

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE [3]

Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittäysperusteet

(Vuokranantaja) ja
Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Vuokrasopimuksen liite

1. Toteumaperusteinen ylläpitovuokran sisältö ja kustannusten kohdentaminen

Ylläpitovuokraan sisältyvät kustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, ICT-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Kappaleissa 1.1–1.7 tarkennetaan ylläpitovuokraan sisältyvät kustannuserät, niiden laskentaperiaatteet sekä se, miten kustannukset jaetaan ja kohdistetaan erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistössä on useita vuokralaisia.

1.1 Hallinnointi

Sisältö: Tilahallinnon välittömät palkkakulut (ilman rakennuttamista), tilapalveluiden tietojärjestelmät ja tietohallinto, tilahallinnon omat tilakustannukset, hallinnon vyörytykset ml. mm. talous, henkilöstö, sekä mahdollinen kiinteistövero.

Kohdentaminen: Kustannukset kohdennetaan siten, että hallinnointikustannuksista kohdistetaan vuokralaiselle sen vuokraamaa pinta-alaa vastaava osuus (prosenttiosuus suhteutettuna kunnan hallinnassa olevaan pinta-alamäärään).

Huomioita: Lähtökohtaisesti tilahallintayksikössä tehtävä työ (päälliköt, asiantuntijat, sihteerit jne. rakennuttaminen pois lukien) on hallinnointipalkkioon kuuluvaa työtä.

Kiinteistönhoidon ja kunnossapidon kustannuksia pyritään selventämään seuraavalla täsmennyksellä:

- Mikäli kunnassa on käytössä malli, jossa se tilaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalvelut ulkoa (ts. kunnalla itsellään ei ole esim. kiinteistönhoitoa tai kunnossapitotoimintaa), kirjataan ulkoisten palvelunostojen kustannukset (sis. mm. kiinteistönhoitajien ja rakennusmiesten sekä työnjohdon palkat) suoraan kohteille. Palveluiden tilaamiseen ja valvontaan liittyvät tilaajan palkkakustannukset kuuluvat hallinnointipalkkioon (esim. isännöitsijät ja tekniset asiantuntijat).
- Mikäli kunnalla on käytössä malli, jossa kiinteistönhoito ja kunnossapito tehdään ns. sen omana toimintanaan, viedään kiinteistönhoitajien ja rakennusmiesten sekä työnjohdon palkat suoraan kohteille esim. vyöryttämällä. Muut ko. tehtäviin liittyvä työ, esim. asiantuntijatyö, katsotaan hallintoon kuuluvaksi.

Kunnalla on mahdollisuus käyttää vaihtoehtoisesti myös kiinteää hallinnointipalkkiota 0,35 €/m²/kk. Tämän kiinteän hallinnointipalkkion katsotaan sisältävän samat yllä kuvatut erät kuin toteumaperusteisen hallinnointipalkkion. Mahdollinen kiinteistövero maksetaan kuitenkin aina toteumaperusteisesti.

1.2 Käyttö, kunnossapito ja huolto

Sisältö: Kaikki käyttötalouteen kirjattavat käyttöön, kunnossapitoon ja huoltoon kuuluvat menot. Kappaleessa 1.1. on tarkennettu asia palkkakustannuksiin liittyen.

Kunnossapidon tulee perustua kohdekohtaiseen kunnossapitosuunnitelmaan, joka käsitellään vuokranantajan ja vuokralaisen välillä vuosittain ja jonka vuokralaisen tulee hyväksyä. Hätkorjaukset tulee tehdä joka tapauksessa. Toteumaa seurataan vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä kvartaalipalavereissa.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraama tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Muuta: Erillislaskuttamista ei lähtökohtaisesti tehdä, vaan kustannukset käsitellään osana kohteen toteumalaskutusta kustannukset todentavassa tuloslaskelmassa tai kirjanpidon otteessa. Erillislaskutettavia ovat käyttäjän vastuulla olevat asiat, jotka tilataan omistajalta, mm. käyttäjälähtöiset muutostyöt.

Vuokralaisen suorissa tilauksissa palveluntuottajille laskuja ei kierrätetä vuokranantajan kautta.

Jos vuokranantaja tekee vuokralaisen tilaaman muutostyön, tulee sen toteuttamisesta sopia **vuokrasopimuksen mukaisesti**. Muutostyöstä toimitettavassa laskussa tulee olla selvennys tehdystä työstä (laskun peruste).

1.3 Ulkoalueiden hoito

Sisältö: Kaikki ulkoalueiden hoitoon liittyvät käyttötalouteen kirjattavat kustannukset. Kappaleessa 1.1. on tarkennettu asia palkkakustannuksiin liittyen.

Kohdennus: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

1.4 ICT-kustannukset

Sisältö: Toteutumaperusteiseen ylläpitovuokraan kuuluvia ICT-kustannuksia ovat kulunvalvontaan, rikosilmoitusjärjestelmään, kameravalvontaan ja paloilmoitinjärjestelmiin liittyvät käyttötalouden kustannukset. Palkkakulut näihin liittyen laskutetaan osana hallintopalkkioita.

Kohdennus: Kustannukset kirjataan lähtökohtaisesti kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista. Mikäli näihin liittyvät kustannukset eivät kohdennu suoraan kiinteistö- tai rakennustasolle vaan laajemmin kunnan kiinteistömäärään, jaetaan kustannus kunnan tilakannan kokonaispinta-alalle ja siitä edelleen pinta-alaperusteisesti vuokralaiselle.

