

Liite 1: Vuokratason määrittäminen Etelä-Satakunnan työllisyysalueen yhteisessä käytössä olevissa tiloissa

Sopijakuntien kiinteistöt ja toimitilat pysyvät sopijakuntien omistuksessa. Sopijakunnilta vastuukunnalle siirtyvien työntekijöiden **käytössä olevista työtiloista tehdään vuokrasopimukset** sopijakunnan ja vastuukunnan välille.

Käyttöön tulevien toimitilojen tulee olla tulevaa toimintaa nähdessä soveltuvat, niin pinta-alaltaan, sijoittelultaan kuin kunnoltaan. Tällä tarkoitetaan, että:

- Vastuukunnalle vuokrataan **vain ne tilat, jotka toimintaa varten tarvitaan**, eikä työllisyysalueen käyttöön osoiteta esimerkiksi ylimääräisiä huoneita tai tarpeettoman suuria tilakokonaisuuksia.
- Vuokratiloiksi **ei lasketa yhteiskäytössä olevia sosiaalitylöitä, neuvotteluhuoneita** tai muita yleistiloja. Jos vuokrattavassa tilassa on esimerkiksi nimenomaan tämän tilan käyttäjien ja asiakkaiden käyttöön tarkoitettu wc-tila tai varastotila, voidaan nämä tilat sisällyttää vuokrattaviin tiloihin.
- Vuokrattava tilakokonaisuus hyväksytetään Rauman kaupungin tilapalveluissa.
- Työllisyysalueen käyttöön tulevien tilojen pitää olla sijoittelultaan sellaisia, että ne palvelevat työllisyysalueen tarpeita. **Tilojen tulee olla helposti löydettävissä ja keskeisellä sijainnilla.** Jo vakiintunut sijainti toiminnoille katsotaan hyödylliseksi.
- **Vuokranantajana toimiva kunta vastaa tilojen kunnosta** vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. **Tilojen tulee olla kunnoltaan siistit, turvalliset ja terveelliset.** Mahdollisten puutteiden korjaamisesta vastaa vuokranantaja.

Kaikkien vuokrasopimusten vuokranmäärittelyperuste on sama. Vuokranmäärittelyssä käytetään pääpiirteittäin samaa periaatetta, kuin mitä kuntien ja hyvinvointialueen vuokrasopimuksissa. Tiloista peritään **ylläpitovuokraa**, joka koostuu rakennuksen ylläpitokuluista, **sekä pääomavuokraa**, joka määräytyy rakennuksen teknisen arvon mukaan.

Tilojen ylläpitovuokra on 4,00 € / m².

- Neliövuokra on "Valtioneuvoston asetuskunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026" liitteen mukaisen toimistorakennuksen ylläpitovuokra 2,63 €/ht²/kk.
- Neliövuokraan on lisätty hallintokulu 0,35 €/ht²/kk.
- Neliövuokraan on lisätty 1,02 € kunnossapitokulu.
- Kunnossapitokulun osuus on kiinteä, Valtioneuvoston asetuksesta poiketen, jossa se oli määriteltä 0,5 %:iin rakennuksen jälleenhankinta-arvosta per vuosi.

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Ylläpitovuokran tarkastus tehdään vuosittain Tilastokeskuksen ylläpitämien kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin mukaisesti. Vertailuindeksi on sopimusten laadintahetkellä julkaistu uusin indeksiluku. Ylläpitovuokran korotus tehdään **vuosittain 1.1. alkaen**, indeksin edeltävän vuoden 3. vuosineljänneksen indeksiluvun mukaisesti.

Tilojen pääomavuokra on 6% kyseisen rakennuksen teknisestä arvosta vuodessa. Jos teknistä arvoa ei ole määritelty, määritellään se ”Valtioneuvoston asetuskunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026” liitteen mukaisesti. Asetuksen liitteen tiedot on tiivistetty loppuun.

Pääomavuokran vuokratarkastus tehdään rakennuksen teknisen arvon muutoksen mukaisesti. Tekninen arvo pienenee vuosittain 1,75% rakennuksen kuluman johdosta. **Tekninen arvo voi nousta**, jos rakennuksessa tehdään **korjausinvestointeja** tai merkittäviä tilan kuntoa parantavia toimenpiteitä. Pääomavuokran muutos tulee voimaan **vuosittain 1.1.** Tekninen arvo huomioidaan **edellisen vuoden 1.1. arvon** mukaan. Jos tiloihin tehdään vuokralaisen toivoma parannustoimenpide, huomioidaan toimenpide jo seuraavassa pääomavuokratarkastuksessa.

