



X.X.2023

Valtionhallinnon kehittämisosasto

Sisältöalue Valtion vuokrajärjestelmä
Säännökset joihin määräysten antaminen perustuu Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettu laki (1018/2020) 2 c §:n 2 momentti
Kohderyhmät Senaatti-kiinteistöt, Puolustuskiinteistöt, ministeriöt, virastot ja laitokset
Voimassaoloaika XX.XX.2023–

## Vuokrakäsikirja

(24.5.2016 – päivitetty 26.3.2018, 10.12.2019, 13.12.2021 ja XX.2023)

Valtiolla on ollut sisäinen vuokrajärjestelmä käytössä vuodesta 1995 alkaen.

Valtion sisäisellä vuokrajärjestelmällä on monia etuja:

- Se ohjaa tehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen tilankäyttöön.
- Se tarjoaa hyvän työkalun valtion virastoille ja laitoksille [valtion toimitilastrategiassa](#) asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.
- Virastot ja laitokset pystyvät huomioimaan taloussuunnittelussa tilakustannukset tasavertaisesti muiden vuosittaisten kulujen kanssa.
- Virastot ja laitokset voivat keskittyä ydintoimintaansa, kun toimitila-asiat on keskitetty Senaatti-konsernin liikelaitoksille.
- Järjestelmä on oikeudenmukainen, sillä kukin maksaa siitä, mitä käyttää ja investoinneista maksetaan yhtenäisen käytännön mukaisesti.
- Kiinteistöjen pitkäjänteinen ylläpito onnistuu, kun vuokratuloilla pystytään kattamaan kaikki kiinteistöjen käytöstä, ylläpidosta ja investoinneista aiheutuvat kustannukset ja kiinteistöjen korjausvelan määrä pysyy hallittuna.

Valtion sisäisen vuokrajärjestelmän piiriin kuuluvat kaikki valtion virastot ja laitokset sekä sellaiset yhteisöt ja säätiöt, jotka saavat pääosan tuloistaan valtion talousarviosta. Muiden kuin valtiopiiriin kuuluvien vuokralaisten hinnoittelussa noudatetaan liiketaloudellisia ja markkinaehtoisia periaatteita.

Vuonna 2016 toteutettiin vuokrajärjestelmän uudistus, jossa aiemmasta markkinaehtoisesta mallista siirryttiin omakustannusperusteiseen malliin. Nykyisessä vuokramallissa Senaatti-konserni ei tavoittele voittoa valtion sisäisellä vuokraus-toiminnalla.

Valtion vuokrajärjestelmä pähkinäkuoressa:

- Vuokrat ovat omakustannusperusteisia ja aiempaa edullisempia.

- Valtiolla on käytössä yhtenäiset ja selkeät vakiovuokrasopimusehdot.
- Valtion vuokrasopimukset ovat aiempaa joustavampia. Uusien sopimusten irtisanomisaika on 12 kk.

Senaatti-konsernin toimintaa ja valtion tilahallintoa tarkasteltiin laajasti valtioneuvoston eduskunnalle syksyllä 2022 antamassa selonteossa ([VNS 9/2022](#)). Selonteon johtopäätösten mukaan valtion keskitetty tilahallinto ja siihen liittyvä valtion sisäinen vuokrajärjestelmä toteuttavat hyvin valtion kokonaisuutena ja vuokrajärjestelmä koetaan pääosin selkeäksi ja toimivaksi.

Kehittämiskohteiksi selonteossa tunnistettiin virastojen ja laitosten budjettirahoituksen yleinen riittävyys, toimitilakustannusten kasvu kasvavan korkotason ja inflaation myötä, sekä korjaus- ja rakennushankkeiden vuokravaikutteisuuden liittyvät rajanvetokysymykset.

## 1. Valtion vuokraustoiminnan lainsäädännöllinen perusta

Vuonna 2021 voimaan tulleella Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetulla lailla Senaatti-kiinteistöille perustettiin Puolustuskiinteistöt-niminen tytäriyhtiö, joka tuottaa kiinteistö- ja tilapalveluita sekä välittömästi näihin liittyviä palveluita Puolustusvoimille sekä puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä määritellyille Puolustusvoimien kumppaneille. Senaatti-kiinteistöt tuottaa tilapalveluita ja niihin välittömästi liittyviä palveluita muille valtion virastoille ja laitoksille.

Liikelaitokset muodostavat yhdessä Senaatti-konsernin. Senaatti-kiinteistöjen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä ja päättää sen palvelutavoitteista ja muista toimintatavoitteista.

Senaatti-konsernin liikelaitosten toiminnan yleisistä perusteista säädetään Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetussa laissa, jonka lisäksi liikelaitosten toimintaan sovelletaan myös valtion liikelaitoksista annettua lakia (1062/2010), jossa säädetään liikelaitosten toiminnan, talouden, hallinnon ja ohjauksen yleisistä perusteista.

