

SISÄISET VUOKRAT KUNNAN LASKENTATOIMESSA

Case: Sisäiset vuokrat Kouvolassa ja naapurikunnissa

LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto
Opinnäytetyö
Syksy 2007
Outi Ahola

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

AHOLA, OUTI:

Sisäiset vuokrat kunnan laskentatoimessa
Case: Sisäiset vuokrat Kouvolassa ja
naapurikunnissa

Taloushallinnon opinnäytetyö, 63 sivua, 6 liitesivua

Syksy 2007

TIIVISTELMÄ

Tämä opinnäytetyö käsittelee Kouvolan seudun sisäisiä vuokria. Nämä kunnat ovat Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski, Valkeala ja Elimäki. Työn tarkoitus on selvittää tutkittavien kuntien sisäisten vuokrien nykytilanne sekä tutkia, mistä eri tekijöistä näiden kuntien sisäinen vuokra muodostuu.

Teoriaosuudessa tutustutaan kunnan talouteen, johon myös sisäinen vuokra vaikuttaa. Kunnan laskentatoimen ja kustannuslaskennan osalta käydään läpi näiden laskelmien roolit ja tarkoituksenmukaisuus sekä selvennetään, miten sisäinen vuokra on yhteydessä kunnan talouteen. Lisäksi teoriaosuuteen kuuluu kuntien kiinteistöhallinta ja sisäiset vuokrat. Kiinteistöhallinnan osio muodostuu kunnan toimitilojen perustiedoista kuten rakennusten ylläpidosta ja kiinteistötoiminnasta. Teoriaosuudessa perehdytään eniten sisäisten vuokrien toimintaan, sen määrittämisperusteisiin ja sisäisen vuokran muodostumiseen. Teorialähdemateriaalina käytetään aiheeseen liittyvää kirjallisuutta, artikkeleita ja internet-lähteitä.

Empiirisessä osuudessa keskitytään viiden tutkittavan kunnan sisäisiin vuokriin. Tutkimusta varten empiirisen aineiston keruu on toteutettu lähettämällä kyselylomakkeita ja tekemällä haastatteluita. Viidestä kunnasta valittiin 16 henkilöä, joille lähetettiin kyselylomakkeet. Lomakkeen saaneista 10 henkilöä vastasi kyselyyn. Kyselylomakkeen pohjalta tehtiin haastattelut seitsemälle henkilölle, jotka työskentelevät sisäisten vuokrien yhteydessä.

Tutkimuksen tarkoituksena on antaa tukea Kouvolan kaupungin uudelle sisäisten vuokrien laskentajärjestelmälle ja tuottaa uusia näkökulmia sisäisen vuokran muodostumiselle. Tutkimus osoittaa sen, että kuntien kustannusperusteisesta vuokrasta puuttuu kaksi tärkeää kustannustekijää kunnan toiminnan kannalta. Tutkittavien kuntien sisäiseen vuokraan ei sisälly tuottovaatimusta eikä korjausvastuuta. Tuottovaatimus tuottaisi kunnalle tuloa, jonka voisi lopulta kohdistaa kunnan palvelutoimintaan ja korjausvastuun avulla saataisiin toimitilojen käyttäjiltä rahaa peruskorjauksia varten. Näin ollen kunnan toiminnan rahoitus parantuisi ja olisi kannattavampi.

Avainsanat: Kunnan laskentatoimi, kunnan kustannuslaskenta, kiinteistöhallinta, sisäiset vuokrat

Lahti University of Applied Sciences
Faculty of Business Studies

AHOLA, OUTI:

Internal rent within municipal economy:
Case: Internal rent in Kouvola and
neighbouring municipalities.

Bachelor's Thesis in Financial Management, 63 pages, 6 appendices

Autumn 2007

ABSTRACT

This thesis deals with internal rent in Kouvola region. These municipalities are Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski, Valkeala and Elimäki. The purpose of this study was to examine what the present situation in internal rent is in these municipalities and also to explore from which different factors internal rent is composed of.

The theoretical background of the study is presented first. The theoretical part concentrates on the economy of municipalities. In this section the roles and appropriateness of municipal accounting and cost accounting will be analysed. Also the connection of internal rent to municipal economy is clarified. The theoretical section also includes control of the property and internal rents. The control of property focuses on basic information of premises such as in the maintenance and business of the property. The main focus in the theoretical section is to concentrate on the action of internal rent. How the internal rent is defined and what cost factors are in this internal rent. Sources for the theoretical part of this study include literature, thematically related publications and the Internet.

The empirical part of this study concentrates on internal rent of these five municipalities. The data were obtained by an inquiry and interviews. 16 people were chosen to answer this inquiry and 10 of these answered to this inquiry. Interviews were conducted after inquiry. I interviewed seven people who are daily dealing with internal rents.

The purpose of this study is to support the new internal rent system in Kouvola and provide new viewpoints about how to define the internal rent. This study indicates that these municipalities do not take two important cost factors into account. The internal rent does not cover yields and money for renovating. Yields would produce profits to these five municipalities that could finally direct this money to services. The money that is meant for renovating the municipalities would get it from the users of facilities. Then the financing would improve and it would be more economical for these municipalities.

Key words: Municipal economy, cost accounting, the maintenance of property, internal rent

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tavoite, rajaus ja ongelma	2
1.2	Tutkimusmenetelmät	3
1.3	Keskeiset käsitteet	4
1.4	Tutkimuksen rakenne	6
2	KUNTIEN LASKENTATOIMI JA KUSTANNUSLASKENTA	7
2.1	Kunnan laskentatoimi ja sen rakenne	8
2.2	Kuntien kustannuslaskenta	11
2.3	Sisäinen vuokra osana kunnan taloutta	13
3	KUNTIEN KIINTEISTÖHALLINTA JA SISÄISET VUOKRAT	15
3.1	Toimitilat	16
3.2	Kiinteistöstrategia	18
3.3	Kiinteistöyhtiöt	20
3.4	Sisäinen vuokra ja sen vaikutus käyttäjiin	21
3.5	Sisäisen vuokran määrittämissäänteet	22
3.5.1	Kustannusperusteinen vuokra	23
3.5.2	Markkinalähtöinen vuokra	25
3.6	Sisäisen vuokran eri kustannustekijät	26
3.6.1	Pääomakustannukset	26
3.6.1.1	Tuottovaatimus	28
3.6.1.2	Poisto/korjausvastuu ja poistoajat	30
3.6.1.3	Maankorko	32
3.6.2	Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset	33
3.7	Toimitilakäyttäjien, tilayksikön ja konsernijohdon roolit sisäisessä vuokrassa	35
4	KUNTIEN SISÄISTEN VUOKRIEN NYKYTILANNE JA MÄÄRITYSTAPA KOUVOLASSA JA NAAPURIKUNNISSA	41
4.1	Taustatietoa kunnista	41
4.2	Sisäisten vuokrien määrittämissäänteet ja nykytilanne kunnissa	45
4.2.1	Pääomakustannukset	49
4.2.2	Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset	51
4.3	Tilayksikön ja kunnan johdon roolit kiinteistötoiminnassa	53

4.4	Tilankäyttäjä	55
4.5	Kehitysehdotus sisäisen vuokran määrittämiseen	56
4.6	Johtopäätökset	57
5	YHTEENVETO	59
	LÄHTEET	61
	LIITTEET	64

TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Kuntien aluetiedot

Taulukko 2. Kiinteistöjen keskimääräiset neliöhinnat kuukaudessa ja kiinteistöjen osuus käyttöomaisuudesta

Taulukko 3. Tilayksikön henkilökunta ja niiden hallussa oleva rakennusomaisuus

Taulukko 4. Kuntien sisäisen vuokran määrittäminen

Taulukko 5. Sisäisen vuokran tarkoitus ja tavoitteet

Taulukko 6. Sisäisten vuokrien kustannuksien suuruudet kunnissa

Taulukko 7. Kuntien pääomakustannuksien muodostuminen

Taulukko 8. Kuntien rakennusten arvopohja, poistatapa ja poistoajat

Taulukko 9. Kuntien ylläpito- ja käyttökustannukset

Taulukko 10. Käyttäjäpalvelut osa ylläpitoavuokraa

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Kuntien ja kuntayhtymien julkinen rakennuskanta, osuudet rakennustilavuudesta.

Kuvio 2. Tutkimuksen eteneminen

Kuvio 3. Kunnan talous

Kuvio 4. Kunnan toiminnan suunnittelun, valvonnan ja päätöksenteon prosessit

Kuvio 5. Kiinteistön kustannukset

Kuvio 6. Kiinteistöpidon laaduntekijät

Kuvio 7. Strategioiden avulla päätöksentekoon

Kuvio 8. Toimitilojen salkutus strategisen merkityksen mukaan

Kuvio 9. Toimitilavuokran muodostuminen

Kuvio 10. Markkinavuokran määräytyminen markkinoilla

Kuvio 11. Julkisten rakennusten ylläpitokustannusten jakauma

Kuvio 12. Kunnan johdon, tilalaitoksen ja käyttäjän väliset suhteet

Kuvio 13. Rakennuksen elinkaaren aikaiset tulot ja menot

Kuvio 14. Sisäisen vuokran laskutus

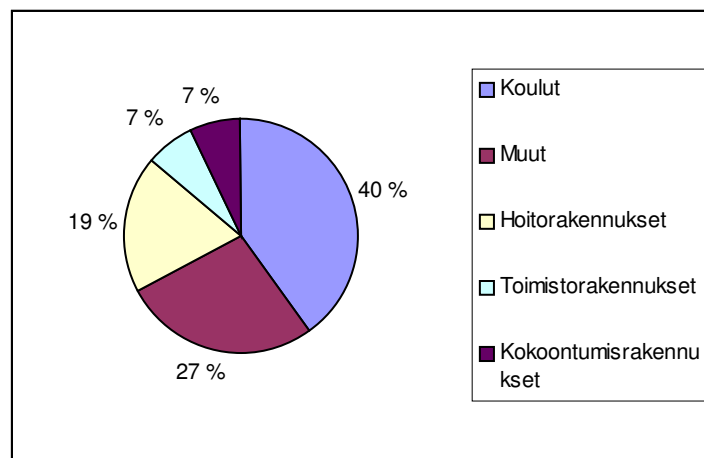
Kuvio 15. Kiinteistön hallinta

Kuvio 16. Tilayksikön ja teknisten palveluiden toimenkuvat

Kuvio 17. Informaation kulku tilankäyttäjien ja tilayksikön välillä

1 JOHDANTO

Kunnat yhdessä omistavat suurimman osan Suomen rakennuskannasta. Kuntien ja kuntayhtymien omistuksessa on noin 115 milj. m³ julkisia rakennuksia ja lisäksi ne omistavat asuintaloja noin 5-10 milj. m³ ja yhtiömuotoisesti 35- 45 milj. m³. (Ruokojoki 2004, 7.)



Kuvio 1. Kuntien ja kuntayhtymien julkinen rakennuskanta, osuudet rakennustilavuudesta. (Ruokojoki 2004, 7.)

Nämä suuret rakennuskannat muodostavat täten huomattavan osan julkisyhteisöjen omaisuudesta ja siksi kiinteistöomaisuuden hallinnan ja hoidon ylläpitäminen on tärkeää. (Viljakainen 2004, 3.)

Kiinteistöjen hallinta ja ylläpitäminen on etenkin suurissa kunnissa annettu hoidettavaksi tilayksikölle tai tilapalveluyksikölle. Niiden tärkeimpänä tehtävänä on huolehtia tilojen hankinnasta, vuokraamisesta ja muista kiinteistöpalveluista. (Ruokojoki 2004, 11.)

Sisäisten vuokrien tarkoituksena on tehostaa kaupungin tilankäyttöä. Vuokrien avulla voidaan selvittää tilojen kokonaiskustannukset ja kohdistaa ne oikeille käyttäjille. Näin tilojen vuokraajat voivat harkita tarkemmin, miten he käyttävät

voimavarojaan tilojen suhteen. Lisäksi sisäinen vuokra tuottaa tietoa tiloista, minkä avulla niitä pystytään vertailemaan ulkopuolisten omistajien tarjolla oleviin kiinteistöihin ja niiden kustannuksiin. (Ruokojoki 2004, 13.) Tehokas tilankäyttö johtaa tehokkaampaan ja taloudellisempaan toimintaan (Tilainfo 2007).

Kunnat elävät muutoksessa kiinteistöomaisuuden hallinnan suhteen. Ennen kunnat saattoivat hoitaa rakennuskantaansa vain ylläpidon kannalta, mutta nykyään kunnat haluavat huomioida kiinteistökantaa myös omistajien ja tilojen käyttäjien näkökulmasta. (Viljakainen 2004, 3.)

Sisäiset vuokrat on erittäin ajankohtainen asia kunnille ja tällä hetkellä kunnat odottavat Suomen kuntaliitolta ohjeistusta sisäisiin vuokriin. Suurimmat kaupungit, kuten Helsinki on jo kehittämässä sisäisten vuokrien määrittystapaa, mutta muilla pienemmillä kunnilla kehitys on vielä edessäpäin.

Tämän opinnäytetyön aihe syntyi, kun Kouvolan kaupunki halusi selvittää mistä eri tekijöistä sisäinen vuokra muodostuu sekä kuinka Kouvolan naapurikunnat määrittelevät sisäisen vuokransa. Tutkimuksen jälkeen annan oman kehittämisideani siihen, mikä olisi kannattavin tapa määrittellä sisäinen vuokra.

1.1 Tutkimuksen tavoite, rajaus ja ongelma

Tässä tutkimuksessa tutkitaan sisäisten vuokrien määrittystapaa ja etenkin selvitetään viiden tutkittavan kunnan sisäisten vuokrien perusteet ja nykytilanne. Case-tutkimuksen kohteena on Kymenlaakson kuntaseitsikon viisi kuntaa: Kouvola, Kuusankoski, Valkeala, Elimäki ja Anjalankoski.

Tutkimuksen tavoitteena on saada selville tutkittavien kuntien näkökulmat sisäisten vuokrien määrittävästä eli työn tarkoitus on kartoittaa sisäisen vuokran nykytilanne Kouvolan kaupungissa ja sen neljässä naapurikunnassa. Tutkimuksen tavoitteena on myös antaa tukea Kouvolan kaupungin uudelle sisäisten vuokrien laskentajärjestelmälle ja tuottaa uusia näkökulmia siitä, mikä on kannattavin ja järkevin tapa määrittellä sisäinen vuokra, jotta se tuottaisi lisäarvoa konsernin

johdolle, tilayksiköille, talousosastolle ja toimitilojen käyttäjille. Tutkielman tavoitteena on myös antaa sisäisistä vuokrista taustamateriaalia kuntien johdon päätöksenteon avuksi.

Tutkimuksessa käsitellään sisäisen vuokran perusteita eli mistä tekijöistä vuokra muodostuu. Case-tutkimuksessa selvitetään sisäisten vuokrien nykytilanne ja määrittäytapa tutkittavissa kunnissa. Tulokset käydään läpi kunnittain ja lopulta niitä vertaillaan keskenään. Tuloksia mahdollisesti vertaillaan myös Suomen kuntaliitolta saamaan ohjeistukseen, jos kyseessä olevat ohjeet julkaistaan tämän opinnäytetyön aikana. Tutkimuksessa ei käydä läpi kiinteistökantaa eli ei käydä läpi yksittäisen toimitilan kustannuksia vaan ainoastaan tutkitaan miten sisäiset vuokrat on määritelty yleisesti kuntien rakennuskannalle.

Tutkimusongelma:

- mistä eri kustannustekijöistä kuntien sisäinen vuokra muodostuu?
- miten tutkittavat kunnat määrittelevät sisäisen vuokransa?

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimuksen teoriaosan aineistona käytetään kirjoja ja internetlähteitä. Tämä tutkimus on tyypiltään kvalitatiivinen eli laadullinen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tieto hankitaan kokonaisvaltaisesti ja kohdejoukkona toimii tarkoituksenmukaisesti valittu ryhmä. Tutkimustapa on laadullinen eli siinä huomioidaan tutkittavien mielipiteet. (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2000, 161, 165 ja 347.)

Aineiston keräämisessä käytetään case-tutkimusta eli tapaustutkimusta. Siinä tietoa kerätään yksityiskohtaisesti tietystä tapauksesta. Tarkoituksena on havainnoida ja haastatella tutkittavien kuntien yhteyshenkilöitä. (Hirsjärvi, Remes, Sajavaara 2000, 130.)

Empiirisen aineiston keruu tapahtuu tekemällä tutkittaville kunnille kysely, joiden pohjalta tehdään myöhemmin haastattelut. Käytössäni on internet palvelu

Webropol, jonka avulla pystyn tekemään kyselyn ja lähettämään sen tutkimuksen kohdejoukolle sähköpostilla. Palvelun avulla myös vastauksista saadaan automaattisesti näkyviin mm. kokonaistulokset ja prosenttiosuudet.

Kyselylomake lähetetään 16 henkilölle, jotka työskentelevät tutkittavissa kunnissa. Kysely lähetetään eri asteisille toimihenkilöille, jotka ovat tekemisissä sisäisen vuokran kanssa. Haastattelu tapahtuu näiden kyselyiden perusteella ja haastateltaviksi on valittu seitsemän henkilöä 16 kyselylomakkeiden saaneista. Haastateltavat ovat eri tasoisia toimihenkilöitä kuten muun muassa talousjohtajia, toimitilapäällikkö, kiinteistösihteeri, kaupungininsinööri ja toimistos sihteeri. Näin tutkimukseen saadaan kattava näkökulma sisäisestä vuokrasta.

1.3 Keskeiset käsitteet

Sisäinen vuokra = sisäisellä vuokralla tarkoitetaan eri palvelualojen käyttäjäyksikön maksamaa korvausta tilojen käytöstä, joka sisältää yleensä pääomavuokran ja ylläpitovuokran. (Ruokojoki 2004, 13.)

Tilayksikkö = tilalaitoksen roolina on hallita kunnan tilaomaisuutta, ylläpitää vuokraustoimintaa ja palvella toimitilojen käyttäjiä tilojen suhteen. (Isoniemi 2002, 58.)

Tilaomaisuus = kaupungin tarjoamat ja omistamat palvelujen tuottamiseen annetut tilat. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2004 tai 2006, 30.)

Tuottovaatimus = kunnan johdon asettama korko toimitiloille. (Isoniemi 2002, 6.)

Ylläpitokustannukset = toimitilan ylläpidosta aiheutuneet kustannukset. Nämä kustannukset muodostuvat kiinteistön päivittäisestä käytöstä sekä ylläpidosta aiheutuneet muuttuvat ja kiinteät kulut kuten esimerkiksi henkilöstö- ja tarvikekulut. (Kiinteistötalouden instituutti 2007.)

Pääomakustannukset = peritään toimitilojen käyttäjiltä korvaus pääoman käytöstä. Pääomakustannus muodostuu korkokustannuksesta, poisto/korjausvastuudesta ja maanvuokrasta. (Isoniemi 2002, 6.)

Poisto/korjausvastuu = toimitilojen käyttäjiltä peritty rahaosuus, jolla rahoitetaan tulevaisuudessa peruskorjaukset. (Isoniemi 2002, 6.)

Tekninen nykyarvo = jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön ja käyttökelpoisuuden alentuminen. (Kiinteistötalouden Instituutti 1995, 65.)

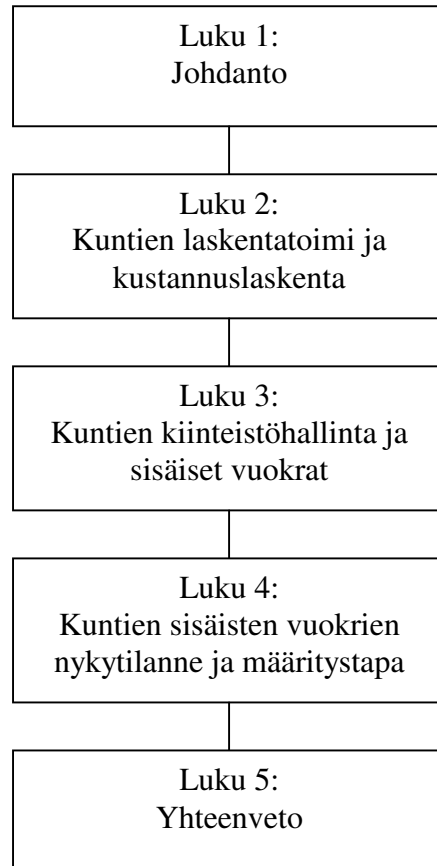
Jälleenhankinta-arvo = kustannukset, jotka aiheutuvat, kun samalle tontille rakennetaan samanlainen rakennus. (Isoniemi 2002, 6.)

Käyttökustannukset = toimitilojen käytöstä aiheutuneet muuttuvat kustannukset. Käyttökustannuksia on esimerkiksi sähkön ja veden kulutus sekä toimitilan siivous. (Luotonen, Tuomisto 2004, 6.)

Käyttäjäpalvelukustannukset = kiinteistön ja toimitilojen käyttäjille tarkoitetut palvelut kuten esimerkiksi turvapalvelut ja tietoverkkopalvelut. (Luotonen, Tuomisto 2004, 6.)

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen eteneminen tapahtuu seuraavasti kuvio 2:n mukaisesti.



