

Kuopion kaupungin sisäinen vuokraselvitys 2026

Konsernijaosto 20.04.2026 § 48
2783/10.03.02.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
tilapäällikkö Teemu Nurminen, puh. 044 718 5244
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

toimitilajohtaja Hannu Väänänen

Konsernijaosto käsittelee ja merkitsee tiedoksi Kuopion kaupungin sisäisen vuokraselvityksen 2026.

Päätös

Merkitään, että tilapäällikkö Teemu Nurminen oli läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja hän poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Merkitään, että pöytäkirjaan liitetään päivitetty liite 2783/2026 Kuopion kaupunki sisäisen vuokran selvitys 2026.

Konsernijaosto hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Sisäisten vuokrien järjestelmä on luotu Kuopion kaupungille v. 2007 - 2008 ja Kuopion Tilapalvelut on ottanut sen käyttöön vuoden 2009 alusta. Vuokrien määritykset, toteutti Trelum Consulting Oy.

Sisäinen vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra kattaa omistajalla rakennuksista aiheutuvat pääomakustannukset, jotka ulkoisessa laskennassa ovat konsernihallinnolle tuloutettava korko ja rakennuksista aiheutuva poisto. Ulkoisen menojen kattamisen lisäksi pääomavuokran tulisi mahdollistaa tarkoituksenmukainen korvausinvestointien taso, jolla rakennuksia voidaan peruskorjata/parantaa, vaikkakin näistä aiheutuu aina myös käyttötalousmenoja rakennusten käyttäjille. Tarvittavan investointirahoituksen lisäksi pääomavuokran tulee sisältää myös rakennuksiin sitoutuneen pääoman koron.

Sisäisen vuokran ylläpitovuokralla taas mahdollistetaan rakennusten päivittäinen käyttö, jolla Tilapalvelut myös rahoittaa oman toimintansa sekä rakennusten vaatiman kunnossapidon sekä käyttäjien/rakennusten tarvitseman kiinteistönhoidon sekä energian (lämpö/sähkö) sekä veden ja jäteveden. Sisäisellä vuokralla mahdollistetaan toimivat resurssit kaupungin omalle palvelutuotannolle ja nyt tehdyllä tarkastelulla oli tavoitteena on selvittää, miten hyvin sisäisen vuokran tulo vastaa rakennusten todellisiin menoihin sekä tarkastelee sisäisen vuokran järjestelmää myös konserniympäristössä.

Kuopion Tilapalvelut teetti selvityksen, jossa tarkasteltiin voimassa olevia vuokria ja niiden vastaavuutta vuonna 2009 voimaan tullutta vuokrienmääritys periaatteisiin. Selvityksessä nousi esille kehitys toimenpiteitä, jotka tulisi tehdä lähitulevaisuudessa. Todettiin mm., että ylläpitovuokrat eivät kata kaikkia ylläpitokustannuksia vaan niitä kompensoidaan pääomavuokrilla. Lisäksi todettiin, että ulkoiset vuokratasot ovat liian matalat kiinteistöiden ylläpito- ja pääomakustannuksiin verrattuna. Rakennusten arvojen määritys olisi hyvä tehdä säännöllisin väliajoin. Tyhjiin ja vajaakäyttöisiin tiloihin tulee kiinnittää huomiota ja niistä tulisi pyrkiä erilleen ensi tilassa. Tilankäyttöön liittyvät tavoitteet ja mittarit olisi hyvä tuoda osaksi toimialueiden talousarvioprosessia.

Selvityksen pohjalta Tilapalvelut valmistelee mahdollisesti tarvittavat muutokset vuokrausperiaatteisiin ja ne tuodaan erikseen konsernijaoston käsittelyyn ja päätöksentekoon.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 29 § mukaisesti konsernijaosto:

- päättää tilojen ja niiden käyttöön liittyvien palveluiden ja muiden suoritteiden hinnoitteluperiaatteista sekä kaupungin hallinnassa olevien rakennusten, huoneistojen ja niihin liittyvien alueiden vuokraamisesta ja vuokraehdoista
- päättää kaupungin ennakkokäsityksen antamisesta konserniohjeen edellyttämässä asioissa ja ohjeiden antamisesta kaupunkia yhteisöissä ja säätiöissä edustaville henkilöille

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia tai jo aiemmin ennakoarvioitu asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet 2783/2026 Trelum Kuopion Tilapalvelut sisäisten vuokrien tarkastelu (Ei julkinen, JulkL 6 §)
2783/2026 Kuopion kaupunki sisäisen vuokran selvitys 2026 (Ei julkinen, JulkL 6 §)