

Rovaniemen kaupungin stadion tilojen vuokrien määrittäminen

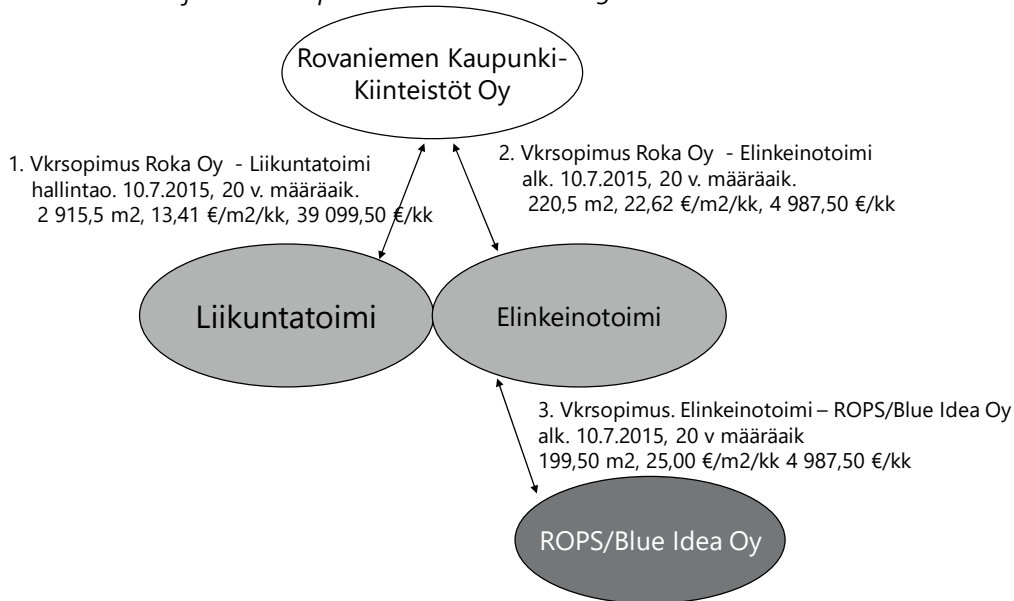
1. Taustaa

Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy rakennutti Rovaniemelle jalkapallostadionin, joka valmistui kesällä 2015. Alkuvaiheessa rakennutettava stadion vuokrattiin Rovaniemen kaupungille, joka edelleen vuokrasi osan tiloista Rovaniemen Palloseuralle/Blue Idea Oy:lle. Kaikkiaan vuokrasopimusosapuolia hankkeessa oli neljä eli stadionin rakennuttaja/omistaja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy, joka vuokrasi rakennuksen kaupungin liikuntatoimelle sekä kaupungin elinkeinopalveluille. Elinkeinotoimelle vuokrattavat tilat sisälsivät ROPS/Blue Idea Oy:n stadionin investointiin haluamat tilat, joiden vuokravastuu tuli siis kaupungin elinkeinotoimelle, joka edelleen vuokrasi nämä tilat ROPS/Blue Idea Oy:n käyttöön.

Hankkeen arvoitu investointikustannus oli 4,8 miljoonaa euroa jakaantuen kaupungin liikuntatoimen 4,2 miljoonan ja elinkeinotoimen ROPS/Blue Idea Oy:lle välivuokrattavaan noin 600 000 euron investointiosuuteen. Kohteen pinta-alaksi arvioitiin noin 1 115 neliometriä ja tämän lisäksi investointi sisälsi myös katetun 2 200 istumapaikan pääkatsomon muine kylmine yhteistiloinen, joka ei edellä mainitussa pinta-alassa ole mukana. Huonetilaohjelman mukaan liikuntatoimelle vuokrattava pinta-ala oli noin 887 neliometriä (+ katsomo- ja muut kylmät tilat) sekä kaupungin elinkeinotoimelle ROPS/Blue Idea Oy:lle vuokrattavat 229 neliömetriä.

Hankkeen tiloista tehtiin ennen hanketta esisopimus ja hankkeen valmistumisen jälkeen vuonna 2015 tehtiin lopulliset vuokrasopimukset, jotka muodostuivat seuraaviksi

Kuva 1: Stadionin tilojen vuokrasopimukset heinäkuussa 2015.



Kaupungin liikuntatoimi vuokrasi 2 915,5 neliömetrin tilat (sisältäen myös katetun katsomo- ja muut kylmät tilat) 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella ja 39 099,50 euron kuukausivuokralla (alv 0 %) ja elinkeinotoimi taas vuokrasi ROPS/Blue Idea Oy:n 220,5 neliömetrin tilat samaisella 20 vuoden vuokrasopimuksella ja tilojen kuukausivuokraksi muodostui 4 987,50 euroa kuukaudessa. Elinkeinotoimi taas vuokrasi nämä tilat edelleen ROPS/Blue Idea Oy:lle, mutta tässä sopimuksessa tilojen pinta-alaksi on merkitty 199,50 neliometriä, kuukausivuokran kuitenkin ollessa täsmälleen sama kuin Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja elinkeinotoimen sopimuksen 4 987,50 euroa kuukaudessa. Elinkeinotoimen ja ROPS/Blue Idea Oy:n välinen sopimus on tehty 2.7.2015 (199,50 m2, 4 987,50 €/kk) ja Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja elinkeinotoimen taas 28.12.2015 ja vuokrasopimusten pinta-alaeron syistä ei tätä kirjoitettaessa ole tietoa. Rovaniemen elinkeinotoimen ja ROPS/Blue Idea