Kuvio 2. Tutkimuksen eteneminen

Tutkimuksen ensimmäinen luku on johdanto ja siinä kerrotaan yleistä tutkimuksen aiheesta, tavoitteesta, rajauksesta, tutkimusongelmasta, menetelmistä ja keskeisistä käsitteistä. Toisessa luvussa käsitellään kuntien laskentatoimea ja kustannuslaskentaa. Kolmannessa luvussa kuvataan ja tarkastellaan kuntien kiinteistöhallintaa ja sisäisiä vuokria. Siinä käsitellään kunnan rakennuksien hallintaa ja kiinteistöstrategiaa. Lisäksi siinä käydään läpi sisäisten vuokrien määrittystapoja ja kerrotaan mistä eri tekijöistä vuokra muodostuu. Neljäs luku sisältää Case-tutkimuksen, jossa selvitetään kuntien sisäisten vuokrien nykytilanne ja määrittystavat. Näiden materiaalien pohjalta tehdään johtopäätökset. Lisäksi tässä luvussa annetaan kehitysehdotus siitä, mikä olisi kannattavin tapa

määritellä sisäinen vuokra, jotta se tuottaisi lisäarvoa ja hyötyä konsernin johdolle, tilayksikölle, talousosastolle ja toimitilojen käyttäjille. Viidennessä luvussa on yhteenveto työstä.

2 KUNTIEN LASKENTATOIMI JA KUSTANNUSLASKENTA

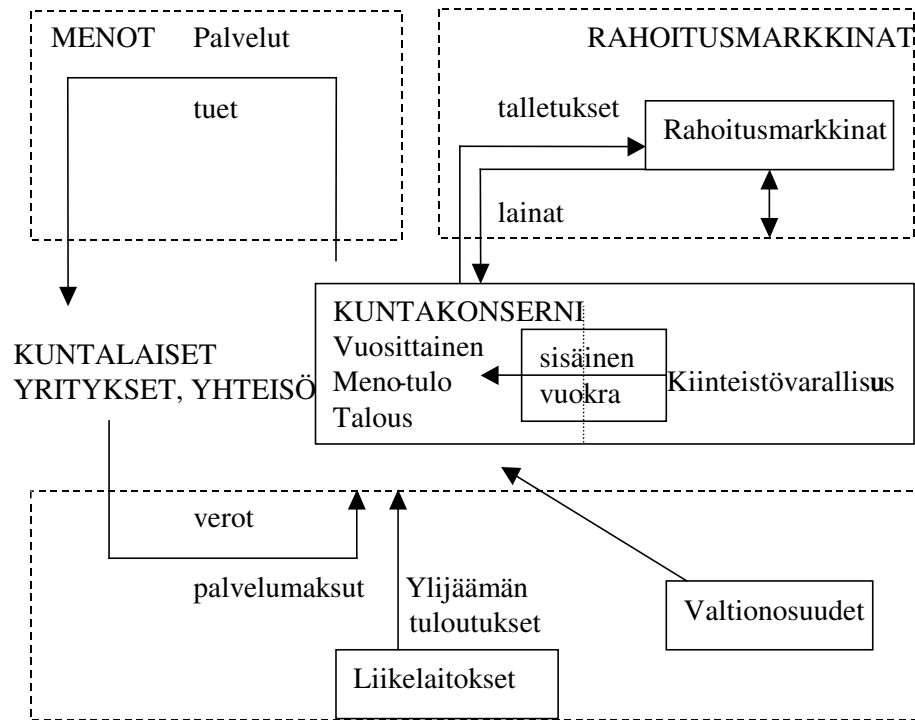
Kunta toimii juridisena oikeushenkilönä, poliittisena kansalaisyhteisönä ja palveluja tarjoavana sekä rahoittavana talousyksikkönä. Kunnan rooli palvelujentarjoajana eroaa muista palveluja tuottavista yrityksistä paljon. Eroavaisuudet löytyvät tulojen hankkimisen tarkoituksen ja omistuksen saralta. Kunnan ainoa tavoite palvelujen tarjoamisesta on saada lisätuloja, jotta toimintaa voidaan rahoittaa. Kunta ei myös käytä omistajuuteen perustuvaa sijoituspääomaa, jolloin se ei pyri lisäämään tulojaan siihen sijoitetun pääoman tuoton lisäämiseksi. Näin kunta vaikuttaa asukkaiden hyvinvointiin ja varmistaa kestävä kehityksen. (Myllyntaus 2002, 10.)

Kunnan tulot muodostuvat palveluiden myynti- ja maksutuloista, verotuloista ja valtionosuuksista. Myynti- ja maksutulot pystytään kohdistamaan luovutettuun hyödykkeeseen ja sen tuotannontekijöiden hankintamenoon. Verorahoitus perustuu kunnan jäsenyyden tuomiin velvoitteisiin ja oikeuksiin. Näin ollen veron maksamisen ansiosta kunnan asukas saa oikeuden käyttää asuinkuntansa palveluja. (Myllyntaus 2002, 10.)

Kunnan tehtäviin kuuluu varmistaa ja edistää kunnan asukkaiden hyvinvointia ja kestävä kehitystä. Kun kunta tarjoaa asukkailleen palveluja, se edistää näin ollen heidän hyvinvointiaan. (Myllyntaus 2004, 7.)

Kuvio 3 kuvailee kunnan menoja ja tuloja. Kunta maksaa tukea ja tarjoaa palveluita kunnan asukkaille ja samalla kuntalaisen velvollisuuksiin kuuluu maksaa veroja kunnalla, jotta he pystyvät käyttämään kunnallispalveluita. Kunnan lisätuloina toimii myös valtionosuudet. Rahoitusmarkkinoilla kunta hakee lainaa, jotta se pystyisi hoitamaan kunnan velvollisuuksiaan. Sisäisen vuokran osuus

kunnan toiminnassa tulee esiin, kun kiinteistövarallisuus osallistuu vuosittaiseen meno-tulo talouteen.



Kuvio 3. Kunnan talous. (Isoniemi 2002, 20.)

2.1 Kunnan laskentatoimi ja sen rakenne

Kunnan laskentatoimen tarkoitus on toimia johtamisen apuvälineenä. Sen laskelmat ja raportit auttavat kunnan johtoa tekemään päätöksiä erilaisissa taloudellisissa ja johtamiseen liittyvissä tilanteissa. (Koskinen 1997, 15.) Kunnan laskentatoimen tuottamat laskelmat toimivat apuna myös suunnittelua, valvontaa ja tiedottamista varten samoin kuin yrityksen laskentatoimessa. (Myllyntaus 2002, 126.)

Seuraava kuvio kuvaa, mihin kuntien tuottamat laskelmat antavat tukea (kuvio 4).

Suunnittelu	Valvonta
<ul style="list-style-type: none"> • Tavoitteiden määrittely • Vaihtoehtoisten toimintamallien etsintä • Tiedon hankinta vaihtoehtoista • Toimintamallin valinta • Päätösten toimeenpano 	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnittelun ja toteutuneen toiminnan vertailu • Reagointi havaittuihin eroihin

Kuvio 4. Kunnan toiminnan suunnittelun, valvonnan ja päätöksen teon prosessit (Melin, Linnakko 2003, 15.)

Yleisen laskentatoimen tuottamien laskelmien avulla eri sidosryhmät saavat tarpeelliset informaatio- ja valvontatiedot. Näiden lakisääteisten laskelmien tehtävänä on arvioida kunnan kokonaistalouden nykytilannetta. Yleisen laskentatoimen laskelmat eivät ole ainoastaan kunnan johtoa varten vaan ne ovat myös kaikkien käytössä. Näihin kyseisiin laskelmiin kuuluvat tilinpäätöslaskelmat, liitetiedot ja viranomaisten edellyttävät selvitykset, tilastot sekä tilitykset. (Myllyntaus 2002, 129.)

Tiettyä tarkoitusta varten voidaan myös laatia lakisääteisiä laskelmia kuten esimerkiksi kunnan talousarvio, taloussuunnitelma ja talousarvion toteutumisvertailu. Nämä laskelmat avustavat johtamista sekä tilivelvollisuuden valvontaa. (Myllyntaus 2002, 129.)

Kunnan laskentatoimessa voidaan laatia myös ei-lakisääteisiä laskelmia kuten toiminnan tuloksellisuudesta tai kuntien kokonaistalouden nykytilasta. Ei-lakisääteiset laskelmat käsittelevät suurimmalta osin tehtävien tai vastuuyksikköjen suunnittelua ja seurantaa. Nämä laskelmat ohjeistavat operatiivista johtamista ja valvontaa. (Myllyntaus 2002, 130.)

Kunnallistalous on tasapainotaloutta eli tulojen ja menojen pitää olla pitkällä aikavälillä tasapainossa. Kunnalla ei ole tarkoitus haalia tulojen enemmyyttä, mutta sitä pidetään toimivan talouden esikuvana. Toisaalta kunnan talous on budjettitaloutta, jossa tehdään seuraavalle vuodelle talousarvio. Siinä käsitellään luultavia ja odotettuja tuloja ja menoja, jotka saattavat toteutua seuraavana vuonna. Näin talous pitää kunnan toiminnan jatkuvana ja kehityskykyisenä. (Heuru 2001, 380.)

Kunnan laskentatoimen lakisäätteiset laskelmat ovat tilinpäätöstiedot, kunnan talousarvio, taloussuunnitelma ja talousarvion toteutumisvertailut. Kunnan tilikausi on kalenterivuosi ja jokaiselta tilikaudelta tilinpäätös on laadittava kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Sen lisäksi tilinpäätös on annettava kesäkuun lopulla valtuustolle käsiteltäväksi. Tilinpäätökseen sisältyy tuloslaskelma, tase, niiden liitetiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus. Jos kunnalla on määräämisvalta toisessa kirjanpitovelvollisessa, tulee sen laatia myös konsernitase liitteineen. (Leppänen 2001, 109.)

Talousarvio toimii valtuuston tärkeimpänä toiminnan ja talouden ohjauksen välineenä. Valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä seuraavaksi vuodeksi talousarvio sekä taloussuunnitelma, joka on laadittu kolmeksi tai useammaksi vuodeksi. Näistä ensimmäinen vuosi on talousarviovuosi. Talousarvion laadintaan liittyy edellytys, jonka mukaan on varmistettava kunnan tehtävien hoito. Esimerkiksi kunnalla on vuodesta 2002 lähtien ollut velvollisuus kattaa edellisen vuoden alijäämä. (Leppänen 2001, 182-183.)

Taloussuunnitelmalla ja talousarviolla on samanlainen rakenne, joka muodostuu neljästä osasta: käyttötalous, tuloslaskenta, investointi ja rahoitus. Tämä rakennekehikko antaa tietoa kunnan taloudellisesta tilanteesta sekä selvittää talousarvion laadintaperusteet, rahoitusvaihtoehdot ja kunnallistalouden kehitysnäkymät. Käyttötalous osuudessa selvitetään ja annetaan toimielin- ja tehtäväkohtaisesti toiminnalliset tavoitteet. Lisäksi määrätään tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot. Tämä osuus on merkittävin kunnan toiminnan kannalta. (Heuru 2001, 390.) Määräraha on valtuuston päättämä valtuus

varojen käyttämisestä ja se on määrältään sekä käyttötarkoitukseltaan rajattu määrättyihin rajoihin. Tuloarvio on valtuuston asettama tulotavoite eli tavoitteena on saada tuloja niin paljon kuin valtuusto on asettanut. (Leppänen 2001, 182.)

Tuloslaskelmaosa näyttää tulo-rahoituksen riittävyyden, jota käytetään palveluiden menoihin, korkoihin ja suunnitelman mukaisiin käyttöomaisuuden poistoihin. Investointi osuudessa esitellään talousarviovuoden investointisuunnitelma määrärahoineen ja tuloarvioineen. Rahoitusosuus näyttää paljonko pääomarahoitusta tarvitaan tulo-rahoituksen lisäksi, jotta voitaisiin tehdä investointeja ja lyhentää lainoja. (Heuru 2001, 390.)

Taloussuunnitelman tehtävänä on asettaa kunnan toimintaa ohjaavat arvot sekä tämän pohjalta määritellä tavoitteet ja strategiat. Taloussuunnitelman tavoitteeseen kuuluu turvata kunnan talouden tasapaino useammalle vuodelle ja lisäksi tiedottaa kunnan taloudellisesta tilanteesta sekä näyttää kunnan toiminnan kehityssuunnan. (Heuru 2001, 389).

2.2 Kuntien kustannuslaskenta

Kustannuslaskennasta ei ole laissa määritelty pakollista laskentavelvollisuutta, mutta sitä tehdään aina tiettyä tarkoitusta varten. (Myllyntaus 2002, 33.) Sen tehtävänä ja tarkoituksena on näyttää, mitkä kustannukset ovat aiheutuneet mistäkin tuotannon tekijöistä. Keskeinen ja tärkein peruste kustannusten käsittelyssä ja niiden kohdistamisessa laskentakohteille on aiheuttamisperiaate. Esimerkiksi tämän periaatteen mukaan hankkeelle on kohdistettava kaikki ne kustannukset, jotka se on aiheuttanut. (Melin, Linnakko 2003, 15.)

Hinnoittelulaskelmat kuuluvat kustannuslaskentaan ja sen lisäksi kustannuslaskentaa tarvitaan kustannusvertailun ja tuloksellisuuden arviointiin. (Myllyntaus 2002, 33.) Näin se toimii erinomaisesti johtamisen apuvälineenä, joka antaa tietoja ohjaamiseen ja seurantaan sekä hinnoittelua ja vertailua varten. (Melin, Linnakko 2003, 10.) Tuotteistaminen on tärkeää organisaation johtamisen kannalta, koska oman tuotannon tuotteistamalla pystytään havainnollistamaan

mitä organisaatiossa tehdään ja miten tuotantoa kannattaa parantaa. (Melin, Linnakko 2003, 11.) Kustannuslaskenta perustuu operatiiviseen tarkoituksenmukaisuuteen, oikeudenmukaisuuteen sekä tasapuolisuuteen. (Melin, Linnakko 2003, 15.)

Kustannuslaskenta ei omista kunnissa yhtä suurta roolia kuin yrityksissä, koska kunnan tavoitteena ei ole tuottaa voittoa vaan parantaa ja edistää kunnan asukkaiden hyvinvointia. Kunnan toiminnan tarkoitus on pysyä jatkuvana ja kestäväenä eikä tiettyä palvelua voida jättää tuottamatta, jos sen kustannukset ovat liian suuret. Kunnan toiminnan lopettaminen ja hyödyketuotannon siirtäminen halvempien valmistuskustannusten maihin ei ole mahdollista eikä kunta voi valita omia asiakkaitaan niin kuin yritykset tekevät. Tämän takia kunnilla ei ole ollut tarpeellista aikaisemmin kehittää kustannuslaskentaa. (Tammi 2006, 42.)

Kustannuslaskennalla on kaksi tärkeää tehtävää. Se auttaa kuntakonsernin johtoa ymmärtämään oman tuotannon kannattavuutta, hinnoittelemaan tuotetut palvelut ja tuotteet sekä tekemään päätöksiä palveluista. Lisäksi se tuottaa informaatiota pitkän ja lyhyen aikavälin suunnittelua, valvontaa ja toimintakyvyn mittausta varten. Kustannusten valvonnan näkökulmasta kustannukset pitää pystyä kohdentamaan oikeille vastuualueille ja kustannuspaikoille. (Melin, Linnakko 2003, 14-15.)

Kustannus voidaan määritellä tuotannontekijöiden käytöstä aiheutuvaksi uhraukseksi. Sen takia hyödykkeiden ja palveluiden hinnoittelu on tärkeää. Kustannusten kohdentaminen hyödykkeille ja palveluille riippuu siitä, miten tuotteistaminen on tehty ja palvelut määriteltä ja mikä tarkoitus kustannuslaskennan käytöllä on. Tuotteistaminen tarkoittaa sitä, että palvelut määritellään ja nimetään niin, että asiakkaat ymmärtävät mistä tekijöistä palvelu muodostuu, palvelun kustannukset voidaan laskea ja että palvelut voidaan hinnoitella. (Melin, Linnakko 2003, 10-11 ja 14.)

Tuotekohtaisilla kustannuslaskelmilla on monia tehtäviä. Tuotteistamisen avulla saadaan tietoa, jota tarvitaan muun muassa hinnoittelua varten. (Uusi-Rauva 1989, 7.) Tuotteena voi olla esimerkiksi palvelu, tavara tai tietotuote. Näiden

määrittelyssä pitää selvittää mitä erilaista palvelua asiakkaille annetaan ja miten resurssien käyttö vaihtelee eri palveluissa. Määrittelyssä tärkeimpänä ideana on käydä läpi palvelun tavoitteet, sisältö ja tarvittavat resurssit. Asiakkaiden ja palvelujen analysointi on tärkeää tuotteistamistyön kannalta. Näin selvitetään millaisia palveluita kunnan asukkaat haluavat. Tuotteen ja palvelun tuotantokustannukset eivät saa heilahdella liian usein, koska muuten kustannukset eivät ole enää ennustettavissa. Ennustettavuudella pystytään varmistamaan kuinka vaativaa ja aikaa vievää palvelujen tuottaminen on. (Melin, Linnakko 2003, 12.) Kustannuslaskennan avulla toiminnalle asetetaan tavoitteita, suunnitellaan ja tarkkaillaan kunnan kehitystä. Kustannuslaskentaa kehitellessä joudutaan päättämään laskentatilanteesta, aiheuttamisperiaatteesta ja toiminnan tuottojen ja kustannusten selvittämisestä. Aiheuttamisperiaatteen käyttäminen on kustannuslaskennan johtava perusajatus. Sen mukaan kustannukset ja tuotot kohdistetaan ja jaksotetaan sen perusteen mukaan, miten niiden katsotaan aiheutuneen eri toimenpiteistä, olosuhteista tai eri ajanjaksojen toiminnasta. (Uusi-Rauva 1989, 8.)

2.3 Sisäinen vuokra osana kunnan taloutta

Sisäisen vuokran rooli on tärkeä niin toimitilojen käyttäjien kuin koko kuntakonsernin osalta. Se opastaa tilankäyttäjiä käyttämään toimitilojaan järkevästi ja toisaalta se muodostaa kunnallisyhteisön suurimman varallisuuserän kunnan vuosittaiseen meno-tulotalouteen. Näin ollen kunnan kiinteistöomaisuuteen sitoutunut pääoma on erittäin suuri. (Isoniemi 2002, 19.)

Suuri määrä kunnan varallisuutta on kertynyt toimitiloihin, koska ajan saatossa niitä on peruskorjattu, ostettu, ylläpidetty ja rahoitettu. Sisäisen vuokran avulla kaikki toimitiloihin sitoutuneet rahamäärät saadaan liitettyä kunnan vuosittaiseen meno-tulotalouteen. Vaikka kiinteistöomaisuus on pääomaa, on sen tärkein tehtävä tuottaa palveluja kunnan asukkaille. Toimitilat, jotka toimivat palveluresursseina, tulee liittää myös osaksi kunnan konsernin taloudelliseen seurantaan. (Isoniemi 2002, 19.)

Suurimmalta osin kuntakonsernin tuloja käytetään palvelujen tuottamiseen. Kunnan tulot muodostuvat verotuloista, myynti- ja tulomaksuista sekä valtionosuuksista. Sisäisen vuokran avulla kiinteistövarallisuus on kuntakonsernin käytössä ja nähtävillä taloudellista tarkastelua varten. Näin kunnan johto voi nähdä mitä tarvittavia päätöksiä on tehtävä. (Isoniemi 2002, 20.)

Kunnan budjetissa myös näkyy toimitilojen vaikutus. Niiden erilaiset menot näkyvät menoina palvelutuotannon kustannuksissa ja toisaalta pääomatuloina eli tuottovaatimuksen tuloutuksena kuntakonsernille. Nämä menot ja tulot näkyvät vuosittaisissa talousarvioissa ja toteutuneissa menoissa koko kuntakonsernin tasolla. Nämä toteutuneet menot saadaan kohdennettua yksittäisille toiminnoille sisäisen vuokran avulla. (Isoniemi 2002, 20.)

Sisäinen vuokra ei niin sanotusti tuo rahaa kunnalle. Se vain kasvattaa rahallisia suureita talousarviossa. Se sitoo kiinteistövarallisuuden osaksi konsernia ja tällöin toimitiloihin sitoutunut pääoma kuuluu kuntakonsernin meno-tulotalouteen. Sisäinen vuokra tuo ainoastaan rahaa silloin, kun vapautunut tai käyttämätön toimitila myydään tai vuokrataan ulkopuoliselle. (Isoniemi 2002, 20-21.)

Sisäisellä vuokralla on monia tehtäviä kuntakonsernissa ja tämän takia sitä tulisi seurata koko kunnan osalta. Tärkein osuus sillä on kunnan meno-tulotaloudessa, jota kunnan johto tarkkailee. Kunnan johtona toimii sekä poliittinen päätöksenteko ryhmä että konsernin ylin johto. Heidän tehtävänä on määritellä sisäisen vuokran periaatteet ja asettaa tuottovaatimus tilaomaisuudelle. Sen lisäksi he päättävät mihin palvelutuotantoon ja kiinteistöomaisuuteen panostetaan rahaa. (Isoniemi 2002, 22-23.)

