

Kuopion kaupungin sisäinen vuokraselvitys 2026

Tarkastuslautakunta 23.04.2026 § 52
4825/00.03.00/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Sari Düssel

puh. 044 718 2932
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

tarkastuspäällikkö Sari Düssel

Tarkastuslautakunta merkitsee selvityksen tiedoksi.

Päätös

Merkittiin, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tilapäällikkö Teemu Nurminen esittelivät asiaa kokouksessa ja poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tarkastuslautakunta on vuoden 2024 arvioinnissaan kiinnittänyt huomiota kaupungin sisäisten tilavuokrien määräytymiseen. Vastinepyynnössään tarkastuslautakunta kysyi: "Miten sisäisten tilavuokrien määräytymisessä huomioidaan se, että kasvavat vuokratulot vaikuttavat palvelutoimintaan?" Saadussa vastineessa todetaan mm., että Kuopion Tilapalvelut käynnistää vuoden 2025 aikana laajemman sisäisten vuokrien selvityksen, jossa selvitetään nykyisen vuokrajärjestelmän rakennetta, sen tasapuolisuutta toimijoita kohtaan sekä siihen liittyviä kehitystarpeita.

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

Sisäinen vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra kattaa omistajalle rakennuksista aiheutuvat pääomakustannukset, jotka ulkoisessa laskennassa ovat konsernihallinnolle tuloutettava korko ja rakennuksista aiheutuva poisto. Ulkoisten 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 korko.

Sisäisen vuokran ylläpitovuokralla mahdollistetaan rakennusten päivittäinen käyttö. Ylläpitovuokralla Tilapalvelut myös rahoittaa oman toimintansa sekä rakennusten vaatiman

kunnossapidon, käyttäjien/rakennusten tarvitseman kiinteistönhoidon, energian (lämpö/sähkö) sekä veden ja jäteveden. Sisäisellä vuokralla mahdollistetaan toimivat resurssit kaupungin omalle palvelutuotannolle. Nyt tehdyllä tarkastelulla oli tavoitteena selvittää, miten hyvin sisäisen vuokran tulo vastaa rakennusten todellisiin menoihin sekä tutkia sisäisen vuokran järjestelmää myös konserniympäristössä.

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

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tilapäällikkö Teemu Nurminen esittelevät asiaa kokouksessa.

Toimivallan peruste

Kuntalaki (410/2015) 121 §.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on tiedoksi merkittävä asia (KH 21.10.2024, § 293).

Liitteet