Esimerkki:

Kunta vuokraa Etelä-Satakunnan työllisyysalueen käyttöön kahden työhuoneen ja aulatilán yhdistelmán, joka on vuokraushetkellä ollut työllisyydenhoidon käytössä. Tiloissa työskentelevien 3 henkilön työnantaja vaihtuu. Tilojen neliömäärä on 45 m². Tilat sijaitsevat kunnantalolla, jonka tekniseksi nykyarvoksi on 1.1.2024 määritelty 2.250 € / m².

Vuokranmäärittely 1.1.2025:

- Ylläpitovuokra on 180,00 € / kk (45 x 4,00 €/m²/kk).
- Pääomavuokra on 506,25 € / kk (2.250 €/m² x 45 m² x 6% / 12 kk).
- **Kokonaisvuokra on 686,25 €/kk, eli 15,25 €/m².**

Vuokrankorotus esimerkki 1:

1.1.2026 kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi **on noussut 2%** (indeksiluku 2025 Q3).

Kunnantalolla **ei ole tehty teknistä arvoa korottavia** korjaustoimenpiteitä.

- Uusi ylläpitovuokra on 183,60 € / kk (2% korotus indeksin mukaisesti).
- Uusi pääomavuokra on 497,39 € / kk (rakennuksen kuluma -1,75%, uusi tekninen arvo 2.210,63 € / m² x 45 m² x 6% / 12 kk).
- **Uusi kokonaisvuokra on 680,99 €/kk, eli 15,13 € / m².**

Vuokrankorotus esimerkki 2:

1.1.2026 kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi **on laskenut 2%** (indeksiluku 2025 Q3).

Kunnantalolla on tehty **kesällä 2024 katon peruskorjaus**, jonka kustannus on ollut **250 € / htm².**

- Uusi ylläpitovuokra on 176,40 € / kk (2% lasku indeksin mukaisesti).
- Uusi pääomavuokra on 553,64 € / kk (rakennuksen kuluma -1,75%, investoinnin vaikutus +250 €, uusi tekninen arvo 2.460,63 € / m² x 45 m² x 6% / 12 kk).
- **Uusi kokonaisvuokra on 730,04 €/kk, eli 16,22 € / m².**

Vuokrankorotus esimerkki 3:

1.1.2026 kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi **on noussut 2%** (indeksiluku 2025 Q3).

Työllisyysalueen käyttöön vuokratussa tilassa tehdään kesän 2025 aikana **vuokralaisen pyynnöstä pintaremontti**, jonka kustannus on **5.000 €.**

- Uusi ylläpitovuokra on 183,60 € / kk (2% korotus indeksin mukaisesti).

- *Uusi pääomavuokra on 522,39 € / kk (rakennuksen kuluma -1,75%, pintaremontin vaikutus + 5000 €, uusi tekninen arvo 2.321,74 € / m² x 45 m² x 6% / 12 kk).*
- ***Uusi kokonaisvuokra on 705,99 €/kk, eli 15,69 € / m².***

Vuokra-asetuksen liitteen olennaiset osat:

Kustannusalueet

Eura	6
Eurajoki	6
Huittinen	6
Rauma	5
Säkylä	6

Yksikköhinnat

0400	Toimistorakennukset				
Alue 5			Alue 6		
€/brm ²	Kerroin	€/htm ²	€/brm ²	Kerroin	€/htm ²
2040	1,27	2591	1900	1,27	2413

Jälleenhankinta-arvojen yksikköhinnat kevät 2021, €/brm² tilastokeskus
(https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennusluokitin_uudishinnat/)

Ikä- ja kokokertoimet

Ikäkerroin		Kokokerroin	
Rakennusvuosi / kerroin		Kokonaishuoneistoala (htm ²) /kerroin	
-1984	0,75	Alle 499	1,25
1985-1988	0,8	500-999	1,15
1989-1992	0,85	1000-5000	1
1993-1996	0,9	Yli 5000	0,95
1997-2000	0,95		
2001-	1		

Rakennuksen ikäkerroin huomioi rakennuksen yleisen varustelutason ja talotekniikan muutokset. Uudemmat rakennukset ovat jälleenhankinta-arvoltaan keskimäärin korkeampia kuin vanhemmat rakennukset.

Rakennuksen koko vaikuttaa rakennuksen yksikkökustannuksiin. Pieni rakennus on yksikkökustannuksiltaan suurta kalliimpi.

Ylläpidon yksikköhinnat

Rakennustyyppi 2018	Luokat	Ylläpidon indeksoitu ka. (€/htm ² /kk)	Hallinto (€/htm ² /kk)	Kunnossapito (% JHA:sta/v)
04 Toimistorakennukset	040	2,63	0,35	0,50

Rakennusluokitus löytyy sivulta <https://www.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/>

Kunnossapitokustannus on asetuksen liitteestä poiketen sovittu kaikissa rakennuksissa tasoon 1,02 €/htm²/kk.