3 KUNTIEN KIINTEISTÖHALLINTA JA SISÄISET VUOKRAT

Nykyään kunnissa peritään sisäisiä vuokria enemmän kuin viime vuosina. Sisäistä maanvuokraakin ei tavallisesti peritty aikaisemmin, mutta nykyään sekin on yleistymässä. (Leväinen 1999, 24.) Kun sisäistä vuokraa peritään, on kunnassa oltava yksikkö, jonka tarkoitus on pitää huolta kiinteistöomaisuudesta. Tämän yksikön tehtävänä on vuokrata toimitiloja niiden lopullisille käyttäjille. Sisäistä vuokraa voidaan myös käyttää maanvuokrauksessa sekä erilaisten investointihyödykkeiden vuokrauksessa. Sisäinen vuokra ei suoraan tuo todellista rahaa kassaan vaan aiheuttaa ylimääräistä työtä ja byrokratiaa sekä nostaa kunnan budjettia. Tämän takia sisäisellä vuokralla on oltava taloudellisia tavoitteita, jotta se ei aiheuttaisi vain töitä ja kustannuksia. (Isoniemi 2002, 15-16.)

Sisäisen vuokran avulla pyritään kohdistamaan tilojen kustannukset oikeille kustannuspaikoilleen, koska lopulta toimitilakustannukset siirtyvät tilojen käyttäjille. (Kauppinen & Leväinen 2003, 25.) Sisäinen vuokra opastaa tilojen käyttäjiä käyttämään toimitilojaan taloudellisesti ja tehokkaasti. Tällöin toimitilakäyttäjä määrittää palvelulle tarvittavan tilamäärän. Kun toimitilalla on tarkka hinta, pystytään tämän resurssin vaikutus palvelukustannuksiin arvioimaan. (Isoniemi 2002, 16.) Oikein määritellyllä sisäisellä vuokralla on myös ainakin kolme tärkeää tehtävää kuntakonsernissa (Isoniemi 2002, 17.):

1. toimia taloudellisena ohjausvälineenä
2. tuoda kiinteistövarallisuus osaksi kuntataloutta
3. rahoittaa rakennusten pitkän ja lyhyen aikavälin käytön turvaavien toimenpiteiden toteuttaminen

CREM näkökulmasta sisäisen vuokran avulla kunta saa toimitilat parhaiten palvelemaan kuntakonsernin tavoitteita ja tehostamaan toimitilojen hallintaa. CREM tarkoittaa strategista toimitilajohtamista, jonka tarkoitus on yhdentää kiinteistöomaisuus ja tilojen käyttö osaksi yrityksen keskeisiä resursseja. Sisäisen vuokran tarkoitus on näyttää ja kohdistaa toimitilojen käyttäjille ne kustannukset, joita muodostuu tilojen käytöstä. Sisäisen vuokran määrittämisen perusta on, että katetaan kaikki kuntakonsernin kiinteistöjohtamisesta ja tilojen käytöstä

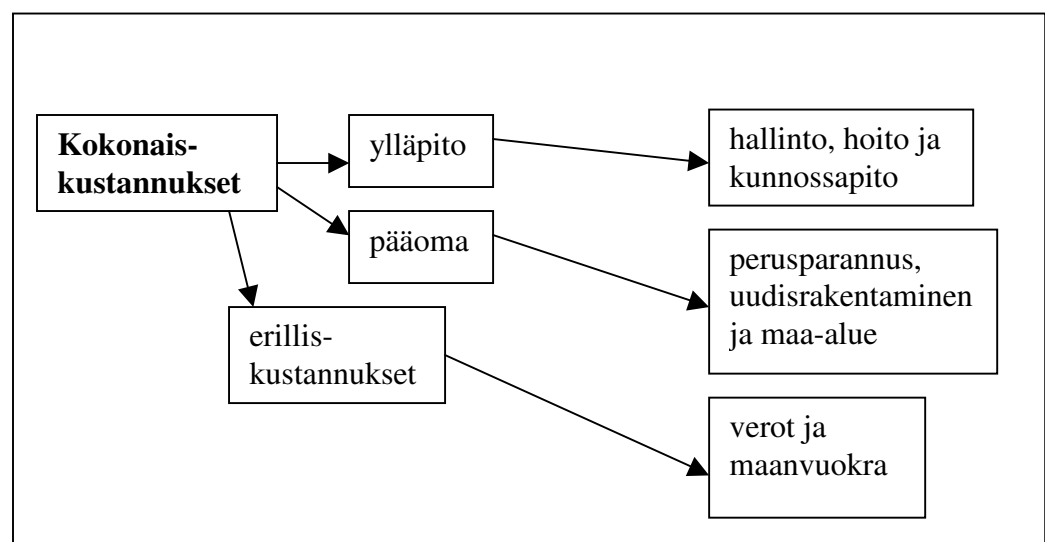
aiheutuvat kustannukset. Lisäksi sisäisen vuokran tavoitteena on (Suutarinen 2005, 5.):

1. lisätä kustannustietoisuutta
2. kohdistaa kustannukset oikein
3. ehkäistä harkitsemattomia investointeja
4. määrittää kiinteistöomaisuudelle selkeät hinnat eli vuokrat
5. selventää roolijakoa ja yhdentää kunnan sisällä eri osa-alueiden päätöksenteko- ja vastuujärjestelmiä

3.1 Toimitilat

Kunnan tehtävänä on tuottaa palveluja asukkailleen. Julkisten palvelujen tuottaminen edellyttää, että kunta järjestää toimitiloja palvelujen toiminnan käyttöön. Tarvitsemia toimitiloja kunta voi joko itse rakennuttaa ja omistaa tai vuokraa tilat muilta kiinteistöomistajilta. Toimitilat synnyttävät suuria kustannuksia ja sen takia niiden merkitys kaupungin talouden kannalta on merkittävä. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 9.)

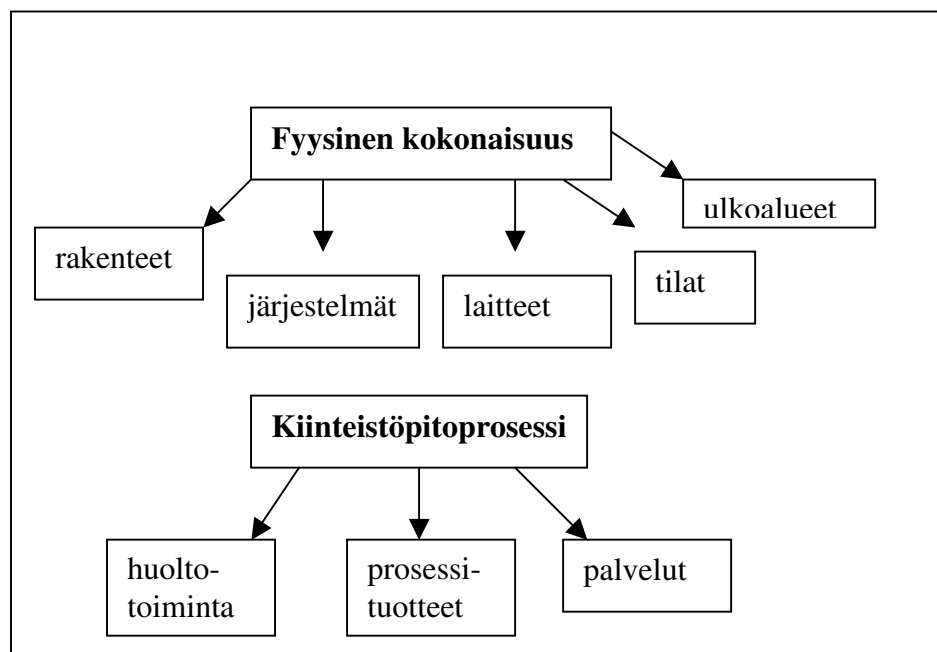
Seuraavassa kuviossa selvitetään mitä kustannuksia kiinteistöstä voi syntyä (kuvio 5).



Kuvio 5. Kiinteistön kustannukset. (Raatikainen 1996, 11.)

Kuntien kiinteistökannat ovat kuusinkertaistuneet viimeisen neljännesvuosisadan aikana. Syy tähän on se, että kunnat saavat enemmän valtionosuuksien rahoitustukea ja tämä vaikuttaa kiinteistöjen rakentamiseen. Valtionavulla on suuri vaikutus tilojen määrään ja laatuun. Lisäksi kulutuskysynnän parantamiseksi kunnissa on käynnistetty investointeja. (Raatikainen 1996, 3.) Toimitilan suunnittelu ja rakennusvaiheessa käyttäjän näkökulma on tärkeä ja keskeinen. Tavoitteena on tehdä sellaiset tilat, että toimitilan käyttäjän toiminnasta tulee mahdollisimman tuloksellista. Nykyään kuntien uusien tilojen rakentaminen on vähenemässä nopeasti asuntorakentamista lukuun ottamatta. (Raatikainen 1996, 4 ja 6.)

Kiinteistöpidon laatuun panostetaan paljon, koska siinä on kyse käyttäjän tarpeiden tyydyttämisestä (kuvio 6). Kiinteistötyön tavoitteena on tarjota käyttäjälle tarkoituksen mukaiset olot sisätiloissa ja ulkoalueilla, toisin sanoen tarjota tuotteet, joiden takia tiloja ylipäätänsä rakennetaan. Omistajan näkökulmasta palvelutoimintaa on se työ, jolla tilaa huolletaan ja ylläpidetään. Rakennuksen aineosien lisäksi kiinteistötoiminnassa on huolehdittava ja ylläpidettävä vesi-, energia-, ilmastointi-, puhelin- ja tietoliikenneverkostot. (Raatikainen 1996, 10.)

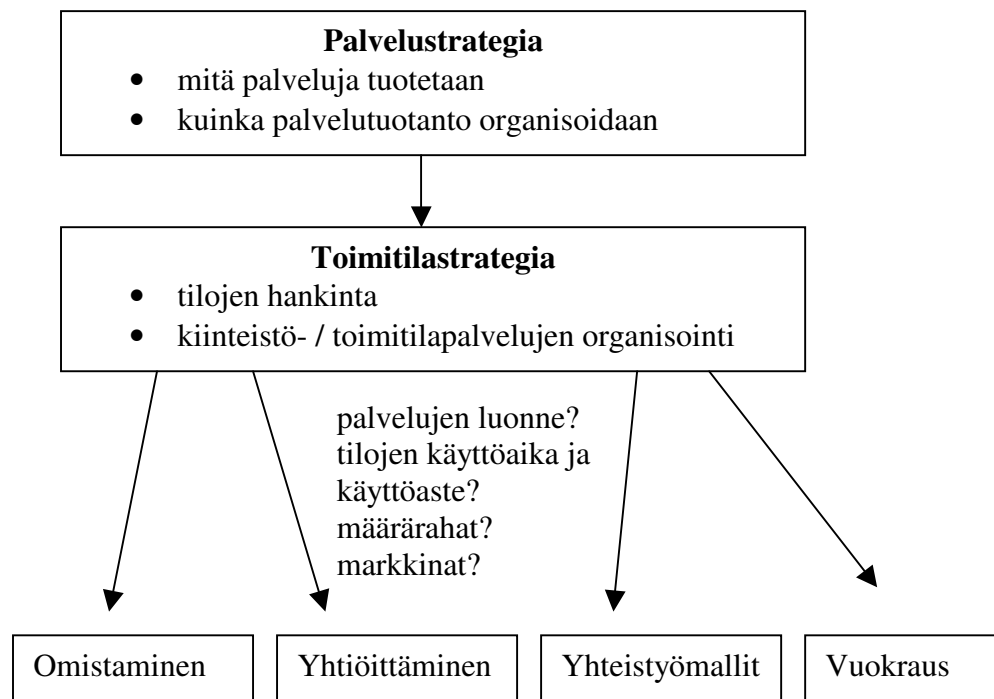


Kuvio 6. Kiinteistöpidon laaduntekijät (Raatikainen 1996, 10.)

3.2 Kiinteistöstrategia

Kiinteistöstrategiassa on määritelty tavoitteet kiinteistön kunnan, käytön ja rahoituksen periaatteista. Kiinteistöstrategiassa käydään läpi tavoitteita asiakkaan, kiinteistön ylläpidon ja kiinteistön arvon näkökulmasta. (Viljakainen 2004, 6.)

Esimerkiksi kunta ei voi valita ja tehdä päätöstä rakennushankkeen toteutusmuodosta vallitsevasta toimintaympäristöstä ja tilaajan mielipiteestä, koska valitun toimintatavan tulee perustua kunnan palvelu- ja toimitilastrategiaan. Näillä strategisilla tavoitteilla saattaa olla suuria vaikutuksia hankkeen toteutusmuotoon ja sen yksityiskohtiin. Strategiset käsitykset liittyen rakennuskannan omistamiseen, rahoittamiseen ja niiden johtamiseen liittyvien palvelujen hankintaan asetettavat päätöksenteolle kehykset, joiden rajoissa eri vaihtoehtoja punnitaan. Näin ollen strategia saattaa tietyissä tilanteissa ohjata päätöksentekoa hyvin tiukasti. Esimerkiksi välttämättömän investoinnin toteuttaminen investointimahdollisuuksien rajoissa on lähes mahdotonta. (Kaleva & Leiwo 2006, 17.) Seuraava kuvio esittää miten strategiat vaikuttaa päätöksentekoon:



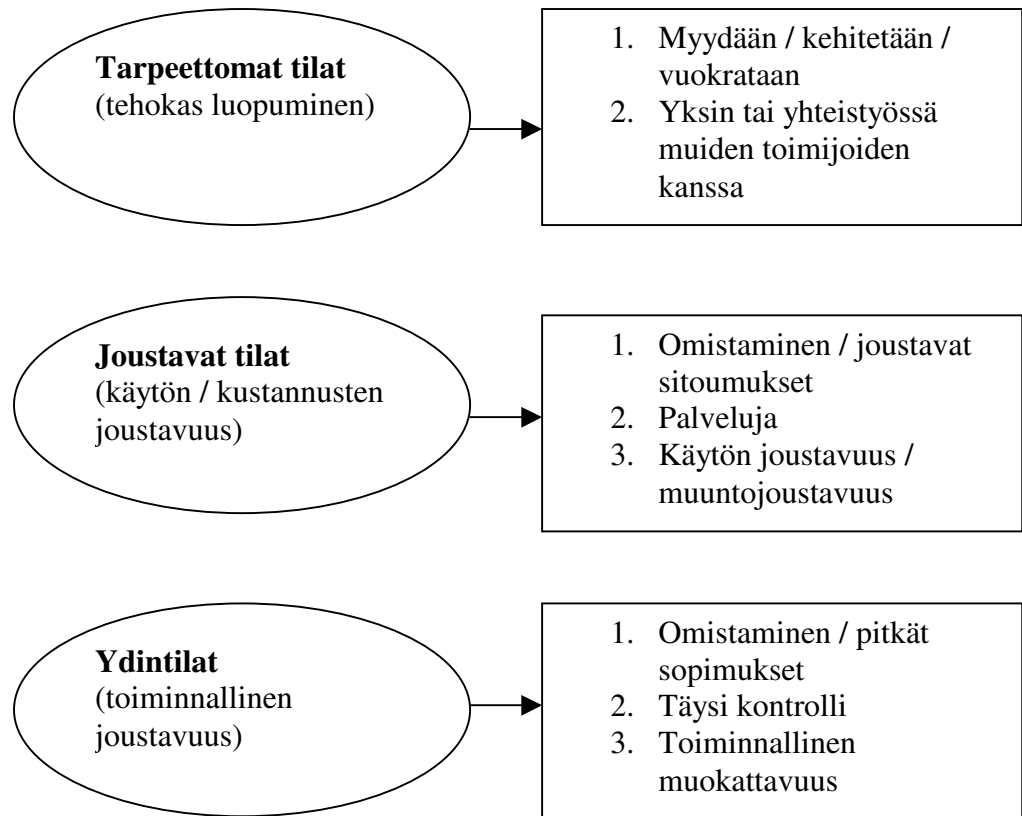
Kuvio 7. Strategioiden avulla päätöksentekoon (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 40.)

Kiinteistöstrategiassa ollaan myös niin sanotusti salkutettu toimitiloja erilaisten asetettujen kriteerien mukaan. Näille osille voidaan asettaa tavoitteita ja arviointiperusteita. Yksi salkuttamisen keinoista on jakaa tilat ydintiloihin, joustaviin tiloihin ja tarpeettomiin tiloihin.

Ydintilat ovat tärkeitä ja merkittäviä tiloja toiminnan kannalta, joita käytetään tietyllä alueella kunnan ydinpalvelujen tuottamiseen. Joustavat tilat ovat nimenomaan joustavia eli niiden suhteen on enemmän valinnanvaraa esimerkiksi sijainnin ja muiden ominaisuuksien puolesta. Tarpeettomat tilat ovat puolestaan niitä, joista pystytään/halutaan luopua nopeasti.

Ydintilat ovat rakennuksia, joiden hankinnassa elinkaarimalli on hyvä vaihtoehto. Tilat on saatava käyttöön ja elinkaarimalli antaa vaihtoehtoja ja joustavuutta investoinnin toteuttamistapoihin. Ydintilat ovat yleensä erittäin vahvasti sitoutuneita julkisen sektorin omaan käyttöön esimerkiksi koulut ja päiväkodit ovat ydintiloja. Elinkaarimallia voi myös käyttää joustavien tilojen toteutuksessa, mutta lähtökohdat ovat erilaiset kuin ydintiloissa. Joustavia tiloja on esimerkiksi liikuntahallit, joille voi löytyä usein myös muuta kuin julkista käyttöä. Elinkaarimallin hyödyt voivat tulla esiin esimerkiksi vaihtoehtoisen käytön ja sitä kautta lisääntyneiden tulojen, erilaisten rahoitusmallien tai riskien siirron kautta. Tämän elinkaarimallin käyttö edellyttää kunnalta strategisen päätösten lisäksi todellisia hankintaohjeita ja sopimusmenettelyjä tapahtumasarjan eri vaiheisiin.

Seuraavassa kuviossa selvitetään erilaisten tilojen merkitys kunnille (kuvio 8).



Kuvio 8. Toimitilojen salkutus strategisen merkityksen mukaan. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 16.)

3.3 Kiinteistöyhtiöt

Kunnan kiinteistöpidon voi järjestää eri tavoin ja tässä luvussa tutustutaan lähemmin osakeyhtiön menetelmään. Kunnan omistaman osakeyhtiön perustamisesta on tehtävä päätös kunnanvaltuustossa. Menettely pysyy samana vaikka kysymyksessä olisi entisen toiminnan muuttaminen osakeyhtiömuotoon tai vaikka aloitettaisiin kokonaan uusi toiminta osakeyhtiönä. Toimintaa säätelee

tällöin osakeyhtiölaki. Kun osa kunnan toiminnasta muuttuu osakeyhtiömuotoiseksi, muuttuu samalla sitä säätelevä normisto huomattavasti. Tällöin palveluiden hinnoittelu on todellista, eikä se ole enää julkisen päätöksenteon piirissä. Tämä edellyttää toisaalta kilpailun avaamista. Positiivisena asiana on se, että osakeyhtiössä päätöksenteko on nopeaa ja toimitusjohtajan asema sekä vastuu on selkeä. Osakeyhtiö myös mahdollistaa oman rahoitussuunnittelun ja toiminnan tuottojen sijoittamisen toiminnan kehittämiseen. Kehittämisvaroista ei tarvitse kilpailla kunnan muiden kehittämiskohteiden kanssa ja henkilöstöpolitiikka voidaan määritellä melko vapaamuotoisesti. Kunnan toiminnan yhtiöittämiseen liittyy myös vaaroja esimerkiksi kunta omistajana voi menettää otteen toiminnasta. Yhtiöitetty toiminta saattaa alkaa elämään omaa elämäänsä. Lisäksi vaarana on myös kustannusten lisääntyminen monopoliolosuhteissa, jos tehtävä on ilman kilpailua vaivatonta. Jos talon rakentaminen tai tilapalvelu olisi yhtiöitetty, ei talonrakennusinvestointien käyttö työllisyyspolitiikan välineinä olisi enää mahdollista tai se olisi vaikeampaa. (Raatikainen & Ruokojoki 1994, 27, 30-31.)

3.4 Sisäinen vuokra ja sen vaikutus käyttäjiin

Kunnan sisällä tapahtuva tilojen ja niiden ylläpidosta aiheutuvaa vuokranmaksua kutsutaan sisäiseksi vuokraksi. Sisäinen vuokra yleensä muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. (Ruokojoki 2004, 13.) Tämän perittävän vuokran tulee kattaa kaikki toimitilan aiheuttamat kustannukset ja tilan käyttäjän tulee vuokran maksettua saada kaikki ne palvelut, jotka vuokrasopimuksessa ja vuokranantajan kanssa on sovittu. (Isoniemi 2002, 28.)

Tilankäytön ohjausvälineenä toimii sisäisen vuokran järjestelmä, joka kohdistaa toimitilojen kustannukset tilojen varsinaisille käyttäjille. Tämä sisäinen vuokrajärjestelmä motivoi käyttäjiä ja omistajia kiinteistöomaisuuden tehokkaampaan käyttöön. Tällöin toimitiloja ei pidetä ilmaisena palveluna vaan sitä pidetään tärkeänä osana sisäistä vuokraa. Lisäksi vuokrajärjestelmän avulla kustannukset on helpommin määritettävissä, jolloin taloudellinen arviointi ja vertailu on vaivatonta. Järjestelmä helpottaa myös budjetointia ja

rahoitussuunnitelmaa sekä selventää vuokraajan ja vuokranantajan välistä vastuuta. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2006, 18-19.)

