



## § 677

### Kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet

HEL 2022-007970 T 10 01 02

#### Päätös

A) Kaupunginhallitus hyväksyi seuraavat kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet käyttöön otettaviksi 1.1.2023 alkaen:

1. Tuottovaatimus, joka muodostuu pääomakustannuksesta sekä teknisestä riskilisästä, on 2,5 % ja se määritetään kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta.
2. Investointivastike määritetään sisäisen kannan jälleenhankintarvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Poistoajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.
3. Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain ja tasotarkistukset tehdään viiden vuoden välein.
4. Yleiskustannus eli hallintokulu on 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja sen suuruutta tarkistetaan tarkistushetkeä edeltäneiden toteutuneiden kulujen mukaan viiden vuoden välein.

B) Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelua:

- päivittämään kaikki sisäiset vuokrasopimukset vastaamaan edellä mainittuja pääomavuokrien määrittämisen periaatteita ja
- toteuttamaan maksulajien päivityksen, joka mahdollistaa kustannusvastaavuuden seurannan ja sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa, selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä
- tiivistämään yhteistyötä toimitilojen uudisrakentamisessa toimialojen kanssa rakennuskustannusten hillitsemiseksi

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa yhdessä muiden toimialojen kanssa seuraamaan kokonaiskustannusten kehitystä. Erikseen tulee seurata tyhjen kiinteistöjen aiheuttamien kulujen ja riskin kehitystä. Seurannan pohjalta nyt uudistettavien periaatteiden toimivuutta ja tuotto prosenttia arvioidaan vuonna 2024 ja 2027.



## Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Muutetaan päätösehdotuksen kohdassa 1) A tuotto-vaatimukseksi 2,5%

ja lisätään päätösesityksen kohtaan B loppuun uusi ranskalainen viiva:

- tiivistämään yhteistyötä toimitilojen uudisrakentamisessa toimialojen kanssa rakennuskustannusten hillitsemiseksi

lisäksi lisätään kohdan B loppuun seuraava uusi kappale:

"Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa yhdessä muiden toimialojen kanssa seuraamaan kokonaiskustannusten kehitystä. Erikseen tulee seurata tyhjen kiinteistöjen aiheuttamien kulujen ja riskin kehitystä. Seurannan pohjalta nyt uudistettavien periaatteiden toimivuutta ja tuotto prosenttia arvioidaan vuonna 2024 ja 2027.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari Hildén, tilapäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi  
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31831  
marten.lindholm(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

A Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

A) Kaupunginhallitus hyväksyy seuraavat kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet käyttöönotettaviksi 1.1.2023 alkaen:



1. Tuottovaatimus, joka muodostuu pääomakustannuksesta sekä teknisestä riskilisästä, on 3 % ja se määritetään kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta.
2. Investointivastike määritetään sisäisen kannan jälleenhankinta-arvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Poistoajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.
3. Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain ja tasotarkistukset tehdään viiden vuoden välein.
4. Yleiskustannus eli hallintokulu on 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja sen suuruutta tarkistetaan tarkistushetkeä edeltäneiden toteutuneiden kulujen mukaan viiden vuoden välein.

B) Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelua:

- päivittämään kaikki sisäiset vuokrasopimukset vastaamaan edellä mainittuja pääomavuokrien määrittämisen periaatteita ja
- toteuttamaan maksulajien päivityksen, joka mahdollistaa kustannusvastaavuuden seurannan ja sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa, selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä.

## Esittelijän perustelut

Yleistä sisäisestä vuokramallista

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden tilat-palvelu vuokraa kaupungin omassa käytössä olevia toimitiloja käyttäjätoimialoille ns. sisäisen vuokramallin mukaisesti. Sisäistä vuokramallia käytetään tilakustannusten kohdistamiseksi oikeudenmukaisesti ja täysimääräisesti tiloille ja niitä käyttäville toimialoille, ja sitä kautta kunkin tuotettavan palvelun kokonaiskustannuksiin. Sisäisen vuokramallin tarkoituksena on tehdä toimitilojen tilakustannukset läpinäkyviksi ja ymmärrettäviksi sekä havainnollistaa, kuinka tilakustannukset muodostuvat. Sisäinen vuokramalli on väline, jolla on mahdollista edistää kustannustietoisuutta tilojen käytön osalta.

Sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta, maanvuokrasta, ylläpitovuokrasta ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta eli hallintokulusta. Näiden lisäksi osana vuokraa peritään muita eriä kuten korvauksia käyttäjäpalveluista ja toteutetuista toiminnallisista muutok-



sista. Pääomavuokra muodostuu rakennuksen kulumaa vastaavasta investointivastikkeesta ja sitoutuneelle pääomalle laskettavasta tuottovaatimuksesta. Pääomavuokra on mitoitettu vastaamaan pääomakustannuksia sekä toteutuneista teknisistä riskeistä ja perusparannusten korjauksista aiheutuvia kustannuksia.

Sisäisen vuokrauksen piiriin kuuluu myös kaupungin ulkopuolisilta vuokranantajilta vuokrattuja rakennuksia ja tiloja. Niiden sisäinen vuokra muodostuu suoraan ulkoisesta vuokrasta, johon lisätään hallintokuluja, mikäli ylläpito tai osa ylläpidosta on kaupungin vastuulla, ylläpito- vuokra.

### Sisäisen vuokramallin uudistamisen tausta ja tavoitteet

Sisäisen vuokramallin toimivuutta on arvioitu kaupunginhallituksen 22.6.2020, § 400 hyväksymässä toimitilastrategiassa. Samassa yhteydessä hyväksytyssä toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmassa on linjattu mm., että palvelujen tarvitsemien tilojen tuottamisella, vuokraamisella ja ylläpidolla on arvoihin perustuva omistajaohjaus, joka varmistaa kaupungin kokonaisedun ja kokonaistaloudellisuuden toteutumisen. Linjauksen toimeenpanemiseksi kaupunkiympäristön toimialan on tullut yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa mm. uudistaa nykyinen tilavuokrajärjestelmä ja päivittää vanha sopimuskanta siten, että sisäiset vuokrat kattavat kaikki omistamiseen ja ylläpitoon kuuluvat kustannukset.

Toimeenpanosuunnitelman mukaan uuden sisäisen tilavuokrauksen tulee kannustaa tilojen käyttäjää ja ylläpitäjää toimimaan toimitilastrategian linjausten mukaisesti ja taloudellisesti tehokkaasti. Vuokramallin uudistamisen yhteydessä on ollut lisäksi tehtävänä tarkastella mahdollisuutta erottaa arvokiinteistöt vuokramallissa omaksi kokonaisuudekseen.

Sisäisen vuokramallin uudistamisen tavoitteena on, että toimitilojen peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta ja ohjaavat kustannustehokkaisuuteen tilaratkaisuihin, mikä johtaa vuokratason tasaisempaan kehitykseen. Lisäksi uudistuksella on pyritty siihen, että arvokiinteistöjen perusparannusten korkeat korjauskustannukset eivät aiheuta tilojen käyttäjille epätarkoituksenmukaisen korkeita pääomavuokria.

Vuokramallin uudistaminen on tarpeen myös siksi, että pääomavuokria on päivitetty ainoastaan perusparannus- tai uudishankkeen yhteydessä. Tämän seurauksena perusparantamattomien kohteiden vuokrat ovat jääneet jälkeen vuokrien yleisestä hintakehityksestä ja tilakannan toiminnan ja investointien rahavirta toteutui 90 miljoonaa euroa alijää-



mäisenä vuoden 2020 tilinpäätöksessä. Lisäksi koko toiminnan kustannuksia on ollut vaikea seurata läpinäkyvästi.

Toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmassa on linjattu, että pääomavuokrien tasokorotuksiin tehtäviä muutoksia valmistellaan vuonna 2022. Tarkoituksena on, että vuokramalli olisi käyttöönotettavissa vuoden 2023 alusta.

Vuoden 2022 talousarvion yhteydessä vuokramallia uudistettiin ylläpitovuokrien määräytymisen osalta toteuttamalla kirjauskäytännön muutos, jolla vuosikorjaukset rahoitetaan jatkossa käyttötalouden määrärahoilla. Muutoksen seurauksena ylläpitovuokriin tehtiin tasokorotukset vuodelle 2022.

Sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelussa. Periaatteita on esitelty valmisteluvaiheessa kaupungin tilahankkeiden ohjausryhmälle, kaupunkiympäristön toimialan johdolle sekä toimialojen tilahankkeiden ja -palveluiden johdolle ja asiantuntijoille. Pääomavuokrien määrittämisen periaatteet on erotettu tilahankkeiden käsittelyohjeista omaksi kokonaisuudekseen, koska tavoitteena on ollut valmistella sisäinen vuokramalli käyttöönotettavaksi ennen talousarviovuotta 2023. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden päivistyö on kesken.

#### Sisäisen vuokran määrittäminen nykyisessä pääomavuokramallissa

Nykyinen kaupungin omistamien pääomavuokrien määrittämisen käytäntö perustuu kaupunginhallituksen 14.12.2015, § 1208 hyväksymiin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin. Pääomavuokra muodostuu tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan investoinnin korkokustannuksista 3 % ja rakennuksen kulumaa vastaavasta poistosta. Poiston määrä on 70 % investoinnista. Poistoaika on 30 vuotta. Pääomavuokria on päivitetty ainoastaan perusparannus- tai uudishankkeiden yhteydessä.

Uudishankkeessa sekä korko että poisto määritetään tilainvestoinnin hankinta-arvosta.

Perusparannushankkeessa korko lasketaan tilainvestoinnin ja tilan jäljellä olevan teknisen arvon summasta. Tekninen arvo saadaan, kun sen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva arvon eli hinnan laskeminen. Jos investoinnin hankinta-arvo ja teknisen arvon summa on pienempi kuin jälleenhankinta-arvo, poisto lasketaan jälleenhankinta-arvosta. Jos investoinnin ja teknisen arvon summa on suurempi kuin jälleenhankinta-arvo, lasketaan sekä korko että poisto niiden summasta. Rakennuksen jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan kyseessä olevaa



rakennusta vastaavan uuden rakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia arviointihetkellä.

Rakennuksen tekninen arvo lasketaan kaupunkiympäristön toimialan tilahallintajärjestelmän teknisen arvon laskentaohjelmalla. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu määrittää rakennustyyppikohtaiset jälleenhankinta-arvot. Arvot päivitetään tarvittaessa siten, että ne vastaavat rakennusten nykylaatuvaatimusten mukaisia jälleenhankinta-arvoja.

Yleiskustannus, eli tilojen hallinnointikulu, sisältyy kaikkien kaupungin hallitsemien tilojen ylläpitovuokraan ja ulkoa vuokrattavissa kohteissa se lisätään edelleenvuokraushintaan. Yleiskustannuksella katetaan vuokraustoiminnasta aiheutuvia kuluja, joita ovat henkilöstö- ja tilakustannukset (ml. palkat, vuokrat ja kulut tietojärjestelmistä), vuokraamattomista tiloista aiheutuvia kustannukset, vakuutusrahastomaksut sekä tilojen markkinointi- ja kehittämiskulut. Yleiskustannuksiin ei sisälly hankkeissa mukana olevien henkilöiden palkat, vaan nämä sisältyvät hankkeiden investointikustannuksiin. Myöskään kiinteistönhoidon henkilöstökustannukset eivät sisälly yleiskustannuksiin. Voimassa olevien tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan yleiskustannus on 0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja sen suuruutta tarkistetaan kolmen vuoden välein.

Sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet - perustelut kohdittain

Keskeinen muutos pääomavuokran määrittämisen periaatteissa on se, että jatkossa pääomavuokra muodostuu tuottovaatimuksesta ja investointivastikkeesta. Periaatteisiin tehtävät muutokset ja niiden perustelut ovat seuraavat:

Kohdat 1 ja 2. Pääomavuokran määräytyminen

Tuottovaatimus

Tuottovaatimus pysyy ennallaan, ja on 3 % kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta. Valmisteltavina olevissa kaupungin rakennuksiin ja tiloihin liittyvissä omistajapoliittisissa linjauksissa todetaan, että kaupungin tarkoituksena tai tavoitteena ei ole harjoittaa kiinteistöliiketoimintaa tai muuta aktiivista riskejä sisältävää sijoitustoimintaa, vaan tilojen tuottamisen ainoa tarkoitus on tarjota palveluiden ja kaupungin muun toiminnan kannalta välttämättömät tilat.

Korko-osuuden laskentatapaa sen sijaan muutetaan siten, että korko lasketaan kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta, jolloin pääomavuokran korko-osuus on jatkossa perusparannushankkeissa paljon maltillisempi kuin nykyisessä mallissa. Kaikki vuokrat päivitetään uudistuksen yhteydessä, joten perusparannuksen yhteydessä vain investoinnista



aiheutuva korko-osuus nousee. Muutoksen myötä perusparannuksista tulee kilpailukykyisiä uudisrakentamisen kanssa. Lisäksi kohteissa, joissa ei ole tehty perusparannustoimenpiteitä maksetaan vähemmän pääomavuokraa kuin uudesta kohteesta. Ohjaavana vaikuttimena on, että mitä kalliimpi uudisrakennus tai perusparannus, sitä korkeampi pääomavuokra. Tasearvoihin perustuva korko toimii toimitilastrategian mukaisena taloudellisen ohjauskeinona, joka kannustaa hillitsemään investointikustannuksia.

#### Investointivastike

Investointivastike, eli vuosittainen rakennuskannan korjaustarve ja kulumaa, määritetään sisäisen kannan jälleenhankinta-arvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Kiinteistötyypikohtainen investointivastike tasaa vuokria ja vastaa kaupunkistrategian linjaukseen tilavuokrien määräytymisperiaatteen kehittämisestä siten, että peruskorjauksista aiheutuvat korotukset vastaavat tarkemmin peruskorjausten tosiasiallista elinkaarikustannusta, jotta vältetään vuokrien liian voimakkaasta noususta johtuva palveluiden heikkeneminen. Koska investointivastike jyvitetään kiinteistötyypeittäin yli koko kaupungin tilakannan, se ei myöskään nouse perusparannuksen yhteydessä.

Poistoajan pituutena käytetään jatkossa toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta, koska kallioväestönsuojissa kuluva osaa on normaaliin rakennukseen nähden merkittävästi vähemmän.

#### Kohta 3. Tuottovaatimusten ja investointivastikkeen suuruuden tarkistukset

Pääomavuokran suuruutta tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain ja tasotarkistukset tehdään viiden vuoden välein.

Tuottovaatimuksen tarkistamisella pyritään siihen, että tuotto vastaisi nykyistä tarkemmin tasearvojen ja rahoituskulujen muutoksia.

Investointivastikkeen taas tulisi vastata jälleenhankinta-arvoista laskettua kulumaa, koska vuosikatteella pitäisi rahoittaa kohteiden perusparannukset ja korvaava uudisrakentaminen. Jotta viiden vuoden välein tehtävät investointivastikkeiden kertakorotukset eivät olisi kohtuuttomia, tullaan niitä korjaamaan vuosittain elinkustannusindeksillä. Todennäköistä on, ettei tämä kuitenkaan korjaa investointivastikkeen tasoa riittävästi, koska elinkustannusindeksi ei ole viime vuosina vastannut rakennuskustannusten ja jälleenhankinta-arvojen nousua, mikä on ollut nopeampaa kuin yleinen hintakehitys.

