Sisäisen vuokran muuttaminen ja tuottovaatimuksen määrittely

Tekla 14.10.2026 § 113

Valmistelu ja lisätiedot

Palvelualueet ja vastuualueiden päälliköt

Sisäinen vuokra on kunnan johtamisen ja talouden suunnittelun väline, jonka avulla toimitilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset kohdistetaan niitä käyttäville toimialoille. Sen tavoitteena on lisätä kustannustietoisuutta, parantaa tilojen käytön tehokkuutta sekä varmistaa kunnan kiinteistöomaisuuden suunnitelmallinen ylläpito.

Sisäinen vuokra muodostuu ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta. Ylläpitovuokra sisältää kiinteistön käyttöön ja ylläpitoon liityvät kustannukset. Pääomavuokran tarkoituksena on kohdistaa rakennuksiin sitoutuneen pääoman kustannus tilojen käyttäjille sekä tukea toimitilojen käytön ja investointien taloudellista ohjausta.

Pääomavuokran laskentamalli vaihtelee kunnissa huomattavasti. Monissa kunnissa, kuten Eurassa on tähän asti ollut käytössä poistoperusteinen pääomavuokra, jossa pääomavuokrana käytetään vuosittaisen poiston määrää.

Euran kunnan toimitilojen kustannusten läpinäkyvyyden lisäämiseksi sekä toimitilaomaisuuden tehokkaan käytön edistämiseksi olisi hyvä siirtyä käyttämään arvoperustaista pääomavuokraa, jossa pohjana on rakennusten tekninen arvo ja sen perusteella erikseen määriteltävä tuottovaatimus. Trellum Consulting Oy on vuoden 2025 aikana suorittanut kunnan kiinteistöjen arvonmäärityksen ja laskenut niille tekniset arvot. Lisäksi Trellum Consulting Oy on määrittänyt alustavat sisäiset vuokrat Euran kunnalle vuonna 2026. Arvoperusteisen pääomavuokran etuna on, että se kuvaa poistoperäiseen vuokraan verrattun kiinteistötaloudellisesti realistisemmin rakennuksen elinkaarikustannuksia ja estää mm. tilanteet, joissa vanha mutta korjausvelkainen rakennus näyttäytyy keinotekoisesti edullisena.

Kunnan toimitilaomaisuuden hallinnan, investointien suunnittelun sekä eri palveluiden toimitilakustannusten vertailtavuuden kannalta on perusteltua käyttää yhtenäistä tuottovaatimusta kaikissa kunnan omistamissa toimitiloissa.

Sisäisen vuokran tuottovaatimuksen tavoitteena on kattaa rakennuksiin sitoutuneen pääoman kustannukset sekä tukea kiinteistöomaisuuden pitkäjänteistä ylläpitoa. Kuntasektorilla tuottovaatimus on tyypillisesti noin 2–4 prosenttia rakennuksen teknisestä nykyarvosta tai tasearvosta. Tuottovaatimuksen tulee olla sellainen, että se lisää kustannustietoisuutta ja ohjaa tilojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön vaarantamatta palvelutuotannon toimintaedellytyksiä.

Valmistelussa on arvioitu eri vaihtoehtoja, ja kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaisena pidetään 4,0 prosentin tuottovaatimusta rakennusten laskennalliselle pääomalle.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jyräkoski Ari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että:
- Euran kunta siirtyy käyttämään jatkossa arvoperustaista pääomavuokraa.

- Euran kunnan sisäisessä vuokrajärjestelmässä käytettävä pääomavuokran tuottovaatimus on 4 % vuodessa.
- Tuottovaatimusta sovelletaan kaikkiin kunnan omistamiin toimitiloihin 1.1.2027 alkaen.
- Tekninen lautakunta ja talouspalvelut huolehtivat sisäisten vuokrien laskennan päivittämisestä päätöksen mukaisesti.
- Tuottovaatimuksen tasoa arvioidaan tarvittaessa vuosittain taloussuunnittelun yhteydessä.

Päätös

Asia päätettiin yksimielisesti jättää pöydälle.

Tekla 04.11.2026
347/02.00/2026

Valmistelu ja lisätiedot

tekninen johtaja Ari Jyräkoski, p. 044 422 4882

Kunnan rakennuksiin on sitoutunut merkittävä määrä pääomaa, jolla on vaihtoehtoiskustannus. Vaikka rakennukset ovat kunnan omassa omistuksessa, niihin sitoutuneelle pääomalle on perusteltua kohdistaa kohtuullinen tuottovaatimus osana talouden kokonaisohjausta.

Suunniteltu 4 %:n tuottovaatimus vastaa paremmin nykyistä korko- ja investointiympäristöä kuin historiallisesti käytetyt matalammat tasot. Se huomioi pitkäaikaisen rahoituksen kustannukset sekä rakennuskannan omistamiseen liittyvät riskit.

Tuottovaatimus kannustaa palvelualueita arvioimaan tilatarpeitaan aktiivisesti ja edistää toimitilojen tehokasta käyttöä. Mitä paremmin tilojen kustannukset näkyvät käyttäjille, sitä tarkoituksenmukaisemmin tiloja suunnitellaan ja hyödynnetään. Yhtenäinen ja ennakoitava tuottovaatimus lisää sisäisen vuokrajärjestelmän läpinäkyvyyttä ja parantaa eri palvelujen kustannusvertailua.

Kunnan kiinteistöjen arvonmääritys, alustava sisäisten vuokrien määritys ja vertailulaskelma nykytilanteeseen verrattuna esitellään tarkemmin kokouksessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Jyräkoski Ari

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että:
- Euran kunta siirtyy käyttämään jatkossa arvoperustaista pääomavuokraa.
- Euran kunnan sisäisessä vuokrajärjestelmässä käytettävä pääomavuokran tuottovaatimus on 4 % vuodessa.
- Tuottovaatimusta sovelletaan kaikkiin kunnan omistamiin toimitiloihin 1.1.2027 alkaen.
- Tekninen lautakunta ja talouspalvelut huolehtivat sisäisten vuokrien laskennan päivittämisestä päätöksen mukaisesti.
- Tuottovaatimuksen tasoa arvioidaan tarvittaessa vuosittain taloussuunnittelun yhteydessä.

Päätös