Senaatti-konsernin liikelaitokset noudattavat soveltuvin osin toiminnassaan myös hallinnon yleislakeja kuten hallintolakia (434/2003), viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999), julkisen hallinnon tiedonhallinnasta annettua lakia (906/2019), kielilakia (432/2003) ja julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016).

Valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta annetussa valtioneuvoston asetuksessa (242/2015) säädetään kiinteistöjen hankinnasta, vuokrauksesta ja käytöstä silloin, kun virastot eivät vuokraa toimitilaansa Senaatti-konsernilta. Kiinteistöjen hankintamenettelyn osalta asetusta sovelletaan myös Senaatti-konsernin liikelaitoksiin.

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain 2 a §:n mukaan toimitilavuokrauksen tavoitteena valtion kokonaisuus, jota tarkasteltaessa otetaan huomioon toiminnan kokonaistaloudelliset vaikutukset toimitilan koko elinkaaren ajalta ja koko valtiontalouden kannalta, mukaan lukien viraston tai laitoksen toiminnan taloudellisuus, tehokkuus ja tehtävien tarkoituksenmukainen hoitaminen sekä tilatehokkuustavoitteiden toteutuminen.

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain 2 c §:n 1 momentin nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa (XXX/2023) on toimitilojen vuokrausta koskevia tarkempia säännöksiä. Tässä lain 2 c §:n 2 momentin nojalla annetussa vuokrakäsikirjassa on määräyksiä toimitilavuokrauksessa noudatettavista ehdoista sekä vuokrien laskentaperusteista.

## 2. Vuokran määräytyminen valtion vuokrajärjestelmässä

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokriin kohdistetaan kaikki kiinteistöjen kustannukset ja omalle pääomalle määritelty vaihtoehtoiskustannus, joka on valtion lainanoton korkokustannusten neljän vuoden keskiarvo. Valtio kiinteistöomistajana luopui Senaatti-kiinteistöjen oman pääoman tuottovaatimuksesta valtion lainanoton pitkän aikavälin kustannuksen ylittävältä osalta.

Omakustannusperusteista vuokrahinnoittelua sovelletaan valtion liikelaitoslain 2 §:ssä lueteltuihin valtiopiiriin kuuluviin asiakkaisiin valtion omistamissa kiinteistöissä tilatyypistä riippumatta. Yleisiltä vuokramarkkinoilta valtiolle vuokrattujen tilojen vuokranmääritykseen ja Senaatti-konsernin liikelaitosten muihin asiakkaisiin sovelletaan markkinaehtoisia vuokria.

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

## 3. 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 poisto aika on 37 vuotta tai pidempi.

- Vuokraprosenttina käytetään 5,8 %, kun poisto aika on vähintään 33, mutta kuitenkin alle 37 vuotta.
- Vuokraprosenttina käytetään 6,1 %, kun poisto aika 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 muodostumisen.

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 (1336/1997) ohjaa poistoaikoja. Jos poisto aika on lyhyt, on poistoprosentti korkeampi ja päinvastoin.

Keskimääräisestä merkittävästi poikkeaville erityisen pitkäikäisille tai lyhytikäisille investoinneille voidaan sopia käsikirjassa määriteltyä pienempi tai suurempi poisto aika sekä poistoaikaa vastaavasti korkeampi tai matalampi pääomavuokra perustellusta syystä ja vain yksiselitteisissä tilanteissa.

#### 4. Investoinnin peruskorjaus- ja perusparannusjako vuokranmääräytymisessä

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

Ylläpitokorjaukset (kunnossapito- ja vuosikorjaukset) ovat kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kiinteistön ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset 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 1).

Vuokravaikutteinen osuus investoinnista määritellään hankesuunnitelman perusteella. Hankesuunnittelun tavoitehintalaskelmassa eritellään kustannukset perusparannus- ja peruskorjausosuuteen. Vaativissa investoinneissa vuokravaikutuksellisuusjako 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 päättyvät 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 päättyvät lopulta valittavan ratkaisun vuokraan.

Jos 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.

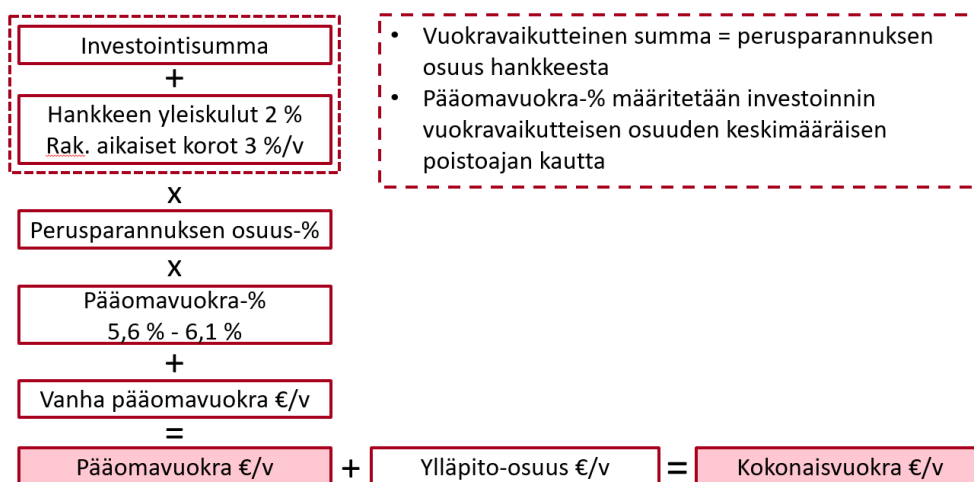
## 5. Ylläpituvookran määräytyminen

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. Energiankäytön (mm. sähkö, vesi, lämpö) kustannusten jaosta sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksessa.