#### Kohta 4. Yleiskustannuksen päivittäminen

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Yleiskustannus ei ole vastannut todellisia tilojen hallinnon kustannuksia, minkä vuoksi se päivitetään vuodesta 2023 alkaen tasolle 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Uusi taso määritetään siten, että tilojen hallinnon aiheutuneiden kulujen summa vuositasolla jaetaan vuokratun alan summaluulla, joka jaetaan kalenterivuoden kuukausien lukumäärällä. Yleiskustannusta tarkistetaan jatkossa viiden vuoden välein tarkistushetkeä edeltäneiden toteutuneiden kulujen mukaan.

#### Pääomavuokramallin uudistamisen yhteydessä tehtävät muut päivitykset

Pääomavuokramallin päivitys on mittava uudistus ja sen läpivieminen vaatii kaikkien 1 800 sisäisen vuokrasopimuksen päivittämisen.

Pääomavuokramallin uudistamisen yhteydessä toteutetaan maksulajiuudistus, joka lisää tilakustannustiedon läpinäkyvyyttä sekä kustannusvastaavuuden seuranta kaikkissa läpilaskutettavissa kustannuslajeissa (ylläpito, kunnossapito, maanvuokrat, yleiskulut sekä ulkopuoliset vuokrat). Maksulajien päivitys mahdollistaa lisäksi sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa sekä selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä myös asiakkaalle ja käyttäjätoimialoille.

#### Kohdekohtaiset pääomavuokrien muutokset

Pääomavuokrien määrittämisen periaatteiden valmistelussa on laskettu sisäisten vuokrien kokonaismuutos verrattuna maaliskuun 2022 sopimuskantaan käyttäen uuden vuokrajärjestelmän mukaista investointivastiketta ja tuottovaatimusta. Maaliskuussa 2022 toimialojen ja liikelaitosten vuokrauksessa oli 1,8 milj. m<sup>2</sup> ja sisäisen kannan jälleenhankinta-arvo oli 8,9 mrd. euroa. Laskennassa poistoajan pituutena on käytetty toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta, eli 35 vuotta ja kallioväestönsuojien elinkaaren osalta 50 vuotta. Tällä tavalla määritettynä sisäisiltä vuokralaisilta perittävä investointivastike on yhteensä 259 milj. euroa, joka jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille neliöiden suhteessa. Kiinteistötyyppejä on yhteensä 31 kpl ja keskimääräinen investointivastike on 11,96 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Sisäisiltä vuokralaisilta perittävä pääomavuokran korko-osuus laskettuna 3 % tuottovaatimuksella on yhteensä 42 milj. euroa. Osaketilojen osalta nykyiselle tilakannalle ei ole laskettu pääoman korko-osuutta. Korko-osuus lasketaan osaketilojen osalta ainoastaan uusille kohteille.

Yhteenvedon voidaan todeta, että perusparannusten jälkeiset pääomavuokrat pienenevät 10–30 %. Suurimmat muutokset tapahtuvat arvokiinteistöjen osalta. Uudisrakentamishankkeiden vuokrat nousevat keskimäärin 10 %. Talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosiksi 2023–2030 esitettyjen korjaushankkeiden vuokravaikutus on keskimäärin 3,5 milj. euroa/vuosi pienempi uudella vuokramallilla mää-





riteltyinä kuin nykyisellä mallilla. Vastaavalla ajanjaksolla uudisrakennushankkeiden vuokravaikutus on keskimäärin 1 milj. euroa/vuosi suurempi uudella vuokramallilla kuin nykyisellä vuokramallilla.

