjestelmän hinnoitteluperiaatteet ja irtisanomisehdot (12 kk:n irtisanomisaika) eivät koske edelleenvuokrakohteita. Pääsääntönä on, että sisäänvuokrasopimuksen ehdot muodostavat sellaisenaan kohteen edelleenvuokrauksen ehdot.

Vuokran lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitos veloittaa loppukäyttäjältä 2 %:n suuruisen manageerausmaksun, joka lähtökohtaisesti määritellään prosenttiosuutena edelleenvuokrakohteen kokonaisvuokrasta. Manageerausmaksu perustuu suurissa edelleenvuokraussopimuskannassa määriteltyyn keskimääriseen asiantuntijoiden ja kiinteistöpäälliköiden työajankäyttöön sisältäen toimitilahaun markkinoilta, vuokrasopimusneuvottelut, mahdollisten muutostöiden valvonnan, sopimuksen aikaisen valtion edunvalvonnan sekä tuen sopimuksen muutostilanteissa.

Senaatti-konsernin liikelaitos voi toteuttaa investoinnin myös edelleenvuokrakohteeseen. Vuokranmäärittely tehdään samalla tavalla kuin omaan kohteeseen investoitaessa. Lähtökohtaisesti käytetään annuiteettivuokramenetelmää.

Osastopäällikkö, ylijhtaja

Juha Sarkio

Finanssineuvos

Tero Meltti

Liite

Peruskorjauksen ja –parannuksen osuuden määrittelyn periaatteet

## Liite

### Peruskorjauksen ja perusparannuksen osuuden määrittelyn periaatteet

Rakennuksen nykyisen ulkovaipan (ulkoseinät, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet), runkorakenteiden, perustusten ja aluerakenteiden korjaaminen on peruskorjausta. Olennaiset muutokset ovat perusparannusta.

Rakennuksiin yleensä kohdistuvien viranomaisvaatimusten tai rakentamismääräysten muuttumisesta johtuvat toimenpiteet rakennusluvanvaraisen peruskorjauksen yhteydessä ovat peruskorjausta. Asiakkaan toiminnan muutosten, tarpeiden tai toimintaan kohdistuvien viranomaisvaatimusten muuttumisesta johtuvat toimenpiteet ovat perusparannusta.

Esimerkkejä:

- Olemassa olevien kiinteiden rakenteiden muutokset esteettömyysvaatimukset täyttäviin, kuten ovien leventäminen tai luiskan lisääminen rakennusluvanvaraisten muutostöiden yhteydessä ovat peruskorjausta.
- Olemassa olevien kiinteiden rakenteiden muutokset esteettömyysvaatimukset täyttäviin, kuten ovien leventäminen tai luiskan lisääminen erillisenä asiakkaan toivomana työnä ovat perusparannusta, koska rakennuslupaa ei edellytä.
- Olemassa olevien kiinteiden rakenteiden muutokset muuttuneet paloturvallisuusvaatimukset täyttäviin, kuten poistumisteiden muutokset tai palokatkojen lisääminen ovat peruskorjausta.
- Kylmäaineiden vaihtaminen asetusten sallimiin ympäristöystävällisiin aineisiin olemassa olevissa kiinteissä jäähdytyslaitteissa on peruskorjausta.
- Uusien teknisten järjestelmien lisääminen rakennukseen, kuten paloturvallisuuden parantaminen sprinklaamalla, turvallisuuden kehittäminen lisäämällä kulunvalvontaa ja kameravalvontaa tai esteettömyyden parantaminen lisäämällä hissi ovat perusparannusta.
- Teknisten järjestelmien tai rakenteiden muutokset asiakkaan toiminnan tai tilojen käyttötarkoituksen muuttuessa, kuten ilmanvaihdon lisääminen tilan käyttäjämäärän lisääntyessä, palo-osastointien muutos laboratoriotilaa varten, sähkölaitteiden uusiminen ATEX-luokiteltuihin asiakkaan varastoimista materiaaleista johtuen tai paloilmajärjestelmän lisääminen lentokonehalliin uuden lentokonekaluston tarpeisiin ovat perusparannusta.

Toimistorakennuksen perustasoa (lukitus, kuorisuojaus) vaativampi turvatason parantaminen on perusparannusta. Senaatti-konsernin liikelaitosvastaa VAHTI ohjeen 2/2013 TLL IV mukaisesta tasosta (toimitilojen tietoturvaohjeen perustaso).

Kokonaisvuokrasopimuksella vuokratuissa kohteissa investoinnin yhteydessä tehtävät kunnossapitotyöt lasketaan kuuluvaksi peruskorjausosuuteen, esim. hissin huolto- ja kunnostustyö.

Niissä tilanteissa, joissa pääomavuokrasopimuksella vuokratuissa kohteissa peruskorjauksen yhteydessä on järkevää tehdä samalla myös vuokralaisen vastuulla olevia kunnossapito- ja huoltotöitä, ovat nämä vuokravaikutteisia.

Pilaantuneiden maiden kunnostus on haitan aiheuttajan vastuulla.

Sisäilmakorjaukset ja haitta-aineiden purkutöiden kustannukset ovat peruskorjausta, mikäli pilaantuminen ei ole vuokralaisen toiminnan aiheuttamaa.

Taloteknisten töiden osalta olemassa oleviin järjestelmien runko-osiiin (liittymät, runkolinjat ja runkokanavat, pystynousut, kojeet, pää- ja alakeskukset, jne.) kohdistuvat toimenpiteet ovat peruskorjausta. Tilamuutoksiin tai laadun parantamiseen liittyvät järjestelmien runko-osien muutokset ja tilakohtaisiin järjestelmiin kohdistuvat talotekniset toimenpiteet (täydentävät järjestelmät) ovat perusparannusta.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset (8- ja 9- litterat) sekä rakennuttajan kustannukset (B1), hankesuunnittelukustannukset ja hankevaraukset jaetaan muiden kustannustekijöiden (B2 - B5) peruskorjauksen ja perusparannuksen suhteessa.

Suojeltujen rakennusten ja arvorakennusten kustannusjako lasketaan erillisten periaatteiden mukaisesti:

- Peruskorjausosiin liittyvät suojelun aiheuttamat lisäkustannukset luetaan peruskorjausosuuteen.
- Perusparannustöihin liittyvät suojelun aiheuttamat lisäkustannukset luetaan perusparannusosuuteen.

Kokonaisen rakennuksen tai sen osien purku korjauksen tai uudisrakentamisen yhteydessä: purkukustannukset ovat osa investointia, vuokravaikutteisuus määräytyy näiden yleisten perusteiden mukaisesti; purettavan rakennuksen poisto (taseen alaskirjaus) ei vaikuta vuokraan.