## 6. Kokonaisvuokran laskenta

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



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

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

Senaatti-konsernin liikelaitokset vastaavat 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 liikelaitos esittää vuokralaiselle kustannuslaskelman aina kirjallisena valtion omien kohteiden vuokrasopimusneuvottelujen yhteydessä, kun vuokraukseen liittyy investointi.

## 7. Vuokrasopimusten vakioehdot

Valtiovarainministeriö hyväksyy Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain 2 c §:n 2 momentin mukaisesti valtion sisäisessä toimitilavuokrauksessa käytettävät vakioehdot. Vakioehdot löytyvät liikelaitosten verkkosivuilta.

Vakioehdot ovat voimassa toistaiseksi.

## 8. Irtisanomisaika

Vuokrasopimukset ovat valtioneuvoston asetuksessa säädetyllä tavalla (XX/2023) pääsääntöisesti toistaiseksi voimassaolevia ja irtisanomisaika on 12 kk. Määräaikaisia sopimuksia on mahdollista tehdä mm. väistötiloihin ja annuiteettisopimukseen (kts. määräyksen kohta 12).

## 9. Vuokralaisen jäännösarvovastuu vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen

Valtioneuvoston toimitilavuokrausta koskevan asetuksen (xx/2023) 6 §:n mukaisesti vuokralaisella on jäännösarvovastuu siitä vuokravaikutteisesta investoinnista 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 kuoletussuunnitelma määritellään osana vuokrasopimusta. Jäännösarvovastuun kuoletusaika on 10 vuotta.

## 10. Vuokrien indeksisidonnaisuus

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

Annuiteettiperiaatteella määritettyjä vuokria ei sidota indeksiin.

## 11. Vuokrantarkistus oman pääoman kustannuksen muuttuessa

Vuokrantarkistus tehdään valtion kiinteistö- ja toimitilahallinnon ohjauksesta vastaavan valtiovarainministeriön antamien linjauksen perusteella noin neljän vuoden välein. Tarkistus tehdään Senaatti-konsernin liikelaitosten oman pääoman kustannuksen tarkistuksen yhteydessä. **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 valtiovarainministeriön asettamaa tasoa.

## 12. Vuokran määräytyminen annuiteettimenetelmällä

Vuokra on mahdollista määritellä eräissä poikkeuksellisissa tilanteissa myös annuiteettimenetelmällä asiakkaan kanssa erikseen sovittaessa. Tällöin kyse on aina määräaikaisesta lisävuokrasta. Annuiteettivuokraa käytetään lähtökohtaisesti vain tilanteissa, joissa esimerkiksi olemassa olevaan kohteeseen tehdään vähäisiä muutostöitä 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 1,3 %, riski 1 % ja Senaatin yleiskulut 1 % eli yhteensä 3,3 %. Lisäksi tulee huomioida rakentamisen yleiskulut ja rakentamisen aikaiset korot investointisummaa korottavana.



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

Poikkeuksellisiin erityisrakennelmiin, joilla ei ole peruskorjaus tai ylläpitotarvetta (esimerkiksi maapeitteiset räjähdäainevarastot 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 lisärahankäyttö 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-%:n määräytyminen päivitetään neljän vuoden välein samassa yhteydessä, kun päivitetään Senaatti-konsernin liikelaitosten pääoman kustannustaso.

### 13. 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 vuokrajärjestelmän mukaisten kustannusten kattamisen. Jos näin ei investoinnin vuokravaikutteisuuden tarkastelun jälkeen ole, on vuokrataso tarkastettava 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.

#### 14. Arvonlisäveron huomioiminen vuokranmäärittelyssä

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

#### 15. Edelleenvuokraus ja edelleenvuokkauksen palvelumaksu

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

Vuokran lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitos veloittaa loppukäyttäjältä valtion toimitilavuokrauksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (xx/2023) 4 §:n mukaisen 2 %:n edelleenvuokkauksen palvelumaksun (ns. *manageerausmaksu tai hallinnointimaksu*).

Maksun suuruus perustuu koko valtiotason 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, ylijohaja

Juha Sarkio

Neuvotteleva virkamies

Peppiina Huhtala

Liite 1

Peruskorjauksen ja –parannuksen osuuden määrittelyn periaatteet

## Liite 1

### 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.