



## Vuokranmääräytymisen periaatteet

### Ylläpitovuokra

#### **Omistajat, Centria-ammattikorkeakoulu Oy ja muut, joissa Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymällä on suoraa omistusta**

Ylläpitovuokra perustuu aiheuttamisperiaatteeseen.

Tavoite ja tarkoitus, että koulutuskuntayhtymälle ei aiheudu ylimääräisiä kustannuksia tilayhteistyöstä. Ylläpitovuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset, poistot, vakuutukset, kiinteistövero sekä muut kustannukset, joita kyseisestä kiinteistöstä aiheutuu sen kustannuspaikalle.

Vaihtoehtoja on kaksi ja niiden periaate on seuraava:

1. Luodaan kustannuspaikka, johon kirjataan vuotuiset ylläpidon kustannukset. Tämä kustannuspaikka jaetaan aiheuttamisperiaatteen mukaisesti osallisille. Vuoden aikana laskutetaan arvion mukaista ennakkoa, joka tasataan vuoden vaihteen jälkeen, kun viimeiset kirjaukset ovat kustannuspaikalle aiheuttamisvuodesta kirjautuneet.
2. Määritetään kiinteä hinta €/m<sup>2</sup>, joka pohjautuu ennakoinnin perusteella vuotuisen ylläpitokustannukseen. Hinta tarkistetaan vuosittain syyskuun aikana, joten se ehtii talousarvioon puolin ja toisin.

### **Muut vuokralaiset**

Vuokra perustuu markkinahintaan. Markkinahinta määritetään tapauskohtaisesti vastaavien tilojen vuokran perusteella. Periaate on se, että markkinoita ei vääristetä vuokraustoiminnalla. Vuokrataan tilat €/m<sup>2</sup> tai kertahinnalla.

Vuokrahintojen tulee aina olla enemmän kuin tiloista aiheutuu omistajalle kustannuksia. Jos markkinahinta on pienempi kuin ylläpitokustannus aiheuttamisperiaatteella, tulee vuokra määrittää aina korkeamman kustannuksen mukaan.

## **Pääomavuokra**

### **Omistajat, Centria-ammattikorkeakoulu Oy ja muut, joissa Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymällä on suoraa omistusta**

Pääomakustannusten jyvittäminen perustuu aiheuttamisperiaatteeseen.

Pääomavuokrien kokonaisuus on kolmiosainen.

Osa 1 aiheutuu olemassa olevasta kiinteistöstä ja sen mukaisesta pääomavuokrasta.

Osa 2 aiheutuu vuokra-aikana kiinteistöön tehtävistä investoinneista.

Osa 3 aiheutuu vuokralaisen edellyttämistä investoinneista.

### **Määräytymisperusteet**

Osa 1 määräytyy teknisen arvon perusteella. Rakennuksen tekninen arvo määritetään kaavalla, jossa huomioidaan alueen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo, ikäkertoimen suuruus sekä kokokertoimen vaikutus. Tuottovaatimus tälle osalle on 1 %.

Osa 2 määräytyy vuokra-aikana kiinteistöön tehtävien investointien perusteella. Tuottovaatimus 2 % ja jos vuokranantaja rahoittaa investoinnin ulkoisella lainalla esim. pankista, lisätään 2 % tuottovaatimus ulkoisen rahoituksen kokonaiskorkoon.

Osa 3 määräytyy vuokralaisen edellytysten perusteella. Tuottovaatimus 2 % ja jos vuokranantaja rahoittaa investoinnin ulkoisella lainalla esim. pankista, lisätään 2 % tuottovaatimus ulkoisen rahoituksen kokonaiskorkoon. Lisäksi vuokralainen maksaa edellyttämiensä investointien kustannukset vuokranantajan poistosuunnitelman mukaisesti kuukausittaisena pääomavuokrana. Irtisanoutumistilanteessa tämän osuuden poistamaton arvo lankeaa vuokralaiselle maksettavaksi kertamaksuna.

Takaisinmaksun ajalliseen jaksotukseen sovelletaan osassa 2 ja 3 vuokranantajan poistosuunnitelman mukaista aikaa. Peruskorjauksissa se on 12,5 vuotta ja uudisrakentamisessa 25 vuotta.

### **Muut vuokralaiset**

Pääoman osuus tulee huomioida, kun määritetään markkinaehtoista hintaa eikä sitä siten tarvitse ottaa erikseen huomioon tai viimeistään silloin, kun hintaa verrataan aiheuttamisperiaatteen mukaiseen hintaan, jonka määräytymisperuste on edellä mainittu.

## **MUUT VUOKRAUSTOIMINNAN PERIAATTEET**

Solmitaan lähtökohtaisesti aina toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia.

Irtisanomisaikana käytetään 6 kk tai 12 kk määräaikoja.

Määräaikaisessa sopimuksessa tulee olla aina erillinen peruste, kuten vuokraajan toiminnan jatkumattomuus, projektiluonteisuus tai muu selkeä peruste, miksi määräaikainen sopimus on ainoa molempia osapuolia hyödyttävä ratkaisu.