Vuokrasopimuksen avulla vuokralainen ja vuokratut tilat sekä niihin liittyvät maksut sidotaan pitäviksi. Jokaisen tilan vuokrasopimukseen lisätään niin monta maksulajia kuin tälle vuokratulle tilalle syntyy. Kun jokainen maksulaji on lisätty vuokrasopimukseen, tilan käyttäjälle pystytään näyttämään mistä eri tekijöistä vuokra muodostuu kyseiselle tilalle. (Luotonen & Tuomisto 2004, 12.) Kunnan vuokrasopimuksen perusajatuksena on, että sen pitäisi olla tila- ja käyttäjäkohtainen ja palvelusisällöltään yksityiskohtainen. Näin tilankäyttäjiä kannustetaan taloudellisempaan vuokrasuhteeseen. Vuokrasopimuksen tulisi sisältää tilakohtaisesti muun muassa pääomavuokran, ylläpitokustannukset, kiinteistökustannukset (vesi, sähkö, siivous ja lämpö), vuokramaksutapa, voimassaolo ja irtisanomisehdot. Tietyissä tilanteissa käyttäjä voi myös itse hankkia käytöstä riippuvia palveluja kuten siivous. Lisäksi lämpö, vesi ja sähkö voivat olla suorassa laskutuksessa. (Viinikka 1995, 25.)

Sisäistä vuokraa käyttäessä tulee ottaa huomioon sen toimivuus ja kohtuullisuus. Toisin sanoen vuokralaisia on kohdeltava yhtenäisesti ja heidän asemansa tulee olla samanarvoinen. Kun vuokralainen maksaa korvauksen käyttämistään tiloista, tulee hänen vastapalveluna saada määrittää tarvittavat tilapalvelut ja niiden laatu. Toimivalla sisäisellä vuokrajärjestelmällä on oltava selkeät pelisäännöt ja lisäksi kuntakonsernin tuki. Lisäksi tämä järjestelmä tulee olla osa kuntakonsernin johtamisjärjestelmää, jotta se olisi toimiva. (Suutarinen 2005, 7.)

3.5 Sisäisen vuokran määrittämisperiaatteet

Sisäinen vuokra määritetään joko kustannusperusteiseksi tai markkinalähtöiseksi vuokraksi. Kustannusperusteinen vuokra muodostuu toimitilan aiheuttamista kustannuksista eli ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta kun taas markkinalähtöinen vuokra määräytyy vuokramarkkinoilta samantyyppisten tilojen vuokrasta. (Kauppinen & Leväinen 2003, 26.) Sisäisen vuokran määrittämisellä tarkoitetaan sitä, että kuvataan kaikki ne eri kustannustekijät mistä sisäinen vuokra

muodostuu. Kustannusperusteisen ja markkinalähtöisen vuokran erot liittyvät vuokrien määrittystapaan. (Isoniemi 2002, 45.)

3.5.1 Kustannusperusteinen vuokra

Kustannusperusteisessa vuokrassa tilasta aiheutuneet kustannukset määritellään eri kustannustekijöiksi, jotka muodostavat täten sisäisen vuokran. Toisin sanoen tilan käyttäjä määrittelee, mitkä ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluiden kustannukset hän sisällyttää sisäiseen vuokraan. Lisäksi vuokraan kuuluu pääomavuokra. Vaikka kustannusperusteinen vuokra muodostuu eri kustannustekijöistä, jäljittelee se myös markkinoiden asettamaa vuokraa. Näin toimitiloille saadaan oikea ja aito hinta, joka opastaa käyttäjää käyttämään tilojaan tehokkaasti. (Isoniemi 2002, 47.)

Kustannusperusteisessa vuokrassa tilan käyttöä ohjataan kiinteistöomaisuudelle asetetun tuottovaatimuksen avulla, joka osoitetaan käyttäjälle pääomakustannusten korkokomponentissa. Yleensä kunnan konsernijohto määrittelee tuottovaatimuksen määrän. Tuottovaatimusta nostamalla pystytään vaikuttamaan toimitilojen käyttöön. Määrätty tuottovaatimus siirretään sellaisenaan sisäisiin vuokrasopimuksiin ja lopulta käyttäjille. Tuottovaatimuksen määrittämisessä on huomioitava se, että palvelutuotannon perusedellytyksiä ei saa vaarantaa. (Isoniemi 2002, 48.)

Kustannusperusteisen vuokran ongelmaksi voi kehittyä se, että vuokralainen luopuu uusista ja kalliista tiloista, kun heidän tavoitteena on säästää. Näillä tiloilla ei saata olla arvoa ulkoisilla markkinoilla ja täten ne jäävät tyhjiksi. (Leväinen 1999, 35.)

Riippuen siitä mitä toteuttavia palveluita ja kustannuksia sisäisellä vuokralla on, voidaan se jakaa sisällöltään pääoma-, netto-, ylläpito- tai bruttovuokraan. (Suutarinen 2005, 7.)

Kuvio 9:ssä selvitetään miten toimitilan vuokra voi muodostua eri tavoin.



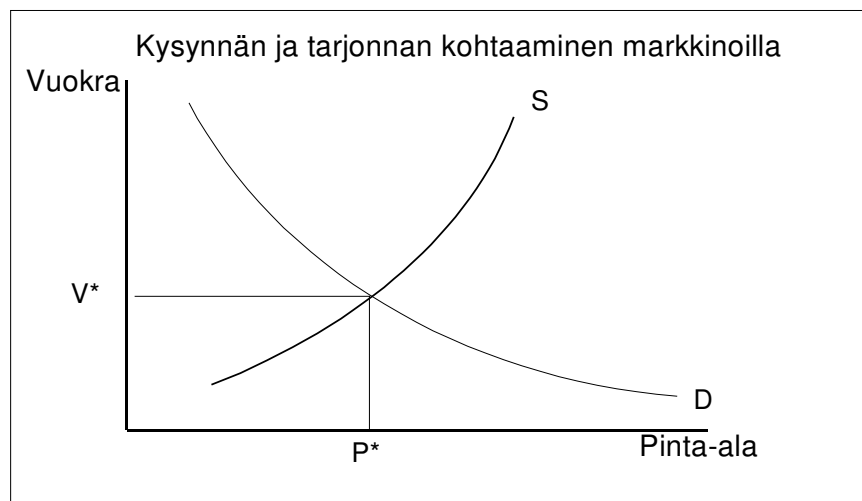
Kuvio 9. Toimitilavuokran muodostuminen (Kiinteistötalouden instituutti 2007)

Bruttovuokralla katetaan kaikki kiinteistökustannukset. Se sisältää pääomakustannukset, pääoman erilliskustannukset, ylläpidon kustannukset ja lisäksi tilakohtaisesti käyttö- ja käyttäjäpalveluiden kustannukset. Tässä tapauksessa vuokraan siis sisällytetään kaikki tiloista ja niiden käytöstä aiheutuvat kustannukset. Ylläpituvuokra pitää sisällään pääoman erilliskustannukset, ylläpitokustannukset ja tilakohtaisesti osan käyttö- ja käyttäjäpalveluiden kustannukset. Nettovuokraan kuuluu ainoastaan pääomakustannukset ja pääoman erilliskustannukset. Tässä tilanteessa vuokralainen yleensä hankkii ja maksaa itse kaikki ylläpidon kustannukset. Näin ollen sisäinen vuokra voi minimissään muodostua pääomavuokrasta, jolla katetaan kiinteistöön sijoitetun pääoman tuottovaatimuksen mukaisesti muodostuvat pääomakustannukset. Yleensä tätä pääomavuokraa pidetään korvauksena pelkän tyhjän tilan käytöstä. (Suutarinen 2005, 8.) Laajimmillaan sisäinen vuokra muodostuu bruttovuokrasta, johon sisältyy myös käyttö- ja käyttäjäpalvelut. (Isoniemi 2002, 29.) Sisäinen vuokra vaihtelee sen mukaan, mikä on tilayksikön rooli organisaatiossa ja mitä palveluja sisällytetään vuokraan. (Suutarinen 2005, 8.)

3.5.2 Markkinalähtöinen vuokra

Markkinalähtöinen vuokra pystytään määrittämään markkinoilla olevien samantyyppisten tilojen vuokrasta. Toisin sanoen vuokra määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaan. (Isoniemi 2002, 45.) Markkinavuokran hintatason pystyy selvittämään vaivattomasti kauppahintatilastosta. (Leväinen 1999, 34.)

Markkinaperusteisen vuokran avulla luodaan aito kilpailutilanne. Kuvio 10 esittää, miten markkinavuokra määräytyy markkinoilla. Pystyakseli näyttää vuokran määrän ja vaaksa-akseli pinta-alan, joka on käytössä. Käyrä D kertoo tilan käyttäjän kysynnän tilojen suhteen ja käyrä S kuvaa tilan tarjontaa. Mitä enemmän tilan omistaja saa vuokraa tiloista sitä halukkaampi hän on vuokraamaan tiloja käyttäjälle. (Isoniemi 2002, 45.)



Kuvio 10. Markkinavuokran määräytyminen markkinoilla (Isoniemi 2002, 46.)

Vuokraaja ja vuokranantaja päätyvät lopulta tasapainotilanteeseen eli hintapyyntö on sama kuin hintatarjous ($P^*=V^*$). Näin ollen markkinavuokra muodostuu neuvotteluiden avulla ja tilojen käytön ohjausvaikutus syntyy markkinoilta saatavista markkinavuokrista. Eli mitä korkeammat vuokrat on markkinoilla sitä korkeammaksi muodostuu perittävät sisäiset vuokrat. Vuokramarkkinoilla on suuri vaikutus markkinalähtöisiin sisäisiin vuokriin. Yleensä markkinoiden luomat

vuokrat ovat bruttovuokria, mutta kuitenkin niiden sisältö vaihtelee usein. Tällöin on kannattavampaa määritellä tarkasti vuokran sisältö. Markkinavuokraan voidaan sisällyttää pääomakorvaus ja normaalit hoitokulut sekä lisäksi tarvittavat käyttö- ja käyttäjäpalvelut. (Isoniemi 2002, 46-47.) Markkinalähtöisen vuokran ongelmaksi voi koitua se, että korkeasuhdanteessa vuokrat ovat liian suuret ja matalasuhdanteessa taas liian pienet, mikä voi johtaa tilojen ylikysyntään. Lisäksi markkinoiden mukaan määritetyn vuokran hintatason määrittäminen on vaikeaa, koska markkinat voivat vaihdella paljon ja vaihteluiden siirtäminen sisäisiin vuokriin aiheuttaa tiheitä budjettiin kohdistuvia muutoksia. Tämä tuottaa paljon lisätyötä ja vaivaa tilayksiköille. (Leväinen 1999, 34-35.)

3.6 Sisäisen vuokran eri kustannustekijät

Sisäinen vuokra muodostuu monesta eri kustannustekijästä, kuten pääoma-, ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksista. Pääomakustannukset voivat muodostua tuottovaatimuksesta, poisto/korjausvastuusta ja maankorosta. Jotkut kunnat eivät määrittele kaikkia näitä pääomavuokran kustannustekijöitä sisäiseen vuokraan vaan sisällyttävät halutut kustannukset sisäisiin vuokriin. Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksissa voidaan myös määritellä erilaisia palveluita, joita halutaan sisällyttää sisäiseen vuokraan.

3.6.1 Pääomakustannukset

Kuntien omistuksessa olevat rakennukset kuuluvat käyttöomaisuuteen. Tämä omaisuus toimii kuntien tuotantoresurssina, kun kunta tuottaa palveluja kunnan asukkaille. Nykyään kunnat omistavat paljon rakennuksia ja näistä rakennuksista on muodostunut merkittävä varallisuuserä kunnille. Toinen tärkeä kuntien palvelutuotannon käytössä oleva käyttöomaisuuden erä on maa-alueet. (Isoniemi 2002, 30.)

Toimitilat ovat aina suuria investointeja ja ne sitovat paljon pääomia. Pääomat ovat vuosi vuodelta käyneet niukemmaksi resurssiksi ja sen takia pitää huolehtia,

että pääomien käyttö on tehokasta. Tästä johtuen on tärkeää, että pääomien hinnoittelu on osana perittävää sisäistä vuokraa. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 21.) Pääomakustannukset muodostuvat rakennuksen pääoman käytöstä johtuvista kustannuksista. Pääomakustannukset jakautuvat kolmeen osaan (Isoniemi 2002, 30.):

1. tuottovaatimus
2. poisto/korjausvastuu
3. maankorko

Monilla kunnilla pääomavuokraan on myös sisällytetty korkotuotto eli tuottovaatimus. Pääomavuokra sisältää lähinnä poiston eli vuokralla peritään rahoitusta peruskorjaukseen ja muihin investointeihin, jotka kohdistuvat kyseiseen toimitilaan. Harvemmin käytetty, mutta yleistynyt tontin maanvuokra kuuluu myös pääomakustannuksiin. (Kauppinen & Leväinen 2003, 28.) Tärkeä tekijä sisäisen vuokran pääomakustannusten tuottovaatimuksen ja poiston/korjausvastuun määrittämisessä ovat tilojen arvot. Usein kunnissa tuottovaatimus ja poistotasot ilmoitetaan prosenttiosuuksina rakennusten arvosta, jolloin on tärkeää ottaa huomioon, mistä arvosta nämä prosentit lasketaan. Toimitilojen arvon käsitteitä on olemassa monia, mutta yleisimpiä ja keskeisimpiä arvokäsitteitä on neljä:

1. hankintahintainen arvo
2. jälleenhankinta-arvo
3. tekninen nykyarvo eli päivänarvo
4. markkina-arvo

Hankintahintainen arvo perustuu toimitilojen todellisesta hankintahinnasta, josta on joka vuosi vähennetty suunnitelman mukaiset poistot. Tämä arvo on kunnissa kirjanpitoarvon perusta. Kirjanpitoarvoon on hankintahinnan lisäksi huomioitu valtionavustukset, jotka on vähennetty ja peruskorjaukset, jotka on lisätty alkuperäiseen hankintahintaan. Kirjanpitoarvot ovat kuitenkin todettu liian alhaisiksi kunnissa. Yleensä tuottovaatimukset asetetaan kirjanpitoarvolle, jolloin se on nimellinen rakennusten arvon mitta. Nimellinen arvo merkitsee sitä, ettei kirjanpitoarvoihin ole tehty indeksitarkistuksia. (Isoniemi 2002, 37-38.)

Jälleenhankinta-arvo kuvaa samanlaisen rakennuksen rakentamista arviointihetkellä aiheutuvia kustannuksia. Perusajatuksena on, että paljon uuden samanlaisen rakennuksen tekeminen samalle tontille maksaisi. (Isoniemi 2002, 37-38.)

Tekninen nykyarvo kuvaa, paljonko rakennuksen tämän hetken arvo on. Se kuvaa jälleenhankinta-arvoa, josta on vähennetty iän, käytön ja käyttökelpoisuuden takia aiheutuneet arvon alenemiset. (Isoniemi 2002, 39.)

Markkina-arvo näyttää rakennuksen oletettavan myyntihinnan, jos se myytäisiin vapailla markkinoilla. Markkinahinnan muodostamiseen voidaan hyödyntää joko kassavirtamenetelmää, vertailukauppojen menetelmää tai kustannusarvomenetelmää. (Isoniemi 2002, 39.)

Yleisin kuntien pääomavuokran peruste on kirjanpidonmukainen hankintahintainen jäännösarvo, josta on vähennetty valtion osuus. Joillakin kunnilla kuitenkin valtionosuus saatetaan liittää mukaan, kun määritellään pääomavuokraa. (Kauppinen & Leväinen 2003, 28.)

3.6.1.1 Tuottovaatimus

Tuottovaatimus on omistajan eli kaupunginvaltuuston asettama korko rakennusomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Toisin sanoen kaupunginvaltuusto päättää, että paljon rakennuskannan täytyy tuottaa rahaa kunnan kassaan. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 21.) Pääasiassa tuottovaatimus toimii toimitilalaitoksen eli vuokranantajan ohjelukuna, jonka se tulouttaa konsernin johdolle. Kunnan johdolle tuottovaatimus on ulkoisen laskennan tuottamaa tuloa, jonka se voi laittaa palvelutuotantoon käytettäväksi. Tuottovaatimuksen avulla kuntakonsernin johto voi säännöstellä toimitilojen käytön tehokkuutta eli mitä suurempi toimitilalle säädetty tuottovaatimus on sitä korkeammat on tilan käyttäjien toimitilakustannukset. Näin tilankäyttäjät pyrkivät vähentämään kallistuneen resurssin käyttöä ja lisäävät halvemman resurssien käyttöä. (Isoniemi 2002, 31-32.)

Tuottovaatimus voi olla joko nettotuottovaatimus tai kokonaistuottovaatimus. Nettotuottovaatimus tarkoittaa, että ensimmäisen vuoden nettotuotto ilmaistaan prosentteina sijoitetusta pääomasta. Kokonaistuottovaatimuksella tarkoitetaan koko sijoitusjakson sisäistä korkokantaa, jolla diskontattuna sijoituksen nettotulojen nykyarvo tulee yhtä suureksi kuin sijoituskohteen hankintameno. (Isoniemi 2002, 31-32.)

Tärkeintä tuottovaatimuksen määrittämisessä on se, että se ei saa muodostaa uhkaa kunnan varsinaiselle palvelutuotannolle. Kuntalaisten palvelut eivät saa vaarantua tuottovaatimuksen takia. (Isoniemi 2002, 31-32.) Tämän takia kunnat suhtautuvat kiinteistöinvestointien riskeihin rauhallisemmin kuin markkinoilla toimivat sijoittajat. Ulkopuoliset sijoittajat yleensä sisällyttää riskin osaksi tuottovaatimusta kun taas kunnat eivät tyypillisesti hinnoittele riskiä tuottovaatimukseen. Sen takia ulkopuolisen tarjoamat vaihtoehdot ovat kalliimpia. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005,22.) Täten tuottovaatimus ja käyttäjien maksama korkokustannus eivät saa johtaa siihen tulokseen, jossa toimitilalaitos saa huomattavan määrän tuloja, vaikka se myöhemmin ohjataan takaisin palvelutuotantoon. Tämän takia on tärkeää miettiä, miten tuottovaatimus kannattaisi määrittää, jotta se olisi kaikkien mielestä toimiva. (Isoniemi 2002, 32.)

Tuottovaatimuksen määrittäminen investoinneille on aina ollut vaikea tehtävä kunnille. Periaatteessa lainarahalle on aina löytynyt korkokustannus, jota voidaan käyttää tuottovaatimuksen ja korkokustannuksen pohjana. Käytännössä konsernijohton tehtävänä on päättää, mitä palveluita tuotetaan, kun eri palvelutuotannon kustannukset sekä oikeat tilakustannukset tunnetaan. Tällöin konsernijohto joutuu aprikoimaan mitkä palvelut tuottavat enemmän hyötyä kunnalle palvelun laadun ja kustannuksien perusteella. Vaikka tuottovaatimuksen määrittäminen on työlästä, se on kuitenkin tärkeä osa toimitilojen käytöstä aiheutuneita pääomakustannuksia.(Isoniemi 2002, 32-33.)

Tuottovaatimuksen voi käsitteellistää niin sanotusti vaihtoehtoistuoton tai kustannusten kautta. Esimerkiksi jos kiinteistöjen arvoa vastaava rahamäärä olisi sijoitettu johonkin muuhun kohteeseen kuten pankkitalletuksiin saataisiin sille jonkinlainen korkotuotto. Pankkitalletukseen verrattuna kiinteistöpääoman

tuottojen saamiseen liittyy aina tietty riski, jonka kantamisesta omistaja tyypillisesti vaatii korvausta. Tilan omistajan perspektiivistä toimitilan täytyy tuottaa tietyn suuruinen tuotto, jotta sijoitus näyttää järkevältä riskit huomioon ottaen. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 21.) Toinen vaihtoehto on ajatella, että mikäli tilainvestoinnit pitäisi rahoittaa vieraalla pääomalla, jouduttaisiin sille maksamaan tietyn määräinen korkokustannus. (Isoniemi 2002, 34.)

Tuottovaatimuksen avulla kunnankonserni voi vaikuttaa sisäisiin vuokriin. Tällöin vuokran nostot ja laskut vaikuttaisivat myös konsernin tuloihin. Jos tuottovaatimusta pienennettäisiin, konsernin tulot samalla laskisivat, jolloin palvelutuotantoon kohdistettava raha myös vähentyisi ja vastaavasti toimitilojen vuokra tulisi halvemmaksi. Tuottovaatimuksen nostamisen seurauksena sama tapahtumasarja kävisi, mutta toisinpäin. (Isoniemi 2002, 35.)

Yleensä tuottovaatimus vaihtelee 0-6 %:n välillä. Se määritellään joko hankintahintaisesta tai jälleenhankintahintaisesta arvosta. Useimmiten korko on 3 %:a jälleenhankintahintaisesta arvosta eli korko on reaalikorkoa. Jotkut kunnat käyttävät 6 %:n korkoa hankintahintaisesta arvosta, josta on vähennetty valtionosuus. (Kauppinen & Leväinen 2003, 28.) Tämä kyseinen korko on nimeltään nimelliskorko. (Ruokojoki 2004, 16.) Perittävän koron määrä on sisäisen vuokran vaikeimpia haasteita, jonka takia vuokran yhteydessä esiintyy toisinaan ongelmia. Tilojen käyttäjät eivät usein hyväksy asetettua tuottovaatimusta, varsinkin jos sille ei ole määritelty tarkkaa perustetta. Kuten esimerkiksi velkapääomasta ulos maksettua korkoa. Kun pääomalle on määritelty tietty hinta ja se on sisällytetty sisäiseen vuokraan, sillä on tällöin keskeinen ohjausvaikutus. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 22.)