Oy:n vuokrasopimuksen tekstiosassa on kuitenkin maininta, että vuokrapinta-ala on 220,5 kerrosneeliometriä, joiden lämmityksestä vuokralainen vastaa, jolloin vuokrasopimuksessa mainittu lämmitettävä pinta-ala vastaa tilan rakennuttajan/omistajan (Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy) ja elinkeinotoimen vuokrasopimuksessa mainittua pinta-alaa, joten kysymys on siis samoista tiloista.

Kesällä 2017 ROPS/Blue Idea Oy teki oikaisuvaatimuksen (5.6.2017 Blue Idea Oy Vuokralaskutuksen oikaisuuppyyntö) vuokralaskutuksesta. Oikaisuvaatimuksessaan ROPS/Blue Idea Oy halusi muuttaa pääomavuokran laskentaa omakustannusperusteiseksi, jolloin pääomavuokra laskisi vuokrasopimuksessa olevasta 21,93 €/m²/kk:ssa (n. 4 375 eurosta) 14,83 €/m²/kk:n (n. 2 960 €/kk) sekä muuttaa ylläpitovuokran laskentaa vastaamaan rakennuksen toteutuneita kustannuksia. Kaupunginhallitus käsitteli ROPS/Blue Idea Oy:n oikaisuvaatimusta 21.8.2017 § 407, jossa se päätti hylätä vuokralaskutuksen oikaisuuppyynnön. Tämän jälkeen ROPS/Blue Idea Oy teki oikaisuuppyynnön ko. kaupunginhallituksen päätöksestä, vedoten että se on pohjautunut virheellisiin tietoihin, jonka johdosta päätös olisi sekä lain- että tarkoituksenmukaisuusperiaatteiden vastainen. Nyt Rovaniemen kaupunki on pyytänyt allekirjoittaneelta lausuntoa stadionin tilojen vuokrahinnan määrittelystä sekä sen vuokratasosta.

Tässä lausunnossa tarkasteltiin aluksi stadionin arvioitua investointikustannusten, tehtyjä vuokrasopimuksia sekä ROPS/Blue Idea Oy:n käynnistämää prosessia vuokrasopimuksessaan hyväksymiensä vuokrahintojen muuttamiselle. Tämän jälkeen tässä lausunnossa tullaan tarkastelemaan tarkemmin kesällä 2015 valmistuneen Rovaniemen Stadionin vuokrahinnan muodostumista ja sen oikeellisuutta kiinteistöalan yleisten vuokranmäärittelyperiaatteiden pohjalta. Aluksi tässä lausunnossa tarkastellaan yleisiä kiinteistöalan vuokranmäärittelytapoja uudisinvestointihankkeissa ja tämän jälkeen paneudutaan tarkemmin nyt määriteltyjen vuokrasopimushintojen sisältöjen ja hintatasojen määrittelyihin. Tämän jälkeen tässä lausunnossa lasketaan tehtyjen päätösten ja toteutuneiden investointien kautta mahdollisimman tarkka vuokrahinta Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n kaupungin elinkeinotoimelle sekä edelleen ROPS/Blue Idea Oy:lle vuokraamille tiloille. Tässä lausunnossa sama käsittely on tehty myös liikuntoimelle vuokratuille tiloille, jotta voidaan vielä varmistaa vuokralaisten ja eri osapuolten mahdollisimman yhdenvertainen kohtelu. Näiden jälkeen tässä lausunnossa verrataan varsinaisia vuokrasopimuksen hintoja tässä tehtyyn laskennalliseen tarkasteluun, jolloin jälkikäteen voidaan arvioida ROPS/Blue Idea Oy:n allekirjoittaman vuokrasopimuksen vuokrahintojen oikeellisuutta kiinteistöalan yleisten käytäntöjen pohjalta. Lopussa on vielä johtopäätös tämän lausunnon sisällöstä sekä nostettu esiin muutamia keskeisiä havaintoja tehdyistä vuokrasopimuksista ja vuokrahinnoista.