Oheismateriaalissa on esitetty kuvaajia ja esimerkkilaskelmia pääomavuokramalliin tehtävien muutosten vaikutuksista toimialoittain ja kiinteistötyypeittäin. Laskelmissa on myös vertailtu uuden ja vanhan mallin mukaisia pääomavuokria korjaus- ja uudishankkeissa.

#### Vaikutukset käyttötalouteen

Vuoden 2023 talousarvioehdotuksen raamissa sekä talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotuksen 2023–2025 laatimisosuudessa on määritelty, että uuden vuokramallin vuokramuutosten vaikutukset käyttötalouden määrärahoihin on mahdollista siirtymävaiheessa toteuttaa kaupunkistrategian menokasvutavoitteen näkökulmasta kustannusneutraalisti, koska kyse on kaupungin sisäisestä kulujen uudelleenallokoinnista. Talousarviokohdan 31002 Rakennukset toimintakatteen muutokset kompensoidaan toimialojen tilakustannuksissa täysimääräisesti. Helsingin sosiaali- ja terveystoimialan sekä pelastuslaitoksen osalta vuokramuutoksen käyttöönotto arvioidaan erikseen, koska kokonaisuuden valtion erillisrahoitus ei mahdollista sisäisten kustannusten uudelleenallokointia.

#### Lopuksi

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen mukainen, mutta sitä on uudelleenjäseneltä ja muokattu kirjoitusasun osalta.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari Hildén, tilapäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi  
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31831  
marten.lindholm(a)hel.fi

#### Oheismateriaali

1 Sisäisen pääomavuokramallin uudistaminen\_valmisteluaineisto



## Muutoksenhaku

|   |  |
|---|--|
| A | Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus             |
| B | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano |

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Pelastuslaitos

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 662

HEL 2022-007970 T 10 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

26.09.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Juhana Vartiaisen ehdotuksesta.

12.09.2022 Pöydälle

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sari Hildén, tilapäällikkö, puhelin: 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi  
Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31831  
marten.lindholm(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 30.06.2022  
§ 73

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



HEL 2022-007970 T 10 01 02

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle että 1.1.2023 alkaen kaupungin toimitilojen sisäiset pääomavuokrat määritetään seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Tuottovaatimus, eli korko on 3 % ja se määritetään kohteiden kirjanpöytäkirjasta tasearvosta.

Investointivastike määritetään sisäisen kannan jälleenhankinta-arvosta, poistoajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä poistoaikaa 35 vuotta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokratujen neliöiden suhteessa. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.

Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan viiden vuoden välein.

Yleiskustannus on 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Yleiskustannuksen suuruutta tarkistetaan viiden vuoden välein.

Kaikki sisäiset vuokrasopimukset päivitetään.

Toteutetaan maksulajien päivitys, joka mahdollistaa kustannusvastavuuden seurannan, sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa sekä selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä.

## Käsittely

30.06.2022 Ehdotuksen mukaan

Pöydällepanoehdotus:

Nina-Ilona Törmikoski: Tuottovaatimus liukuma 1-3 % puuttuu esityksestä. Muutoksen seuraukset tulisi voida arvioida paremmin kaupunkistrategiassa mainitun linjauksen näkökulmasta (mm. liian kovasta vuokran noususta aiheutuva palveluiden heikkenemisen kannalta pelastuslaitoksen, Kuvan, Soten ja Staran osalta.)

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Nina-Ilona Törmikosken pöydällepanoehdotuksen mukaan



Jaa-äännet: 5

Martin Aalto, Riina Bhatia, Otto Meri, Katri Penttinen, Nina Sillantaka

Ei-äännet: 3

Noora Laak, Stefan Loman, Nina-Ilona Törmikoski

Tyhjä: 1

Santtu Salmela

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hylkäsi Ilona Törmikosken pöydällepanoehdotuksen äänin 5 - 3 (1 tyhjää).

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31831  
marten.lindholm(a)hel.fi

Suvi Rautiainen, taloussuunnittelija, puhelin: 09 310 40346  
suvi.rautiainen(a)hel.fi