3.6.1.2 Poisto/korjausvastuu ja poistoajat

Poisto/korjausvastuu tarkoittaa käyttöomaisuuden kulumisesta aiheutuvia kustannuksia. Kun pitkäikäistä rakennusta käytetään tuotantoprosessissa usean vuoden ajan, on sen hankintameno asianmukaista jaksottaa hyödykkeen

taloudelliselle pitoajalle niin sanotusti poistoina. Poistoilla pyritään osoittamaan sitä, kuinka paljon rakennus on kulunut käytössä eli paljon sen hankintamenoista on määrä kuulua kyseiselle olevalle laskentakaudelle. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 21.)

Rakennukset kuluvat ajan kuluessa, jonka takia niitä täytyy tietyn aikavälein korjata, jotta ne pysyisivät käyttökunnossa. Poiston suuruksilla rahamäärillä on tarkoitus kunnostaa ja uusia rakennuksia, jolloin ne pystytään pitämään kunnossa pitkällä aikavälillä. (Isoniemi 2002, 36.) Omistajan näkökannasta poiston perimisen tarkoitus on turvata omaisuuden arvon ja käyttökelpoisuuden säilyminen. Oikeudenmukaisuuden kannalta on tärkeää huolehtia, että poiston suuruinen rahamäärä sijoitetaan rakennusten käyttökelpoisuuden huoltamiseen. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 21.) Kun poiston/korjausvastuun perintä liittyy kiinteistöjen peruskorjausten rahoitukseen, pystyy sisäinen vuokrajärjestelmä itsessään rahoittamaan peruskorjausten toteuttamisen. Poistoina perityt varat tulisi olla tilayksikön käytössä, koska tällöin varat saataisiin nopeammin käyttöön. (Isoniemi 2002, 36.)

Korjausaste on suhdeluku, joka kertoo poiston/korjausvastuun osuuden rakennuskustannuksista. Se esitetään prosentteina ja esimerkiksi kokonaan kuluneella rakennuksella korjausaste on 70 %, koska rakennuksen kulumaton osuus on 30 %. Rakennusten teknisten arvojen laskentamenetelmässä kiinteistön katsotaan kuluvan kohoavan poiston menetelmällä eli rakennuksen kuluminen on alussa hitaampaa ja se kiihtyy ajan kuluessa. Tässä laskennassa nykyarvon muuttumista eli kulumista kuvataan kohoavalla poistomenetelmällä. Näin oletetaan, että rakennuksella on osia, jotka eivät kulu loppuun. Kulumattomia osia ovat esimerkiksi perustukset ja kantavat rakenteet. Kirjanpidossa rakennuksen kulumista vastaava vuosipoisto poikkeaa edellisestä menetelmästä huomattavasti. Tässä menetelmässä hankintahinta jaetaan arvioidun teknisen iän eli poistoajan vuosimäärällä. Näin poistot ovat yhtä suuria joka vuosi ja rakennuksen arvo poistetaan kokonaan. (Viljakainen 2004, 4, 6-7.)

Esimerkiksi poisto/korjausvastuu peritään ja määritellään Helsingin kaupungissa sen mukaan, kun korjaustarvetta ajan kuluessa esiintyy ja syntyy. Perusteena on,

että eri-ikäisissä rakennuksissa esiintyy erilaisia todellisia korjaustarpeita, eikä siellä enää käytetä laskennallisten poistojen mukaista tapaa. Tässä menettelytavassa pääomavuokra saattaa laskea uusissa tiloissa ja nousta vanhoissa rakennuksissa, mutta toisaalta korko-osuus on suurempi uusissa rakennuksissa kuin vanhoissa. Kokonaisuudessaan sisäisten vuokrien määrä ei huomattavasti muutu. Tässä tavassa on haluttu pyrkiä selkeyteen, oikeudenmukaisuuteen ja yksinkertaisuuteen. Kiinteistöjen arvo laskee nopeasti, jolloin korjaustarvetta syntyy vuosi vuodelta enemmän ja tämän takia peruskorjaukset on tarpeen. Peruskorjaukset nostavat toistamiseen kiinteistön arvoa ja pidentävät sen käyttöikä. Rakennuksesta voidaan myös määritellä osuus, joka on kulumatonta osaa eli noin 30 %:a. Siitä ei tällöin peritä ollenkaan korjausvastetta. (Ruokojoki 2002.)

3.6.1.3 Maankorko

Useat kunnat perivät sisäisen vuokran ohella korvauksen maahan sitoutuneesta pääomasta. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 22.)

Maankorko tarkoittaa samaa kuin tilaomaisuuden tuottovaatimus eli näillä molemmilla konsernijohto haluaa saada tuottoa kaupungin käytössä olevasta omaisuudesta. Maankoron avulla halutaan saada tuottoa käytössä olevasta maaomaisuudesta. Maanvuokran määrä saadaan joko prosenttiosuutena maaomaisuuteen sidotusta pääomasta tai se asetetaan suoraan rahamääräisenä. (Isoniemi 2002, 37.) Maanvuokran takia tilan sijainti vaikuttaa myös sisäiseen vuokraan. Maanvuokra on yhteyksissä alueen kiinteistömarkkinoihin, jossa kiinteistön sijainti usein vaikuttaa hintoihin ja vuokriin. Näin ollen maan arvo on yleensä kaupunkien keskustoissa korkeampi kuin reuna-alueilla. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 22.)

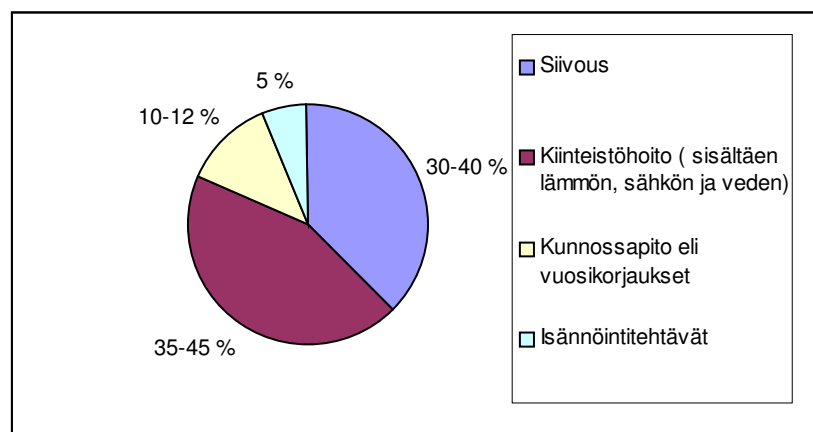
Sisäisen maanvuokran käyttäminen on tullut tarpeelliseksi samalla, kun toimitilavuokrien käyttö on yleistynyt. Kustannusvastaavuus ja kustannustietoisuus puoltavat maanvuokran perimistä ja opastavat maa-alueiden tehokkaampaan käyttöön. (Leväinen 1999, 28.) Miettälällä (Miettälä, Eerolainen & Leiwo 1994, 44-45.) on kaksi ajatusta maanvuokran perimisen toteuttamisesta.

Ensimmäisen näkemyksen mukaan vuokran periminen pystytään perustelevaan ainoastaan tonteista, muttei kaduista, puistoista ja muista yleisistä alueista, koska ne palvelevat tontteja ja niiden kustannukset on tätä kautta huomioitu tonttien vuokrissa. Toisen näkemyksen mukaan maan tulee tuottaa ja näkyä todellisena kustannuksena käyttäjälle. Näin kaikki käytössä olevat maat on otettava mukaan sisäiseen vuokraan.

Maaomaisuutta hallitsevan tonttiyksikön tehtäviin kuuluu määrittellä ja muodostaa maanvuokran. Maanvuokran määrittämisen perusajatus on sama kuin rakennuksen tuottovaatimuksen määrittämisessä eli tontille määritellään jokin arvo, josta tuottovaatimus lasketaan. Se voidaan myös määrittellä käyttämällä erilaisia kiinteitä hintoja, joissa huomioidaan rakennuksen sijainti. (Isoniemi 2002, 37.)

3.6.2 Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset

Rakennuksen päivittäisestä käytöstä koituu erilaisia kustannuksia. Näitä menoja kutsutaan ylläpitokustannuksiksi. Ne muodostuvat rakennuksen hoidosta ja kunnossapidon kustannuksista, jotka pitävät sisällään muun muassa huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset. Kuviossa 11 esitetään ylläpitokustannusten jakaumaa julkisissa rakennuksissa.



Kuvio 11. Julkisten rakennusten ylläpitovuokran jakauma. (Ruokojoki 2004, 11.)

Käyttökustannuksia syntyy käyttäjän toimitilojen käytöstä aiheutuvista muuttuvista kustannuksista. (Isoniemi 2002, 42.) Nämä kustannukset määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun perusteella. Käyttökustannukset pystytään perimään tilan käyttäjältä vuokrasopimuksen sovitulla tavalla esimerkiksi käyttö- tai erilliskorvauksina tai käyttäjä voi vastata niistä suoraan itse. Käyttökustannuksia syntyy esimerkiksi veden ja sähkön kulutuksesta sekä käyttäjän tilojen siivouksesta. (Luotonen & Tuomisto 2004, 6.) Käyttäjäpalvelut muodostuvat niistä palveluista, jotka on suunnattu toimitilalle ja niiden käyttäjille eli siihen ei lueta mukaan ylläpito- ja käyttöpalveluita. Käyttäjäpalveluita on muun muassa (Isoniemi 2002, 42.):

1. turvapalvelut
2. viherkasvien hankinta ja hoito
3. ruokailu- ja ravintolapalvelut
4. postitus ja postinjakelu
5. puhelinpalvelut
6. tietoverkkopalvelut
7. sisustus-, kalustus- ja hankintapalvelut

Näiden kaikkien kustannuksien kohdistaminen käyttäjien/vuokralaisen ja omistajan välillä on sopimusmuotoinen asia. Jos tilan käyttäjä haluaa huolehtia itse kaikista käytön ja ylläpidon kustannuksista, muodostuu sisäinen vuokra omistajan näkökulmasta pelkästään pääoma- eli nettovuokrasta. Näin ollen tilan omistaja ei maksa tilojen käyttöön ja ylläpitoon liittyviä kustannuksia, vaan käyttäjä itse huolehtii palveluiden järjestämisestä ja niiden maksamisesta. Yleisempi tapa on kuitenkin se, että tilojen omistaja huolehtii vähintään tietyiltä osin käytön ja ylläpidon palveluista ja perii näiden palveluiden kustannukset käyttäjältä vuokran osana. Omistajan näkökannasta nämä kustannukset ovat läpilaskutuserä, jotka kohdistetaan lopulta käyttäjille. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 24.) Tilan omistaja eli tilayksikkö järjestää sovitun palvelun käyttäjälle ja mahdollisesti lisää oman osuutensa palvelujen järjestämispalkkiona, mutta todellisuudessa palvelujen tuottamisen hoitaa ulkopuolinen taho. (Isoniemi 2002, 44.)

Vuokra on yleensä ennakkomaksu, jonka takia ylläpidon, käytön ja käyttäjäpalveluiden kustannukset pitää määrittellä sisäiseen vuokraan etukäteen ennen kuin tilayksikkö perii vuokran. Palveluiden hinnoitteluun on olemassa muutamia vaihtoehtoisia menetelmiä kuten historialliset kustannukset, tavoitekustannukset, keskimääräiset kustannukset ja suunnitellut kustannukset.

Historialliset kustannukset tarkoittavat, että sisäisen vuokran kustannuslajien hinnoittelu tapahtuu käyttämällä aikaisempien vuosien tietoja kulutuksesta ja menoista. Näihin kustannuksiin voidaan tehdä kustannustarkistuksia.

Tavoitekustannukset muodostuvat tilakohtaisesta ja hankekohtaisesta osasta. Tilakohtaisesti määritellään toteutuneet menekit ja yksikköhinnat ylläpitokuluista muun muassa lämmöstä, sähköstä ja vedestä ja hankekohtaisesti muut kustannukset. Keskimääräiset kustannukset muodostuvat alan yleisistä tilastoista saataviin eri kululajien keskimääräisiin kustannuksiin.

Suunniteltuja kustannuksia on esimerkiksi sellaiset kululajit, joiden kustannuksien määrittämiseen ei käyttäjä voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. Korjaukset ja kunnossapidot voidaan jo etukäteen ohjelmoida tilalle, jolloin vuokran kululajit voidaan kohdistaa olemassa olevien suunnitelmien mukaan. (Isoniemi 2002, 42-43.)

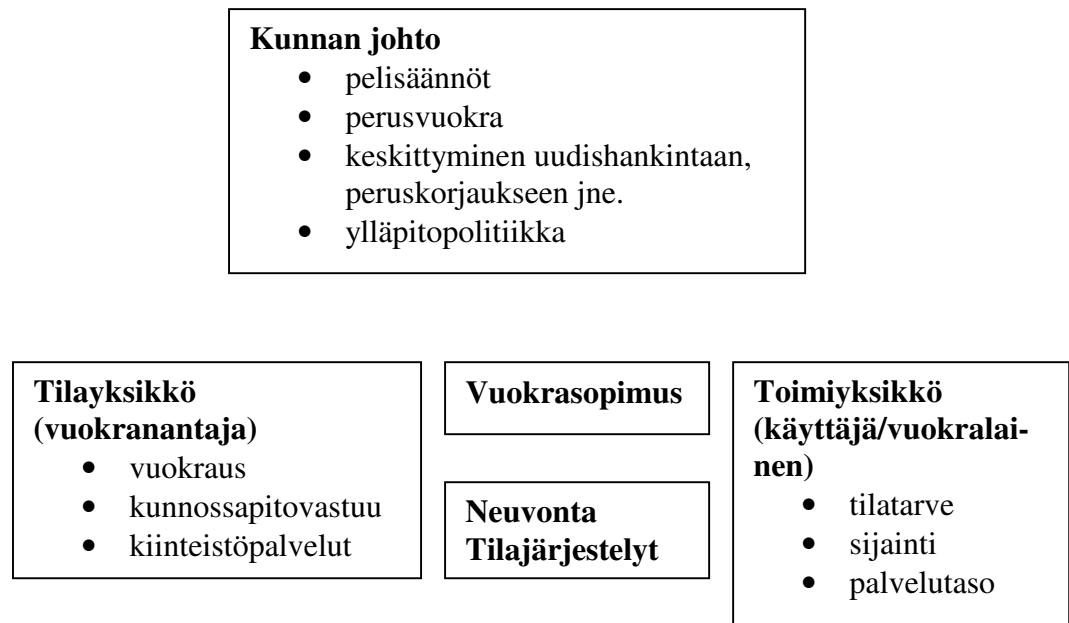
3.7 Toimitilakäyttäjien, tilayksikön ja konsernijohdon roolit sisäisessä vuokrassa

Sisäisellä vuokralla on monia tehtäviä kuntakonsernissa. Jokaisella toimijalla on hieman erilainen lähestymistapa sisäisen vuokran käsitteeseen. Nämä toimijat ovat konsernin johto, tilayksikkö ja toimitilojen käyttäjät. (Isoniemi 2002, 50.)

Seuraavaksi selvitetään näiden toimijoiden väliset suhteet (kuvio 12).

Kunnan johdon tehtävänä on asettaa tietyt pelisäännöt, joiden mukaan tilayksikön ja tilankäyttäjän tulee toimia ja samalla se ottaa kantaa kiinteistöihin liittyviin asioihin. Tilayksikön tehtävänä on vuokrata ja hoitaa kiinteistöä sen mukaan, kun

tarvetta syntyy. Tilankäyttäjän pitää määritellä hänen tilatarpeensa sekä päättää palveluiden tasosta. Vuokrasopimusta tehdessä, tilayksikkö ja tilankäyttäjä neuvottelevat vuokrasta ja tilajärjestelystä, jonka jälkeen he tekevät sitovan vuokrasopimuksen.



Kuvio 12. Kunnan johdon, tilalaitoksen ja käyttäjän väliset suhteet. (Kauppinen & Leväinen 2003, 26.)

Kunnan johdolle on tärkeää, että kunnan toiminnoille voidaan määrittää tavoitteet. Rahallisten resurssien avulla kunta pyrkii saavuttamaan nämä asetetut tavoitteet. Kuntakonsernin johdon tehtävänä on arvioida, mitkä eri palvelut tuottavat enemmän hyötyä kunnalle ja sen asukkaille sekä kuinka suureksi näiden palveluiden kustannukset muodostuvat. Näin kunnan johto pystyy päättämään mihin palvelutoimintaan kunnan rahat sijoitetaan ja sisäisen vuokran avulla konsernin johto pystyy kohdistamaan investoinneille suunnatut rahat. Kunnan johdolle tila myös tarkoittaa tuotannon tekijää varsinaisille palvelutoiminnoille sekä huomattavaa varallisuuserää.

Kuntakonsernin johdon rooli sisäisessä vuokrassa on (Isoniemi 2002, 51.):

1. Päättää, käytetäänkö sisäisen vuokran järjestelmää taloudellisena ohjausvälineenä kunnan toiminnassa sekä määrittää sisäisten vuokrien perusteet ja osapuolten toimintavapaudet ja vastuut.
2. Huomioida toimitilaan liittyvät kysymykset, jotka vaikuttavat pitkällä aikavälillä kunnan talouteen kuten esimerkiksi kiinteistöjen myynti.
3. Selvittää tilayksikön rooli palvelujen tuottamisessa ja määrittää vuokralaisen oikeudet.

Kunnan johdon tärkein päätös liittyy sisäisen vuokran tuottovaatimukseen. Tuottovaatimus määritellään kiinteistöomaisuudelle eli kunnan johto odottaa toimitiloilta tietyn määräistä tuottoa. Se voidaan määrätä joko prosenttiosuutena tai rahamääräisenä tuloutustavoitteena tilaomaisuudelle. (Isoniemi 2002, 52.)

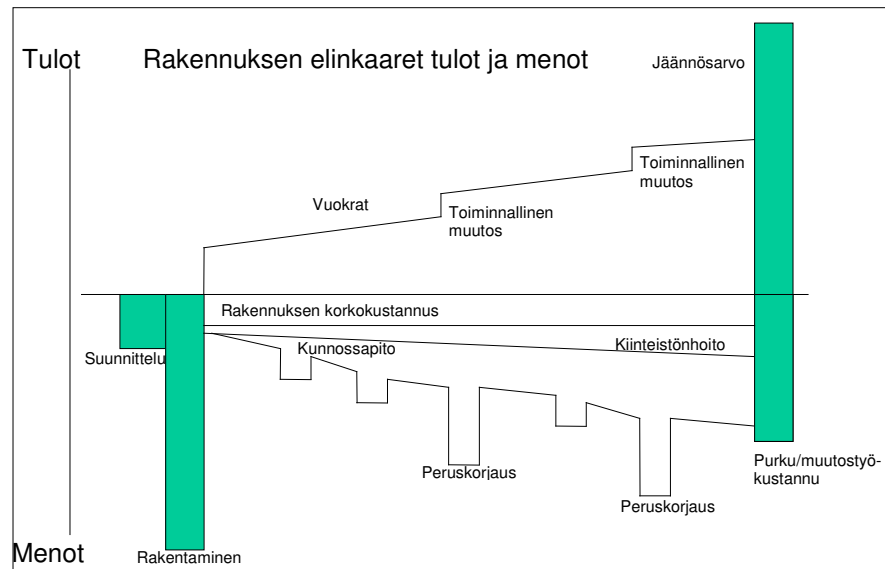
Tilayksikön rooli on olla huomattavan kiinteistövarallisuuden omistajatehtävien hoitajana. Se toimii kaupungin sisäisenä palvelu- ja asiantuntijayksikkönä, jonka tehtävänä on tarjota ja vuokrata tarvittavia tiloja ja kiinteistöpalveluja toimitilojen käyttäjille. (Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus 2005, 30.) Sisäinen vuokra toimii tilayksikölle rahoittamisen lähteenä. Tilayksikkö perii sisäisen vuokran toimitilan käyttäjältä ja kattaa sillä kaikki omasta toiminnastaan muodostuneet kustannukset. Tilayksikön tavoitteena on (Isoniemi 2002, 58.):

1. Hallita ja ylläpitää kunnan kiinteistöjä kunnan johdon määrittämien tavoitteiden mukaan sekä tehdä tarpeelliset tilaohjelmat ja tilanhallintasuunnitelmat.
2. Olla mukana kaikissa kunnan toimitiloihin liittyvissä toiminnoissa, johon kunnan johto on antanut valtuudet osallistua.
3. Avustaa kunnan eri yksiköitä tiloihin liittyvissä kysymyksissä.