Dataliittymien kustannusten **jakamisesta sovitaan erikseen**. Mikäli dataliittymät ovat kunnan vastuulla, laskutetaan niistä erikseen sovittavan mukaisesti.

1.5 Lämpö, sähkö ja vesi

Sisältö: Lämmitykseen, sähköön ja veteen liittyvä kiinteät ja muuttuvat kustannukset, kuten siirto- ja perusmaksut sekä käyttöperusteiset maksut.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Muuta: Jos kohteessa on tiloja, joiden ylläpitokustannukset (mm. vesi, sähkö) poikkeavat merkittävästi kohteen keskimääräisistä tiloista (esim. valmistuskeittiö), tulee niille järjestää kiinteistönomistajan kustannuksella veden ja sähköön takamittaus kulutuksen ja siten tosiasiallisten kustannusten todentamiseksi.

Kohteisiin toteutettavat energiasäästöinvestoinnit parantavat energiatehokkuutta ja alentavat siten toteutumaperusteisessa ylläpitovuokrassa käyttäjän maksettaviksi tulevia toteutuvia energiakustannuksia. Investoinnit ja käyttötalouden kautta toteutetut hankinnat huomioidaan joko pääomavuokran tarkistamisen tai toteutuneiden kunnossapitokustannusten kautta. Energiatehokkuus investoinnit sovitaan investointineuvotteluissa ja niiden kustannusvaikutukset kompensoidaan kunnalle kappaleessa 1 esitetyn mukaisesti.

1.6 Jätehuolto

Sisältö: Perusjätehuollon kustannukset kuuluu vuokranantajalle ja sisältyvät kustannusperusteiseen ylläpitovuokraan. Terveystieteiden erityisjätteestä aiheutuvat kustannukset tulevat suoraan vuokralaiselle.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Jätehuollon järjestämisessä ja siitä syntyvien kustannusten kohdentamisessa kohteiden ylläpitovuokraan tulee huomioida 1.1.2025 voimaan tulleen jätelain muutoksen mahdolliset vaikutukset.

1.7 Muita periaatteita ja havaintoja

Ylläpitotehtävien järjestämiseen kuuluvat palkkakulut kohdistetaan ylläpitovuokriin hallinnointipalkkion kautta, jollei niitä pystytä kirjaamaan suoraan kohteelle. Selvytyden vuoksi todetaan, että investointihankkeiden palkkakulut (mm. rakennuttaminen) eivät kuulu ylläpitokustannuksiin.

Yhteiskäyttökohteiden siivous sovitaan erillislaskutettavaksi.

Ylläpitokustannusten jakautuminen kohteessa voidaan hyvin perustellusta syystä toteuttaa myös toisin, mikäli se tuottaisi kustannusten oikeamman kohdentumisen. Esimerkiksi mikäli kohteessa on merkittävästi tyhjää tilaa, eivät kohteen kulutusperusteiset ylläpitokustannukset (esim. sähkö ja vesi) pinta-alaperusteisesti jaettuna kohdennu aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kuvatus kaltaisessa tilanteessa sopia esimerkiksi kohteen kiinteistösähkön osuuden eriyttämistä koko sähkön kulutuksesta. Tällöin käytösähkön osuus kohdistetaan kohteen käytössä oleville neliöille ja kiinteistösähkö kohteen kaikille neliöille. Laskentatapa tulee sopia tarkemmin vuokranantaja ja vuokralaisen välillä ja sille tulee olla molempien osapuolten hyväksyntä.

2. Ylläpitovuokran laskuttaminen ja todentaminen

2.1 Laskun muoto ja kustannusten todentaminen

Toteutuneiden ylläpitokulujen laskutus

Toteutuneet kustannukset tulee kirjata kiinteistöittäin/kohteittain. Laskuun tulee liittää kirjanpidon ote kohteittain ja siitä tulee ilmetä vuokralaisen vuokraama osuus kohteen kokonaispinta-alasta.

Hallinnointikustannusten laskutus

Hallinnointikustannukset ovat kunta/kaupunki- ja/tai tilapalveluyksikkötasoisia kustannuksia, eikä niiden kohdalla voida tehdä kiinteistökohtaista kirjaamista ja siten kirjanpidon ote ei sisällä näitä tietoja.

Hallinnointikustannukset **laskutetaan osana ylläpitovuokraa**. Laskun liitteeksi tulee laittaa laskelma hallinnointikustannuksista (ml. hallinnon vyörytykset ja niiden periaate) ja niiden kohdentumisesta kullekin kohteelle (prosenttiosuus).

Ylläpitovuokran todentamisen yleiset periaatteet ja vuokralaisen tarkastusoikeus

Laskutuksessa ei tule olla vuokranantajan/tilahallintayksikön katteita, vaan kysymyksessä on ns. läpilaskutus.

Hyvinvointialueella tulee olla kustannusperusteisen ylläpitovuokran taustalla olevien laskujen tarkastusoikeus ja oltava oikeus saada tarvittaessa sopimukset, joihin toteumaperusteisten hankintojen laskutus perustuu. Lisäksi Hyvinvointialueella tulee olla oikeus tarvittaessa suorittaa erityinen tarkastus ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Vuokralainen vastaa tarkastuksen kustannuksista, mutta kunnalla on myötävaikutusvelvollisuus tarkastuksen suorittamiseen mm. antamalla pyydettyjä tietoja, dataa ja asiakirjoja.