Sisäisten vuokrien avulla pystytään toteuttamaan käyttäjien haluamat ja määrittelemät toimenpiteet toimitiloille. Kiinteistöpalvelut aiheuttavat sellaisia kustannuksia, joita käyttäjä on halunnut sisällyttää sisäiseen vuokraan. Lisäksi kunnan johdon määrittelemä tuottovaatimus tuloutetaan kuntakonsernin käyttöön, joka myöhemmin kohdistetaan palvelutoiminnoille tai vieraanpääoman korkokustannuksiin. Lopuksi tilayksikölle jää jäljelle kunnossapitoon ja peruskorjauksiin kerättävä raha, joka tilayksikön näkökulmasta on keskeisin toimintaan vaikuttava rahavirta. Tämän rahan tilayksikkö kohdistaa takaisin tilakantaan suunnitelmien mukaisesti, jotta rakennus pysyisi käyttökelpoisessa kunnossa niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Jos tilayksikkö ei peri poiston/korjausvastuun erää peruskorjauksien tekemiseen, voi tulevaisuudessa syntyä huomattavasti suurempi kustannusrasitus kuin mitä nämä korjaustoimenpiteet aiheuttaisivat. Näin ollen tilayksikön tärkeimpiin tehtäviin kuuluu pitää kunnan kiinteistökanta pitkällä aikavälillä käyttökelpoisessa kunnossa. Tällä tavoin se pystyy turvaamaan palvelutoiminnan jatkumisen. Kunnan johdon pitääkin antaa tilayksikölle toimintavapaus, jotta tilayksikön toiminnan tavoite sisäisessä vuokrajärjestelmässä voi toteutua. (Isoniemi 2002, 58-59.) Tilayksikkö pystyy pitämään rakennukset käyttökelpoisessa kunnossa järjestämällä erilaisia kiinteistöpalveluita toimitiloille kuten esimerkiksi kiinteistöhoitoa, kunnossapitoa, korjaustöitä ja uusinvestointeja. (Raatikainen 1996, 31.)

Tilayksikön tulot tulee sisäisistä vuokrista, jotka saadaan tilojen käyttäjiltä. Tämän sisäisen vuokran tulee kattaa kaikki ne menot, jotka toimitilasta syntyvät. Menot muodostuvat taas rakennusomaisuuden tuottovaatimuksesta, kiinteistöhoidosta, kunnossapidosta ja peruskorjauksesta.

Seuraava kuvio kuvaa rakennuksen tuloja ja menoja (kuvio 13). (Isoniemi 2002, 60.):



Kuvio 13. Rakennuksen elinkaaren aikaiset tulot ja menot (Isoniemi 2002, 60.)

Kuviossa 13:sta sisäistä vuokraa tarkistetaan väliajoin indeksillä, mikä nostaa tämän rakennuksen vuokratasoa. Lisäksi peruskorjauksien muutostyöt nostavat sisäistä vuokraa investointien pääomakustannusten verran. Elinkaaren lopussa rakennuksella on tietty jäännösarvo eli se kertoo paljonko kyseisestä rakennuksesta saadaan myytäessä. Merkittävin kustannuserä on kunnan johdon määrittelemä tuottovaatimus, joka kohdistetaan rakennuksen pääomakustannuksen korkokustannuksena. Tämä tuloutetaan lopuksi konsernijohdolle. Seuraavan kuvion kustannuserä on kiinteistöhoito, jonka tarkoitus on pitää rakennus kunnossa lyhyellä aikavälillä. Kunnossapidon tehtävänä on puolestaan korjata rakennusta väliajoin, jotta se pysyisi käyttökunnossa. Näin ollen rakennuksen elinkaaren aikana esiintyy kunnossapidon aiheuttamia kustannuspiikkejä, joiden tarkoituksena on uusien rakennuksen rakenneosien. Pidemmällä aikavälillä rakennusta peruskorjataan tietyn välein, koska pelkkä kunnossapito ei pidä rakennusta käyttökelpoisessa kunnossa. Täten tilayksikön perimän vuokran tulee

vähintään kattaa pääoman korvaus, kunnossapito ja peruskorjaukset. (Isoniemi 2002, 60-61.)

Tilan käyttäjän roolina on päättää, mitkä toimitilat parhaiten edistävät käyttäjän toimintaa, kun ottaa huomioon sisäisten vuokrien vaikutuksen kustannustasoon. Näin ollen käyttäjän pitää käydä läpi tilan kustannukset ja muut resurssit. Lisäksi käyttäjän pitää karsia ne kiinteistöpalvelut, jotka ei ole välttämättömiä rakennuksen pitkäaikaisen käyttökelpoisuuden ylläpitämiseksi ja päättää mitkä palvelut on pitkällä aikavälillä kannattavia kuten lämmitys ja siivous. Tilan käyttäjän tulee myös huomioida kunnan kokonaisintressi eli heidän on oltava valmiita tekemään uhrauksia kunnan pyyntöjen mukaan esimerkiksi jos kunta haluaa kohdistaa lisätoimintaa kyseiselle toimitilalle. Tässä tilanteessa kunnan ja tilan käyttäjien konflikteja vähennetään muun muassa asentamalla pienempiä vuokria huonommassa kunnossa oleville rakennuksille. (Leväinen 1999, 32.) Sisäisen vuokran avulla pystytään määräämään tilalle hinta. Kun tilalla on selkeä ja tarkka hinta, voidaan tämän resurssin vaikutus palvelutuotannon kokonaiskustannuksiin arvioida. Kun vuokra eli tilan kustannus tiedetään, pystyy tilan käyttäjä määrittelemään todellisen tilatarpeensa ja arvioida kuinka paljon tätä resurssia on tarkoituksenmukaista käyttää. Palvelutuotannon tärkein tehtävä on järjestää kunnan tarjoamat palvelut tehokkaasti ja taloudellisesti. Sen takia tilayksikön keskeisimpänä tehtävänä on tarjota käyttäjille sellaiset toimitilaresurssit ja palvelut, jotta käyttäjät voisivat keskittyä pelkästään omaan palvelutuotantoon. (Isoniemi 2002, 62.)

4 KUNTIEN SISÄISTEN VUOKRIEN NYKYTILANNE JA MÄÄRITYSTAPA KOUVOLASSA JA NAAPURIKUNNISSA

Tutkimukseen alun perin osallistui viisi kuntaa, jotka olivat Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski, Valkeala ja Elimäki. Yksi kunnista lopulta vetäytyi tämän opinnäytetyön tutkimuksesta omiin kiireisiin vedoten eikä näin ollen osallistu tutkimukseen. Kyseessä oleva kunta on Elimäki. Tämän takia tutkimukseen osallistuu neljä kuntaa eli Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski ja Valkeala.

Tämän työn empiirisen aineiston keruu on toteutettu lähettämällä kysely 16 henkilölle, jotka työskentelevät tutkittavissa kunnissa ja jotka ovat yhteydessä oman kunnan sisäisiin vuokriin (liite 1). Kyselylomakkeiden saaneista 10 vastasi kyselyyn. Tämän kyselyn pohjalta on myös tehty haastattelut seitsemälle valitulle henkilölle (liite 2). Kyselyn ja haastatteluiden vastauksista muodostuu tämän työn empiirinen pohja. Kyselylomake sisältää neljä osiota, jotka käsittelevät kuntakonsernin, tilayksikön, sisäisen vuokran ja toimitilojen käyttäjien osuuden. Haastatteluissa selvitetään kunnan sisäisen vuokran nykytilanne sekä käydään läpi kuntien perustiedot kiinteistöistä ja sisäisen vuokran toimintatavoista.

Tässä tutkimuksessa selvitetään miten nämä neljä kuntaa määrittelevät sisäisen vuokransa eli mistä eri tekijöistä vuokra muodostuu. Lisäksi tutkimuksessa vertaillaan kuntien tietoja keskenään ja annetaan kehitysidea siitä, mikä on kannattavin tapa määritellä sisäinen vuokra, jotta se tuottaisi lisäarvoa tilankäyttäjille, kuntakonsernille, tilayksikölle ja talousosastolle. Lisäksi kuntien sisäisten vuokrien nykytilan kartoituksessa selvitettiin kaikki perustiedot, jotka ovat tietyn tavoin yhteydessä sisäisiin vuokriin. Tutkimuksessa huomioidaan kunnan johdon, tilayksikön ja tilankäyttäjän roolit sisäisessä vuokrassa sekä tutkitaan sisäisen vuokran toimintaa.

4.1 Taustatietoa kunnista

Kouvola sijaitsee Etelä-Suomen läänissä, Pohjois-Kymenlaaksossa ja sen naapurikuntina on Anjalankoski, Kuusankoski, Elimäki, Iitti, Jaala ja Valkeala.

Tämän tutkimuksessa selvitetään Kouvolan seudun kuntien eli kuntaseiskan sisäisten vuokrien perusteet. Tutkittavina kuntina ovat Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski ja Valkeala. Ainoastaan kuntaseiskan kunnista Iitti ja Jaala eivät osallistuneet sisäisten vuokrien selvitykseen sekä lisäksi Elimäki ei lopulta osallistunut tutkimukseen.

Kouvola toimii Pohjois-Kymenlaakson alueellisena keskuksena, joka tarjoaa palveluita Kouvolan seudun kuntien asukkaille. Siellä on helppoa ja vaivatonta asioida lyhyiden etäisyyksien ja lähetyvillä olevien palveluiden takia. (kouvola.fi)

Kuusankoski on hyvinvointipalveluihin panostava ja logistisesti suuntautunut nykyaikainen paperikaupunki. Se muodostaa naapurikuntien kuten Kouvolan, Anjalankosken, Elimäen, Iitin, Jaalan ja Valkealan kanssa 100.000 asukkaan toimivan ja tiivistä yhteistyötä tekevän seutukunnan. (kuusankoski.fi)

Anjalankoski panostaa turvalliseen ja rauhalliseen asuin ympäristöön, joka tarjoaa hyviä palveluita ja monipuolisia harrastusmahdollisuuksia. Anjalankoski sijaitsee Kymijoen varrella, jonka takia suurin osa anjalankoskelaisista asuu Kymijoen ympäristössä. (anjalankoski.fi)

Valkealan asuin ympäristö keskittyy maaseudulle ja pieniin taajamiin. Siellä pystyy asumaan väljästi, mutta palvelut ovat asutuksen lähetyvillä. Valkealassa teknisen palveluiden toimiala tarjoaa kuntansa asukkaille kunnallisteknisiä palveluita, viihtyisän ympäristön ja toimivia kiinteistöjä. (valkeala.fi)

Seuraavaksi esitetään neljän tutkittavan kunnan aluetietoja (taulukko 1). Kuntien aluetiedoissa vertaillaan asukkaiden määriä ja maapinta-alojen suuruuksia.

Taulukko 1. Kuntien aluetiedot.

	Asukkaat	Maanpinta-ala km²
Kouvola	30787	45
Kuusankoski	20185	114
Anjalankoski	16788	726
Valkeala	11455	860

Tutkittavista kunnista Kouvolassa on huomattavasti enemmän asukkaita kuin muissa kunnissa. Pienin asukasmäärä on Valkealalla, mutta sillä on kuitenkin eniten maapinta-alaa kuin muilla tutkittavilla kunnilla. Näin ollen maapinta-ala ei vaikuta huomattavasti asukasmäärän suuruuteen. Anjalankoskella ja Valkealalla on huomattavasti suurimmat maapinta-alat. Anjalankoskella maapinta-ala lisääntyi, kun vuonna 1975 kymijoen länsipuolinen Anjala liitettiin kymijoen itäpuoliseen Sippolaan. Näin syntyi Anjalankoski ja tämän liitoksen takia maapinta-ala kasvoi entisestään. Valkealan kunnalla on paljon maaseutumaisemaa ja metsää, joka lisää maapinta-alaa huomattavasti. Kuusankoskella maapinta-alaa on 114 km² eli toiseksi vähiten, mutta enemmän asukkaita kuin Anjalankoskella ja Valkealassa.

Seuraavaksi vertaillaan kuntien kiinteistöjen neliöhintoja sekä kiinteistöiden osuutta käyttöomaisuudesta (taulukko 2).

Taulukko 2. Kiinteistöjen keskimääräiset neliöhinnat kuukaudessa ja kiinteistöjen osuus käyttöomaisuudesta.

	Neliöhinnat €/m²	Kiinteistöt milj. €	Käyttöomaisuus milj. €
Kouvola	3,5	49,6	111,1
Kuusankoski	6,0	20,0	106,0
Anjalankoski	3,9	25,7	56,6
Valkeala	4,2	18,4	39,8

Näillä tutkittavilla kunnilla neliöhinnat eivät suuresti vaihtele. Ainoastaan Kuusankoskella on suurin neliöhinta muihin verrattuna, koska Kuusankoskella on

paljon eri arvoisia ja kokoisia rakennuksia. Näin ollen neliöhinnan suuruus vaihtelee usein eri rakennuksien välein ja tämä aiheuttaa keskimääräisen neliöhinnan nousun. Muilla kunnilla keskimääräinen neliöhinta on noin 2 euroa edullisempi kuin Kuusankoskella eli muilla kunnilla se on suurin piirtein 4 euroa/kk. Alhaisin neliöhinta on Kouvolalla, joka on 3,5 euroa/kk/m².

Käyttöomaisuudella tarkoitetaan hyödykkeitä, jotka on tarkoitettu pysyvään käyttöön. Esimerkiksi rakennukset, maa-alueet ja koneet ovat käyttöomaisuutta. Valkealalla on suurin kiinteistöjen osuus käyttöomaisuudesta (taulukko 2). Siellä kiinteistöjen osuus on noin 46 %:a käyttöomaisuudesta. Pienin kiinteistöjen osuus käyttöomaisuudesta on Kuusankoskella, jossa kiinteistöt muodostavat noin 20 milj. €:n suuruisen määrän. Näin ollen Kuusankoskella on enemmän muuta käyttöomaisuutta kuin kiinteistöjä. Kuusankoskella kiinteistöjen osuus on noin 18 %:a käyttöomaisuudesta eli huomattavasti vähemmän kuin Valkealalla, Anjalankoskella ja Kouvolalla. Anjalankosken ja Kouvolan kiinteistöjen osuus käyttöomaisuudesta on melkein samaa tasoa kuin Valkealla.

Seuraava taulukko kuvaa kuntien tilayksikön henkilökunnan määrää ja koko rakennusomaisuuden pinta-alaa (taulukko 3).

Taulukko 3. Tilayksikön henkilökunta ja niiden hallussa oleva rakennusomaisuus.

Tilayksikkö	Henkilökunta	Rakennusomaisuuden pinta-ala yht.	
		Sis. käytössä m ²	Ulk. käytössä m ²
Kouvola	61	161500	20500
Kuusankoski	2	90000	13000
Anjalankoski	0,5-2,5	50000	70000
Valkeala	26	46805	8730

Tilayksiköiden henkilökunnan määrä vaihtelee paljon, koska tutkittavissa kunnissa tilayksiköiden toimintatavat ovat erilaisia. Esimerkiksi Valkealassa ei ole tilayksikköä, joka hoitaisi rakennuksien käsittelyä, hallinnan ja vuokrien perinnän vaan sen hoitaa kiinteistöpäällikkö. Hän toimii kiinteistötoimen

tulosalueella, joten hänen tehtäviinsä kuuluu järjestää muun muassa siivous-, talonmies- ja kunnossapitopalveluita. Näin ollen henkilökuntaan kuuluu kiinteistöpäällikkö, 18 siivoustyöntekijää ja seitsemän kiinteistöjen hoito- ja kunnossapitohenkilöstöä. Kuusankoskella on tilayksikkö, joka hoitaa sisäisen vuokran perinnän sekä kiinteistön hallinnan ja käsittelyn. Heidän tilayksikön henkilökunta on näin ollen kaksi henkilöä, jotka ovat kiinteistöpäällikkö ja toimistos sihteeri. Kuusankoskella tilayksikkö ostaa tekniseltä virastolta kiinteistöpalvelut, joten heidän henkilöstö ei kuulu tilayksikön henkilökuntaan. Näin ollen henkilökunnan määrä vaihtelee sen mukaan miten tilayksikkö tuottaa kiinteistöpalvelut eli tuottaako tilayksikkö itse kiinteistöpalvelut vai ostaako se ne erillisiltä palvelujen tuottajilta kuten teknisiltä virastoilta. Pienin tilayksikön henkilökunnan lukumäärä on Anjalankoskella, joka vaihtelee 0,5 ja 2,5 välillä ja suurin henkilöstö on Kouvolassa, jolla on 61 työntekijää tilayksikössä. Eniten työntekijöitä ja rakennusomaisuuden pinta-alaa on Kouvolalla.

Rakennusomaisuuden pinta-ala ei vaikuta ollenkaan tilayksikön henkilökunnan lukumäärään, koska Valkealassa on toiseksi suurin henkilökunnan määrä ja samalla paljon pienempi rakennusomaisuuden pinta-ala kuin Anjalankoskella, Kuusankoskella ja Kouvolalla. Vaikka Anjalankoskella ja Kuusankoskella on suurempi rakennusomaisuuden pinta-ala kuin Valkealalla, on näiden kuntien tilayksiköiden henkilökunta huomattavasti pienempi kuin Valkealalla. Näin ollen rakennusomaisuuden pinta-alan määrä ei vaikuta lainkaan tilayksiköiden henkilökunnan määrään.

4.2 Sisäisten vuokrien määrittäminen ja nykytilanne kunnissa

Kuntien sisäisten vuokrien nykytilanteen kartoitus tapahtui haastatteluiden ja kyselyn avulla. Kyselyn ja haastatteluiden perusteella kaikissa neljässä tutkittavassa kunnassa eli Kouvolassa, Kuusankoskella, Anjalankoskella ja Valkealassa sisäinen vuokra määritellään kustannusperusteiseksi eli vuokra muodostuu eri kustannustekijöistä (taulukko 4). Näin ollen vuokra muodostuu lähinnä pääoma- ja ylläpitokustannuksista.

Taulukko 4. Kuntien sisäisen vuokran määrittämisperuste.

Vuokran määrittämisperuste	Kustannusperusteinen	Markkinaperusteinen
Kouvola	X	
Kuusankoski	X	
Anjalankoski	X	
Valkeala	X	

Tällöin näiden neljän kunnan sisäinen vuokra ei muodostu markkinoiden vuokratasoista vaan toimitilakäyttäjän ja tilayksikön päättämien ja haluamien kustannusten ja palveluiden mukaan.

Sisäisten vuokrien nykytilanteen selvittämiseksi tutkittavilta kunnilta kysyttiin myös perustietoja kuten sisäisten vuokrien tarkoitus, tavoitteet ja toimintatavat. Kyselylomakkeen perusteella sisäisten vuokrien tarkoituksesta ja tavoitteista 90 % vastanneista pitivät kustannustietoisuutta erittäin tärkeänä (taulukko 5). Eli sisäisten vuokrien tärkeimpänä tehtävänä on lisätä tilankäyttäjien ja tilayksikön kustannustietoisuutta. Lisäksi 50 % vastanneista pitää erittäin tärkeänä sitä, että sisäinen vuokran tarkoitus on toimia taloudellisena ohjausvälineenä. Näin se ohjaa toimitilan käyttäjiä käyttämään tiloja tehokkaasti ja taloudellisesti. Vastanneista 70 % pitää tärkeänä, että sisäisen vuokran avulla pystytään määrittämään tarkat ja selkeät vuokrat eli hinnat sekä varmistetaan käyttäjille asianmukaiset ja toimivat tilat. Vuokran suuruus ja toimitilan viihtyvyys vaikuttaa paljon tilankäyttäjien toimintaan ja sen takia suurin osa vastanneista pitää näitä tärkeinä. Vastanneista 60 % pitää sisäisten vuokrien tärkeänä tavoitteena ehkäistä harkitsemattomia investointeja.

Taulukko 5. Sisäisen vuokran tarkoitus ja tavoitteet.

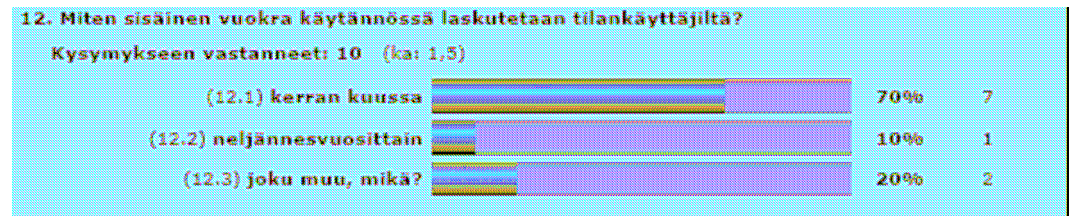
7. Sisäisen vuokran tarkoitus ja tavoitteet?				
Kysymykseen vastanneet: 10				
	erittäin tärkeä (arvo: 1)	tärkeä (arvo: 2)	vähemmän tärkeä (arvo: 3)	merkityksetön (arvo: 4)
taloudellinen ohjausväline (ka: 1,6; yht: 10)	50% 5	40% 4	10% 1	0% 0
kustannustietoisuus (ka: 1,1; yht: 10)	90% 9	10% 1	0% 0	0% 0
ehkäistä harkitsemattomia investointeja (ka: 2; yht: 10)	20% 2	60% 6	20% 2	0% 0
määrittää tarkat ja selkeät vuokrat (ka: 2,1; yht: 10)	10% 1	70% 7	20% 2	0% 0
varmistaa käyttäjille asianmukaiset ja toimivat toimitilat (ka: 2,1; yht: 10)	10% 1	70% 7	20% 2	0% 0
muu, mikä (ka: 2,5; yht: 2)	50% 1	0% 0	0% 0	50% 1
ka: 1,808; yht: 52	36,5% 19	48,1% 25	13,5% 7	1,9% 1

Seuraavaksi sisäisten vuokrien nykytilanteen selvittämiseksi kysyttiin kunnilta, miten sisäisen vuokran laskutus tapahtuu (kuvio 14). Kyselylomakkeen ja haastatteluiden vastauksien mukaan sisäisen vuokran laskutus tapahtuu neljällä eri tavalla: kerran kuukaudessa automaattisesti, neljännesvuosittain, kolme kertaa vuodessa, joista kaksi perustuu talousarviossa olevaan arvioon ja viimeinen lasku pohjautuu todellisiin kustannuksiin tai kirjataan kuukausille vuotuisten sopimusneuvotteluiden jälkeen.

Kolme kertaa vuodessa tapahtuvassa laskutuksessa viimeisessä laskussa huomioidaan kaksi ensimmäistä laskutettua erää, koska vuokra saattaa todellisuudessa olla pienempi tai suurempi. Kerran kuussa automaattisesti tapahtuvaa laskutustapaa käyttää 70 % vastanneista eli suurin osa ja ainoastaan 10 % käyttää neljännesvuosittain tapahtuvaa laskutusta. Vastanneista 20 % käyttää jotain muuta tapaa eli kolme kertaa vuodessa olevaa laskutusta tai sisäinen vuokra kirjataan kuukausille sopimusneuvotteluiden jälkeen ja laskutetaan.

Kunnilla on erilaisia menetelmiä sisäisten vuokrien laskutuksen suhteen ja tämän takia kuntaliitoksen tapahtuessa kuntien pitää päättää, millä laskutustavalla he

aikovat käytännössä laskuttaa sisäisen vuokran, jos kunnissa päätetään yhtenäistää sisäiset vuokrat.



Kuvio 14. Sisäisen vuokran laskutus.

Haastatteluiden perusteella kaikilla neljällä kunnalla on erilaiset sisäisten vuokrien käyttöjärjestelmät. Näiden ohjelmien avulla sisäisen vuokran laskutusta ja toimintaa pystytään seuraamaan. Kouvolassa sisäisten vuokrien järjestelmänä toimii tällä hetkellä WM-datan Utilities Oyj:n toimittama Koki kiinteistöpidon ohjelma. Sen avulla pystytään laskemaan vuokrien arvot ja siirtämään ne linjasiirtona kirjanpitoon. Kuusankoskella AdeEko toimii sisäisten vuokrien käyttöjärjestelmänä. Lisäksi siellä tehdään Excelillä muistion tositteet, jotka siirretään lopulta kirjanpitoon. Valkealassa käytetään vanhinta järjestelmää Pegadosta, josta siirretään tiedot Exceliin. Näin sisäisten vuokrien tiedot on nähtävillä Excelissä. Lopulta tiedot siirretään kirjanpitoon, jonka järjestelmänä toimii VW Data Pegasos Taloushallinto 7.0. Anjalankoskella sisäisissä vuokrissa käytetään Quattro Pro -taulukkolaskentaa.

Kuntaliitoksen yhteydessä kuntien pitäisi päättää yhtenäisestä sisäisten vuokrien laskentajärjestelmästä, jos kuntaliitoksen kunnat haluisivat yhdistää sisäiset vuokransa. Kannattavinta olisi ottaa kehittynein ja uusin järjestelmä, koska vanhat järjestelmät ovat hankalampia ja ne vanhentuvat nopeammin.

Seuraavaksi selvitetään kuntien sisäisten vuokrien osuus kunnan kustannuksista (taulukko 6). Tässä vertaillaan kuntien kesken sisäisten vuokrien kustannus osuuksia.

Taulukko 6. Sisäisten vuokrien kustannuksien suuruudet kunnissa

Sisäisten vuokrien osuus kustannuksista milj. €	
Kouvola	2,55
Kuusankoski	5,00
Anjalankoski	2,55
Valkeala	3,00

Suurin sisäisten vuokrien osuus kustannuksista on Kuusankoskella, joka on noin 5,00 milj. euroa. Muissa kunnissa sisäisten vuokrien kustannukset on melkein 50 % alhaisemmat. Toisaalta Kuusankosken rakennusomaisuuden kokonaispinta-ala on toiseksi suurin näistä neljästä kunnasta sekä sillä on suurimmat keskimääräiset neliöhinnat kuukaudessa. Pienimmät sisäisten vuokrien osuus kustannuksista on Kouvolla ja Anjalankoskella. Näiden kuntien sisäisten vuokrien osuus kustannuksista on noin 2,55 milj. euroa.

4.2.1 Pääomakustannukset

Aikaisemmin tutkimuksessa havaittiin, että näiden neljän kunnan sisäinen vuokra määritetään kustannusperusteiseksi eli se muodostuu pääosin pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Tutkimuksen teoriaosuudessa selvitettiin, mistä tekijöistä pääomavuokra muodostuu. Yleensä pääomavuokraan kuuluu tuottovaatimus, poisto/korjausvastuu ja maankorko. Seuraavassa taulukossa selvitetään, mitä pääomakustannuksia tutkittavat kunnat sisältävät sisäiseen vuokraan (taulukko 7).

Taulukko 7. Kuntien pääomakustannuksien muodostuminen.

Pääomakustannukset	Poisto tai	
	Tuottovaatimus	korjausvastuu
Kouvola		X
Kuusankoski		X
Anjalankoski		X
Valkeala		X

Kaikilla neljällä kunnalla ei ole määritelty tuottovaatimusta sisäisiin vuokriin. Näin ollen tuottovaatimusta ei kerätä Kouvolla, Kuusankoskella,

Anjalankoskella ja Valkealassa. Tuottovaatimus kertoo sen tietyn rahamäärän, jonka toimitilan täytyy tuottaa kunnan kassaan. Tämä raha lopulta siirtyy kunnan palvelutoimintaa eli tällä parannetaan ja kehitetään kunnan toimintaa.

Tutkittavilla kunnilla Kouvolalla, Kuusankoskella, Anjalankoskella ja Valkealalla kuuluu pääomakustannuksiin poisto. Tämän poiston ohella kyseisissä kunnissa ei kerätä korjausvastuuta, koska näillä kunnilla peruskorjaukset rahoitetaan joko budjetin investointi rahoilla tai vieraalla pääomalla. Korjausvastuun kerääminen on tarkoitettu erityisesti peruskorjauksia varten.

Ainoastaan Kouvolalla peritään pääomakustannuksiin sisältyvää maankorkoa. Muissa kunnissa tätä ei ole määritelty sisäisiin vuokriin. Maankoron avulla kunnan konserninjohto saa tuottoa kaupungin käytössä olevasta omaisuudesta. Näin ollen Kouvola perii korvauksen maahan sitoutuneesta pääomasta.

Seuraavaksi tarkastellaan kuntien poistoihin liittyviä eroja ja yhtäläisyyksiä (taulukko 8). Selvitetään, miten tutkittavien kuntien poistomenetelmät toimivat.

	Kiinteistön poistopohja	Poistotapa	Poistoajat (v)
Kouvola	Hankinta-arvo	tasapoisto	20-50
Kuusankoski	Hankinta-arvo	tasapoisto	15-40
Anjalankoski	Hankinta-arvo	tasapoisto	n.50
Valkeala	Hankinta-arvo	tasapoisto	20-50

Taulukko 8. Kuntien rakennusten arvopohja, poistatapa ja poistoajat.

Jokaisella neljällä kunnalla rakennusten poistopohjana on hankinta-arvo. Se muodostuu rakennusten todellisesta hankintahinnasta, josta joka vuosi vähennetään suunnitelman mukaiset poistot. Näillä kunnilla poistopohjana ei ole tekninen nykyarvo, jonka monet kunnat ovat ottaneet käyttöönsä. Tämä arvo kuvaa rakennuksen tämän hetken arvoa.

Kaikilla kunnilla poistotapana on tasapoisto eli joka kerta poistot tehdään saman suuruksina. Suurimpien kaupunkien kuten Helsingin poistotapana käytetään

kohoavaa poistomenetelmää, joka liittyy tekniseen nykyarvoon. Kohoavassa poistomenetelmässä poisto nousee hiljalleen suuremmaksi, koska rakennus kuluu ajan myötä nopeammin.

Tutkittavien kuntien poistoajat eroavat hieman toisistaan. Melkein kaikilla näillä kunnilla pisimmät poistoajat on 50 vuotta. Ainoastaan Kuusankoskella pisin poisto aika on 10 vuotta vähemmän kuin muilla eli 40 vuotta. Kouvolalla, Kuusankoskella ja Valkealalla pisimmät poistoajat ovat hallintorakennuksilla. Lisäksi Kuusankoskella poistoajat myös perustuvat sen mukaan, mistä materiaalista rakennus on tehty. Vaihtoehtoina on puu- ja kivirakennukset. Suurin osa kiinteistöistä on kivirakennuksia, joilla on myös suurimmat poistoajat. Anjalankoskella rakennusten poistoajat ovat noin 50 vuotta.

Rakennusten poistoajat määräytyvät sen mukaan, mihin tarkoitukseen toimitila on tarkoitettu kuten asumiseen, majoitukseen ja opetukseen.

4.2.2 Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset

Yleensä ylläpitovuokraan kuuluu ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset. Tilayksikkö ja tilankäyttäjä yhdessä päättävät, mitä tarvittavia palveluita sisällytetään sisäiseen vuokraan. Ylläpitovuokraan kuuluu sellaiset kustannuserät, jotka muodostuvat päivittäisestä käytöstä. Seuraavaksi tarkastellaan, mistä kustannuskomponenteista näiden tutkittavien kuntien ylläpitovuokraan kuuluu (taulukko 9).

Taulukko 9. Kuntien ylläpito- ja käyttökustannukset.

Ylläpito- ja käyttökustannukset	Kouvola	Kuusankoski	Anjalankoski	Valkeala
Kiinteistön hoito		X	X	X
Siivous	X	X	(X)	X
Huolto		X		
Lämmitys	X	X	X	X
Sähkö	X	X	X	X
Vesi	X	X	X	X
Kunnossapito	X			X
Ylläpitopalvelut	X			X
Joku muu		X		

Taulukon mukaan kaikilla kunnilla sisältyy ylläpitovuokraan lämmityksen, sähkön ja veden kulutus. Nämä kustannuserät ovat käyttökustannuksia. Myös siivous kuuluu kolmen kunnan eli Kouvolan, Kuusankosken ja Valkealan sisäiseen vuokraan. Ainoastaan Anjalankoskella siivous laskutetaan erillisenä palveluna vuosisopimuksen mukaisesti. Tässä sopimuksessa sovitaan kohteen viikkotuntimäärästä, mikä määrittää siivoustason. Lisäksi Kuusankoskella toimii sosiaalipuolella omat siivoojat eli Kuusankosken tilayksikön ei tarvitse hankkia heille siivouspalveluita.

Kouvolassa ylläpitovuokraan ei sisällytetä kiinteistöhoitoa eikä huoltoa. Muuten kaikki muut taulukossa olevat palvelut kuuluvat sisäiseen vuokraan eli Kouvolan kiinteistöille voidaan halutessa sisällyttää nämä palvelut. Esimerkiksi Kouvolan koulut ja päiväkodit hankkivat itse siivouspalvelut, joten tilayksikkö ei liitä tätä palvelua heidän sisäiseen vuokraan vaan tilankäyttäjät itse maksavat ulkopuolisilta saaneista palveluista erikseen.

Kuusankoskella ja Anjalankoskella kunnossapito ja ylläpitopalvelut eivät kuulu ylläpitokustannuksiin. Esimerkiksi Kuusankoskella kunnossapito sisältyy käyttäjäpalveluihin. Anjalankoskella ei lisäksi määritetä rakennusten huoltoa sisäiseen vuokraan. Valkealalla ylläpito- ja käyttökustannuksista puuttuu

ainoastaan rakennusten huolto. Muuten sillä sisällytetään ylläpitovuokraan kaikki palvelut, jotka ovat yllä olevassa taulukossa (taulukko 9).

Seuraava taulukko kuvaa kuntien käyttäjäpalveluita (taulukko 10).

Taulukko 10. Käyttäjäpalvelut osa ylläpitovuokraa.

Käyttäjäpalvelut	
Kouvola	Vartiointi
Kuusankoski	Turvapalvelut ja kunnossapito
Anjalankoski	-
Valkeala	Turvapalvelut

Kuntien käyttäjäpalveluista yleisin on vartiointi ja turvapalvelut. Ainoastaan Anjalankoskella ei ole määritelty käyttäjäpalveluita sisäisiin vuokriin. Haastattelun perusteella käyttäjäpalveluilla ei ole tällä hetkellä ollut kysyntää, mutta tarvittaessa on valmiuksia ottaa ne käyttöön osaksi sisäistä vuokraa.

Valkeala käyttää turvapalveluita, koska näin he pystyvät valvomaan tärkeimpiä rakennuksiaan. Lisäksi Valkealassa järjestetään kameravalvontaa. Kuusankoskella käyttäjäpalveluihin kuuluu turvapalvelujen lisäksi kunnossapito eli rakennusten käyttötalouteen liittyviä korjaus- ja kunnossapitotöitä.

4.3 Tilayksikön ja kunnan johdon roolit kiinteistötoiminnassa

Tilayksikön tehtävänä on vuokrata ja hallita kuntien kiinteistöjä. Niiden pitää järjestää palveluita tilankäyttäjille sekä ylläpitää rakennukset käyttökelpoisessa kunnossa. Kunnan johdon roolina on seurata sisäisten vuokrien toimintaa sekä päättää, mitkä rakennukset aiotaan peruskorjata. Seuraava kuvio kuvaa, kuka hoitaa ja hallitsee kuntien kiinteistömää (kuvio 15).

Tutkittavilla kunnilla rakennusomaisuuden hallinnasta ja ylläpidon järjestämisestä vastaa joko tilayksikkö tai tekniset palvelut.

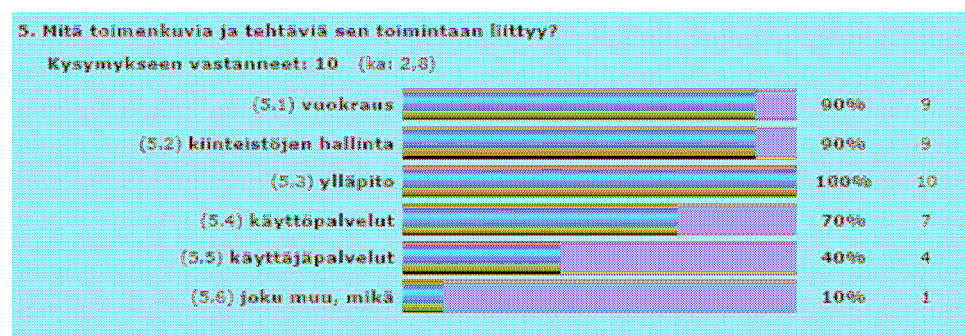


Kuvio 15. Kiinteistön hallinta.

Kyselylomakkeeseen vastanneista 80 % vastasi, että tilayksikkö vastaa kiinteistön hallinnasta ja ylläpidosta. Ainoastaan 30 % vastanneista kertoo, että joku muu yksikkö hoitaa kiinteistöjen hallinnan. Muuna yksikkönä toimii tekniset palvelut, joiden tehtäviin kuuluu rakennusten ylläpitäminen.

Seuraavaksi tarkastellaan, minkälaisia tehtäviä ja toimenkuvia tilayksikölle ja teknisille palveluille kuuluu (kuvio 16). Yleensä näiden yksiköiden tehtävinä on pitää kiinteistöt käyttökelpoisessa kunnossa, jotta tilankäyttäjät viihtyisi vuokraamassaan rakennuksessa.

Tilayksiköiden ja teknisten palveluiden tarkoitus on järjestää palveluja toimitilojen käyttäjille. Tällä tavoin he pystyvät tarjoamaan tasokasta palvelua vuokraajille eli tilankäyttäjille.



Kuvio 16. Tilayksikön ja teknisten palveluiden toimenkuvat.

Kaikki kyselylomakkeeseen vastanneista ilmoittivat, että tilayksikön tai teknisten palveluiden toimenkuviin ja tehtäviin kuuluu ylläpito. Sen lisäksi 90 % vastanneista tiedotti, että vuokraus ja kiinteistön hallinta kuuluu myös näiden yksiköiden tehtäviin. Ainoastaan 40 % ilmoitti, että tilayksikkö tai tekninen palvelu tarjoaa käyttäjäpalveluita. Lisäksi 10 % vastanneista kertoi, että näiden yksiköiden tehtäviin kuuluu myös tilojen hankinta ja rakennuttaminen.

Kyselylomakkeen perusteella kunnan johdon roolina on hallita ja seurata kokonaiskustannuksia, määrittää sisäiset vuokrat sekä määrittellä sisäisten vuokrien yleisperiaatteet ja päättää kiinteistön myyneistä ja ostoista. Lisäksi tärkeänä tehtävänä kunnan johdolla on määrittää toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet sekä päättää peruskorjaus- ja rakennushankkeet. Näin ollen kunnan johto määrittelee, mitä rakennuksia kunnostetaan eli peruskorjataan. Myös määrärahan määrääminen ylläpitoon kuuluu kunnan johdon rooliin.

4.4 Tilankäyttäjä

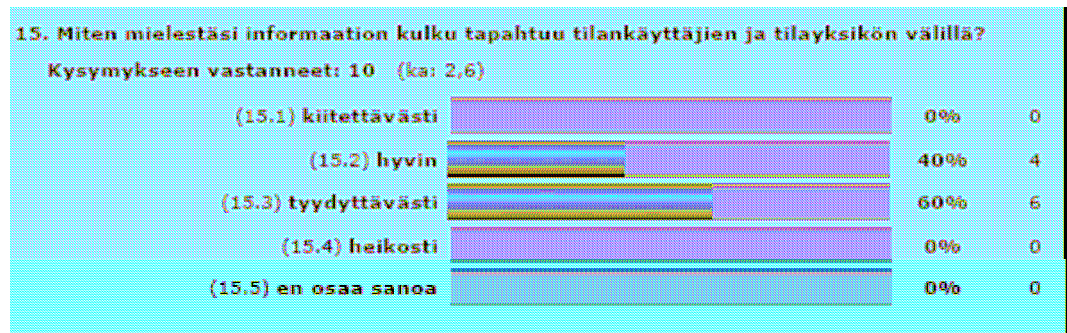
Toimitilojen käyttäjillä on sekä erilaisia oikeuksia että tehtäviä, jotka aiheuttavat erilaisia velvollisuuksia toimitilan käyttäjille. Kyselylomakkeen mukaan näiden neljän kunnan käyttäjien oikeuksiin kuuluu:

1. Tilojen käyttöoikeus
2. Vuokrata tiloja edelleen
3. Tarpeettomien tilojen irtisanominen

Tilojen käyttöoikeus tarkoittaa, että tilankäyttäjällä eli vuokraajalla on oikeus käyttää kyseisen rakennuksen tiloja omaan toimintaan. Lisäksi oikeuksiin kuuluu myös se, että tilankäyttäjä saa vuokrata toimitiloja edelleen muille ihmisille. Uudelleen vuokrauksesta saadut tulot saa tilankäyttäjä itselleen, mutta he joutuvat itse maksamaan ylimääräiset kustannukset. Toimitilojen käyttäjien oikeuksiin kuuluu myös se, että he voivat tarpeeksi ajoissa irtisanoa tarpeettomat tilat. Muutoin tilankäyttäjien oikeudet ovat samat kuin normaalin vuokralaisen oikeudet.

Kyselylomakkeen perusteella tärkein toimitilan käyttäjien tehtävänä ja toimenkuvana on ilmoittaa tilayksikölle tai tekniselle palvelulle pikaisista ongelmista, vahingoista ja korjausta kaipaavista kohteista. Lisäksi kyselylomakkeen vastanneet yhteyshenkilöt pitivät tärkeänä sitä, että tilankäyttäjät pitävät toimitilat asianmukaisessa kunnossa. Myös tilankäyttäjien tehtäväksi katsottiin kuuluvan se, että he tarjoavat kunnan asukkaille palveluita kuten sivistys-, sosiaali-, asunto- ja teknisiä palveluita.

Seuraava kuvio kuvaa sitä, miten informaatio liikkuu tilankäyttäjien ja tilayksikön välillä (kuvio 17).



Kuvio 17. Informaation kulku tilankäyttäjien ja tilayksikön välillä.

Kuvion mukaan 60 % vastasi, että tiedon kulkeminen sujuu tyydyttävästi käyttäjien ja tilayksiköiden välillä. Vastanneista 40 % kertoi, että informaatio liikkuu näiden yksiköiden välillä hyvin. Kyselylomakkeen vastanneista kukaan ei vastannut, että tiedon liikkuminen sujuisi kiitettävästi. Tällöin tilayksikön ja tilankäyttäjien tulisi parantaa informaation liikkumista.

4.5 Kehitysehdotus sisäisen vuokran määrittämiseen

Kehitysehdotuksena suosittelisin, että sisäisen vuokran määrittämisperiaatteisiin lisättäisiin tuottovaatimus ja poisto/korjausvastuu, koska tuottovaatimuksen avulla kunta pystyisi parantamaan palvelutoiminnan tasoa ja laatua sekä korjausvastuun keräämisen takia kunnan ei tarvitsisi hankkia vierasta pääomaa rahoittaakseen

peruskorjauksia. Näin kunta toimisi taloudellisemmin, koska heillä ei olisi niin paljon lainaa maksettavana.

Sisäinen vuokra kannattaa nimenomaan määrittellä kustannusperusteiseksi, koska markkinaperusteinen vuokran määrittäminen tuottaisi liian paljon ongelmia. Kunnat joutuisivat väliajoin seuraamaan, miten markkinoilla rakennusten hinnat eli vuokrat vaihtelisivat.

Lisäksi kehitysehdotukseni koskee myös rakennusten arvopohjaa sekä poistomenetelmää. Kannattavin tapa määrittää rakennusten arvopohja olisi käyttää teknistä nykyarvoa, joka osoittaa rakennuksen nykyhetken arvon. Tämän arvopohjan poistomenetelmänä kannattaisi käyttää kohoavaa poistotapaa. Näin ollen poistot suurenisivat vuosi vuodelta, koska rakennuksen käyttöikä suurensi koko ajan. Lisäksi rakennuksista kannattaisi määrittellä 30 % kulumatonta osuutta, koska rakennusten perusta ei loppujen lopuksi kulu ollenkaan.

4.6 Johtopäätökset

Tutkimuksessa mukana olleet kunnat eli Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski ja Valkeala määrittävät sisäisen vuokransa kustannusperusteiseksi. Näin ollen heidän vuokransa muodostuvat ylläpito- ja pääomavuokrasta. Ainoastaan tuottovaatimuksen ja poisto/korjausvastuun kerääminen ei kuulu näiden kuntien sisäisiin vuokriin. Ilman näitä kunnat eivät saa toimitilojen käytöstä ollenkaan lisätuloja, joilla nämä kunnat voisivat rahoittaa ja parantaa palvelutoimintaa ja kiinteistökantaa. Tutkittavien kuntien peruskorjaukset rahoitetaan tällä hetkellä budjetin investointi rahoilla. Tämän takia kunnat joutuvat tarkasti määrittelemään, mihin rakennuksiin rahat kannattaa sijoittaa. Poisto/korjausvastuun avulla kunnat saisivat ajan kuluessa kaikille rakennuksilleen rahaa peruskorjauksia varten, jolloin kaikille rakennuksille pystyttäisiin tekemään peruskorjauksia. Näin kuntien kiinteistöomaisuus pysyisi käyttökelpoisessa kunnossa.

Ylläpitokustannukset muodostuvat kaikilla ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannuksista. Ainoastaan Anjalankoskella

käyttäjäpalvelukustannukset eivät kuulu sisäiseen vuokraan, mutta tarvittaessa Anjalankoski pystyy sisällyttämään nämä kustannukset osaksi sisäistä vuokraa. Kaikilla kunnilla pääomakustannuksiin kuuluu poistot ja lisäksi Kouvolassa tähän kuuluu myös maankorko. Tutkittavilla kunnilla sisäisten vuokrien ylläpitokustannukset ja pääomakustannukset ovat sisällöltään erittäin samanlaiset.

Rakennusten arvopohjana tutkittavilla kunnilla käytetään hankintahintaista arvoa, joka perustuu toimitilojen todellisesta hankintahinnasta. Tästä arvosta on joka vuosi tehty suunnitelman mukaiset poistot. Tämä arvo toimii kunnissa kirjanpitoarvon perustana, johon on hankintahinnan lisäksi huomioitu valtionavustukset ja peruskorjaukset. Ainoana ongelmana kirjanpitoarvoissa on, että ne todettu liian alhaisiksi kunnissa. Poistotapana kaikissa näissä kunnissa toimii tasapoisto.

Ainoastaan eriväisyyksiä näiden kuntien sisäisten vuokrien yhteydessä on sisäisten vuokrien laskentajärjestelmissä. Kaikilla kunnilla on erilaisia järjestelmiä. Joillakin kunnilla on kehittyneemmät ja toisilla hieman vanhempia järjestelmiä.

Tutkittavilla kunnilla kiinteistöomaisuuden hoidosta ja ylläpidosta vastaa joko tilayksikkö tai tekniset palvelut. Tilayksikön roolina on vuokrata, ylläpitää ja huolehtia rakennuksista sekä järjestää tilankäyttäjille heidän haluamiaan palveluita. Teknisten palveluiden osuutena on tarjota taas kiinteistöpalveluja tilankäyttäjille tilayksiköiden pyynnöstä. Toisin sanoen tilayksiköt ostavat tekniseltä palvelulta kiinteistöpalveluja, joiden avulla ylläpidetään tilakäyttäjien toimitiloja. Näin ollen näiden yksiköiden henkilökunnan määrä riippuu siitä, miten kunnat ovat määritelleet toimintatapansa rakennusten ylläpidon suhteen. Kunnat käyttävät joko tilayksikköä, johon voi kuulua vain kaksi henkilöä tai teknisiä palveluita, jonka henkilökunnan määrä voi olla jopa 60 työntekijää. Näihin 60 työntekijään kuuluu esimerkiksi siivoajat, talonmiehet ja kiinteistöhoitajat.

Näiden neljän kunnan sisäiset vuokrat muodostuvat suurimmilta osin samoista kustannustekijöistä ja näin ollen kuntaliiton tapahtuessa nämä kunnat pystyvät

tarvittaessa ja halutessaan yhtenäistää sisäiset vuokransa. Ainoastaan sisäisten vuokrien laskentajärjestelmät tuottaisivat ongelmia, koska näillä kunnilla on kaikilla erilaiset järjestelmät.

5 YHTEENVETO

Kunnat ovat huomanneet viime vuosina, että sisäiset vuokrat ovat erittäin tärkeitä kunnan toiminnalle, koska rakennukset muodostavat suuren kiinteistövarallisuuden kunnissa. Nykyään kunnat ovat alkaneet enemmän kiinnittämään huomiota rakennuksiin ja tilankäyttäjiin, jotta he viihtyisivät kunnan järjestämissä tiloissa. Näin kunta varmistaa, että tilat pysyvät käytössä ja että kuntalaisille on tarjolla erilaisia palveluita.

Sisäinen vuokra on myös yhteydessä kunnan talouteen, koska tämän vuokran avulla kiinteistövarallisuus liitetään osaksi kunnan taloutta. Vuokra liitetään vuosittain kunnan tulo-menotalouteen ja lisäksi sen osuus kuntien käyttöomaisuudesta on huomattava. Sisäisen vuokran avulla tilankäyttäjien kustannustietoisuus lisääntyy, koska sisäinen vuokra muodostaa tilalle tarkan hinnan eli vuokran. Tämän avulla toimitilan käyttäjät pystyvät näkemään, mistä eri kustannus komponenteista heidän vuokransa muodostuu. Näin ollen toimitilan käyttäjät voi halutessaan määrittää tarvittavan tilamäärän palvelutoimintaansa ja tehostaa samalla toimitilan käyttöä. Sisäinen vuokra ohjaa myös tilayksikköä välttämään turhia investointeja sekä se auttaa näkemään asioita, jotka ovat tulevaisuuden toiminnan ja talouden kannalta tärkeitä. Sisäinen vuokra auttaa myös kunnan johtoa ja tilayksikköä suunnittelussa, päätöksenteossa ja taloudellisten tavoitteiden määrittämisessä.

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli antaa tukea Kouvolan kaupungin sisäisten vuokrien laskentajärjestelmälle sekä tuottaa uusia näkökulmia siitä, miten on kannattavin tapa määrittellä sisäiset vuokrat. Jotta sisäiset vuokrat olisi kannattava kunnan toiminnan kannalta, täytyy siihen sisällyttää myös tuottovaatimus ja poisto/korjausvastuu. Näiden avulla kuntien ei tarvitsisi peruskorjauksien ja palvelutoiminnan parantamisen yhteydessä hankkia vierasta pääomaa vaan he

voisivat rahoittaa nämä kustannukset tilankäyttäjien vuokrien osana saatujen tuottovaatimuksen ja poisto/korjausvastuun avulla.

Empiirisessä osassa lähetettiin tutkittaville kunnille kyselylomakkeita, joiden pohjalta tehtiin haastattelut seitsemälle henkilölle. Haastateltavat henkilöt ovat työskentelevät sisäisten vuokrien yhteydessä. Haastateltavina oli sekä talousosastolta että tekniseltä osastolta. Näin sisäisten vuokrien toiminnasta saatiin laaja näkökulma.

Tämä tutkimus auttaa Kouvolan seudun tutkimuksessa olevia kuntia, jotka voivat ehdotuksen mukaan muuttaa sisäisten vuokrien määrittämisperiaatteita. Lisäksi nämä kunnat näkevät, kuinka muut kunnat järjestävät sisäiset vuokransa ja näin ollen voivat parantaa omaa toimintaa.

Aiheesta voi tehdä lisätutkimuksia. Kouvolan seudun sisäisten vuokrien tutkimukseen osallistui neljä kuntaa: Kouvola, Kuusankoski, Anjalankoski ja Valkeala. Lisätutkimuksen voisi tehdä Kouvolan seudun tutkimuksesta pois jääneiden kuntien sisäisistä vuokrista eli Elimäen, Iitin ja Jaalan. Näin saataisiin tietoon myös muiden Kouvolan seudun kuntien sisäiset vuokrat. Jos näiden kuntien kuntaliitos syntyy, pystyisivät kunnat yhdistämään ja muokkaamaan sisäisten vuokrien toiminnan yhtenäiseksi tutkimuksen tiedon avulla. Lisäksi Kouvolan seudun kuntien sisäisten vuokrien laskentajärjestelmästä voisi tehdä tutkimuksen. Siinä selvitettäisiin, millaisia laskentajärjestelmiä kunnilla olisi käytössä ja mikä järjestelmä olisi paras vaihtoehto kuntien toimivuuden, tarpeiden ja yhtenäisen järjestelmän kannalta.

LÄHTEET

Kirjalliset ja elektroniset lähteet:

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2000. Tutki ja kirjoita. 5. painos.
Tammer-Paino Oy, Tampere.

Ruokojoki, J. 2004. Toimivat tilat – perusta palveluille. 1. painos. XGS,
Kuntatalo, Helsinki.

Myllyntaus, O. 2002. Kuntatalouden ohjaus. Budjetoinnin ja kirjanpidon
teoriaperusteita ja kehityssuuntia. 1. painos. Hakapaino Oy, Helsinki.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tilakeskus. 2005. Toimitilat – kunnallisen
palvelutuotannon resurssi. Helsingin kaupungin tilaomaisuuden hallinta
ja vuokraus. Nykypaino, Helsinki.

Kiinteistötalouden Instituutti. 1995. Kiinteistöjen taloudellinen hallinta pienissä
kunnissa. Turku.

Kiinteistötalouden Instituutti 2007. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen
keskeiset käsitteet. http://www.kti.fi/sanasto.php?sivu=_6. 19.6.2007.

Luotonen, E. & Tuomisto, H. 2004. KoKi Vuokra-arvojen laskenta sisäiset
vuokrat. Ominaisuus määrittely.[Kouvolaan toimitilalaitoksen
toimintaohjeet] VM-data Utilities Oyj.

Koskinen, A. 1997. Kuntien sisäiset vuokrat – Laskentajärjestelmät ja niiden
käyttö Kotkan kaupungilla. Lappeenrannan teknillinen korkeakoulu.
Kauppätieteiden osasto. Pro gradu –tutkielma.

Viljakainen, J. 2004. Kiinteistön teknisten arvojen laskenta. Helsingin kaupunki,
kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämissyksikkö.

Tilainfo 2007. Tilatehokkuus.

<http://www.tilainfo.fi/frames/main.php?lang=fi&index=5>. 20.6.2007

Myllyntaus, O. 2004. Kuntatalous – monen muuttujan summa. 1.painos.

Hakapaino Oy, Helsinki.

Heuru, K. 2001. Kuntalaki käytännössä. Edita Oyj, Helsinki.

Isoniemi, H. 2002. Sisäisten toimitilavuokrien määrittäminen suurissa kaupungeissa.

Teknillinen korkeakoulu. Maanmittausosasto. Lisensiaattityö.

Tammi, J. 2006. Toimintolaskennan käyttömahdollisuudet ja hyödyt kunnan

johtamistyössä. Tampereen Yliopistopaino Oy, Tampere.

Suutarinen, I. 2005. YIT-yhtymä Oyj:n sisäisen vuokran määrittäminen.

Teknillinen korkeakoulu. Maanmittausosasto. Seminaarityö.

Raatikainen, S. 1996. Tilojen hallinta, hoito ja käyttö kunnissa. Oulun yliopisto.

Rakentamistekniikan osasto. Lisensiaattityö.

Leväinen, K. 1999. Sisäisen maanvuokran perusteet, käytäntö ja toteutus

kaupungeissa: esimerkkinä Espoon kaupunki. Libella Oy, Espoo.

Viinikka, J. 1995. Kuntien kiinteistötoimi muutoksessa. Kuntaliiton

painatuskeskus, Helsinki.

Uusi-Rauva, E. 1989. Tuotekohtaisen kustannuslaskennan kehittäminen

modernissa tuotantolaitoksessa, MET, Tekninen tiedotus 10/89

Kauppinen, A. & Leväinen, K. 2003. Ostopalvelujen ja kiinteistöjohtamisen

nykytilasta kunnissa. Edita Oy, Helsinki.

<http://www.tkk.fi/Yksikot/Kiinteisto/sivut/ostopalvelut/Nykytila.pdf>

Miettilä, A. , Eerolainen J. & Leiwo K. 1994. Kaupunkien kiinteistöjen

tuottavuustutkimus: Loppuraportti. Turku.

Kaleva, H & Leiwo K. 2006. Elinkaarimallien taloudelliset arviointiperusteet ja analyysit. Nykypaino Oy. Helsinki.

Raatikainen, S & Ruokojoki, J. 1994. Tilojen hallinnan, hoidon ja käytön järjestäminen keskisuurissa kaupungeissa. Suomen Kuntaliitto, Kuntaliiton painatuskeskus. Helsinki.

Kouvola 2007. Kouvola-avainasema. <http://www.kouvola.fi/kouvolainfo.html>.
15.10.2007

Kuusankoski 2007. <http://www.kuusankoski.fi/?pid=59&cg=59&lang=fi&nav=3>.
15.10.2007

Anjalankoski 2007. Anjalankoski asuinkunnaksi, tontit.
<http://www.anjalankoski.fi/>. 15.10.2007

Valkeala 2007. <http://www.valkeala.fi/?navi=1>. 15.10.2007

Elimäki 2007. Elimäen kunnan tekninen toimiala.
<http://www.elimaki.fi/?pid=69&cg=69&lang=fi&nav=5>. 15.10.2007

Lehtiartikkeli:

Ruokojoki, J. 2002. Helsingissä korjaustarve määrittää sisäisen vuokran.
Kuntalehti 29.8.2002

LIITTEET

LIITE 1/1

Kyselylomake

Sisäiset vuokrat

Tervetuloa kyselyyn!

Kyselylomake liittyy opinnäytetyönä tehtävään Kouvolan kaupungin ja sen lähikuntien sisäisten vuokrien esiselvitykseen. Kysely on jaettu neljään pääaihepiiriin: konsernin rooli, tilayksikkö, sisäiset vuokrat ja tilankäyttäjä.

Suurin osa kysymyksistä on laadittu monivalintakysymyksiksi, jotta vastaaminen olisi mahdollisimman vaivatonta ja nopeaa. Huomaa, että kaikkiin kysymyksiin ei tarvitse vastata. Palaute välittyy anonyyminä, joten vastaajien tunnistaminen aineistosta on mahdotonta. Kun olet valmis, tallenna vastauksesi.

Jos haluat lisätietoja, ota yhteyttä Outi Aholaan outi.ahola@ipt.fi

Vastausaika päättyy 26.10.2007

1) Sukupuoli

nainen mies

2) Toimipisteesi sijaitsee

- taloushallinnossa
 kuntatekniikan toimialalla
 joku muu, mikä

3) Millainen rooli kunnan johdolla on liittyen kunnan omistuksessa oleviin kiinteistöihin ja sisäiseen vuokraan?

4) Kenen vastuulla ja päätösvallassa on kunnan kiinteistöjen hallinta (esim. ylläpito)?

- tilayksikkö (toimitilalaitos)
 kunnan johto
 joku muu, mikä

5) Mitä toimenkuvia ja tehtäviä sen toimintaan liittyy?

- vuokraus
 kiinteistöjen hallinta
 ylläpito
 käyttöpalvelut
 käyttäjäpalvelut
 joku muu, mikä

LIITE 1/2

6) Tilayksikön henkilöstömäärä?

7) Sisäisen vuokran tarkoitus ja tavoitteet?

	erittäin tärkeä	tärkeä	vähemmän tärkeä	merkityksetön
taloudellinen ohjausväline	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
kustannustietoisuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ehkäistä harkitsemattomia investointeja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
määrittää tarkat ja selkeät vuokrat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
varmistaa käyttäjille asianmukaiset ja toimivat toimitilat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
muu, mikä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

8) Sisäisen vuokran määrittämisperiaatteet?

kustannusperustainen

markkinaperustainen

muu, mikä

9) Mistä eri tekijöistä sisäinen vuokra muodostuu?

pääomavuokra

ylläpitovuokra

markkinavuokra

kunnossapito

joku muu, mikä

10) Onko sisäiselle vuokralle asennettu tuottovaatimusta?

kyllä ei

11) Ovatko ylläpito ja muut toimitilapalvelut osana sisäistä vuokraa?

kyllä ei

12) Miten sisäinen vuokra käytännössä laskutetaan tilankäyttäjiltä?

kerran kuussa

neljännesvuosittain

joku muu, mikä?

13) Tehdäänkö kunnan omistamista toimitiloista tilankäyttäjien kanssa kirjalliset vuokrasopimukset vai menevätkö vuokrat ilmoituksina seuraavaksi talousarviovuodeksi?

kirjallinen sopimus

ilmoitus

LIITE 1/3

14) Mitkä ovat tilankäyttäjän eli vuokralaisen oikeudet?

15) Miten mielestäsi informaation kulku tapahtuu tilankäyttäjien ja tilayksikön välillä?

- kiitettävästi
 hyvin
 tyydyttävästi
 heikosti
 en osaa sanoa

16) Mitä tehtäviä ja toimenkuvia tilankäyttäjillä eli vuokralaisilla on?

17) Vapaa teksti (mielipiteitä, ajatuksia jne.)

Kiitos ajastasi ja vastauksistasi!

Sisäisten vuokrien opinnäytetyö valmistuu tämän vuoden lopussa, jolloin se on käytettävissä ja nähtävissä kunnilla.

Haluan lähettää vastaukset
Jag vill skicka svaren
I want to submit my answers

Lähetä Skicka Submit

LIITE 2/1

Haastattelukysymykset

- 1) Miten sisäinen vuokra muodostuu teidän kunnassa? Mitä palveluita ja kustannuksia sisäiseen vuokraan kuuluu? Miten sisäinen vuokra määritellään? Onko se kustannusperusteinen, markkinaperusteinen vai joku muu?
- 2) Mikä ovat rakennuksen poistoajat ja poistopohja? (kirjanpitoarvo, hankinta-arvo?) Käytetäänkö poistomenetelmänä tasapoistoa, jäännöspoisto vai jotakin muuta? Kerätäänkö teillä poisto/korjausvastuuta peruskorjauksia varten? Onko tulevaisuudessa tapahtumassa muutoksia sisäisen vuokran suhteen?
- 3) Oletteko asentaneet kiinteistölle tulostavoitteita eli tuottovaatimusta?
- 4) Miten sisäiset vuokrat näkyvät teidän kunnan toiminnassa eli minkä kanssa ne on yhteydessä teidän toiminnassa?
- 5) Mikä on sisäisten vuokrien osuus kunnan toimintakustannuksista eli suuruus? Entä paljonko on kiinteistöjen neliöhinnat keskimäärin kuukaudessa?
- 6) Paljonko käyttöomaisuudesta on kiinteistöjä?
- 7) Kenen vastuulla on kunnan kiinteistön käsittely ja hallinta? Eli kuka hoitaa sisäisten vuokrien perinnän? Mitä muita sen tehtäviin kuuluu?
- 8) Miten vuokrat laskutetaan? kerran kuussa? Miten se tapahtuu?
- 9) Minkälainen tietokonekäyttöjärjestelmä teillä on käytössä sisäisissä vuokrissa?

LIITE 2/2

- 10) Tehdäänkö tilankäyttäjien kanssa kirjallista vuokrasopimusta?
- 11) Vuokraatko tiloja ulkopuolisille kuten esimerkiksi urheiluseuroille tai tapahtumien yhteydessä majoituspaikkoja?
- 12) Mikä on teidän kunnan tilayksikön henkilökunnan lukumäärä sekä kuinka paljon rakennusomaisuuden pinta-ala on yhteensä? Paljon niistä on sisäisessä käytössä?
- 13) Tehdäänkö teillä kiinteistöjen käyttäjille eli vuokraajille asiakastyytyväisyys kyselyjä?
- 14) Onko teillä antaa minulle mitään kirjallista materiaalia liittyen teidän kunnan sisäisiin vuokriin tai kiinteistöihin?

LIITE 3

Haastateltavat:

- 1) Timo Oksanen, Kouvola
- 2) Raija Finne, Kouvola
- 3) Tarja Hanninen, Kouvola
- 4) Simo Korpelainen, Kuusankoski
- 5) Arto Kuitikka, Kuusankoski
- 6) Tuija Peltola, Valkeala
- 7) Aarne Kosonen, Anjalankoski