2. Vuokran määrittelyn yleisiä periaatteista

2.1 Uudiskohteiden vuokrien määrittelyprosessi

Yleisesti uudiskohteiden vuokrien määrittely ja hankkeet etenevät seuraavasti

- 1) Hankeidea,
 - a. alustava hankesuunnitelma ja arvio investointikustannuksesta
 - b. alustava tuottovaatimus ja karkea arvio ylläpitovuokran tasosta
 - c. hankeideaa jatketaan hankesuunnitelmaksi, mikäli hankkeelle uskotaan löytyvän kysyntää/vuokran maksava loppukäyttäjä
- 2) Hankesuunnitelma, esisopimus ja rakentamisvaihe
 - a. tarkempi hankesuunnitelma ja investointikustannusarvio
 - b. investoinnin kustannusarviosta lasketaan alustava vuokrahinta (pääomavuokra tuottovaatimus x investoinnin hinta, ylläpitovuokra kohteen arvioidut ylläpitokustannukset)
 - c. hankesuunnitelman mukaisia kustannuksia esitellään loppukäyttäjille ja tarvittaessa hankesuunnitelmaa muutetaan, mikäli investointikustannus/vuokrahinta nousee liian korkeaksi. Kun hankesuunnitelman sisältö ja alustavat vuokrahinnat saadaan hyväksyttyä loppukäyttäjällä, tehdään hankkeesta sitova esisopimus, jonka jälkeen alkaa tarkempi suunnittelu- ja lopuksi rakentamisvaihe

- 3) Valmistuminen, vuokrasopimus ja kohteen käyttöönotto
 - a. kohteen valmistumisen aikana/jälkeen tehdään esisopimuksen ehtojen mukainen vuokrasopimus,
 - b. ennen vuokrasopimusta tarkistetaan vielä investoinnin lopullinen hinta ja lasketaan tämän pohjalta vuokrasopimuksen vuokrahinta, huomioiden mitä esisopimuksessa riskien jaosta on sovittu (mm. kustannusylitykset)
 - c. kohde voidaan luovuttaa vuokralaisen hallintaan, kun kohteen vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Uudisinvestointikohteissa rakennuttajan/omistajan tulee siis jo ennen varsinaista rakentamista, saada vahva sitoumus tulevalta käyttäjältä rakennuksen käyttöön. Hankesuunnitelman aikana käyttäjä pystyy vielä vaikuttamaan hankkeen sisältöön ja sen kautta muodostuvaan vuokrahintaan, mutta kun esisopimus on sitovasti hyväksytty ja rakentaminen alkaa, mahdollisuudet vaikuttaa investoinnin sisältöön ja vuokrahintaan oleellisesti vähenevät. Hankesuunnitelmavaiheessa käyttäjän tulee siis arvioida investoinnin kautta syntyvää vuokramenoa/tilakustannusta, ja ottaa kantaa onko käyttäjälle ylipäänsä varaa kattaa investoinneista aiheutuvat vuokramenot osana omaa toimintaa ja sen kustannuksia. Kun vuokrasopimus on kirjoitettu, käyttäjä lopullisesti hyväksyy vuokrahinnan ja sopimuksen muut ehdot taas kuvaavat millainen sitoumus vuokrattavasta tilasta on tehty ja näitä muita ehtoja ovat mm. määräaikaisuus/toistaiseksi voimassa oleva, mahdolliset irtisanomisehdot sekä vuokrien tarkistamisen pelisäännöt sopimusajanjaksolla.

2.2 Uudiskohteiden vuokrien määrittämisestä kiinteistömarkkinoilla

Lähtökohtaisesti investointien vuokrienmäärittämisessä kiinteistöomistaja määrittelee tuottovaatimuksen, jossa hän ottaa kantaa, millä rahan hinnalla hän on valmis investoinnin toteuttamaan. Tuottovaatimuksessa huomioidaan investoinnista aiheutuvat pääomakustannukset sekä investoinnista aiheutuvat riskit omistajalle/rakennuttajalle. Kohteen pääomavuokra syntyy siis kertomalla tuottovaatimus investoinnin hinnalla ($\text{pääomavuokra } \text{€}/v = \text{investoinnin hinta} \times \text{tuottovaatimus}$). Rakennuttaja/omistaja siis määrittelee sen rahan hinnan (=tuottovaatimuksen), jolla hän on valmis investoinnin toteuttamaan ja teoriassa tuottovaatimus sisältää

- a) riskittömän koron sekä
- b) riskipreemion, johon vaikuttaa
 - i. kohteen likvidisyys¹ vuokramarkkinoilla (myytävyys/vuokrattavuus eteenpäin, nykyisen vuokrasopimuksen loppumisen jälkeen)
 - ii. vuokrasopimuksen pituus (epälikvideissä kohteissa yleensä pitkä)
 - iii. vuokralaisen vuokranmaksukyky (vuokralaisen vuokranmaksukykyyn liittyvät asiat, mm. vakavaraisuus, toiminnan pitkän aikavälin kehitysnäkymät yms.)
 - iv. kiinteistömarkkinoiden tilanne, sijoitus/vuokrakysyntä (likvideissä kohteissa)

Yleisesti uudistuotannon likvideissä kohteissa tuottovaatimukset vaihtelevat noin 5 – 10 % välimaastossa, rakennuksen sijainnista ja käyttötarkoituksesta riippuen ja niistä yleensä tehdään noin 5 – 10 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia. Mikäli kohde on ns. epälikvidi, niin silloin asettavaan tuottovaatimukseen vaikuttaa oleellisesti vuokrasopimuksen pituus ja näissä kohteissa minimi sopimuspituus on yleensä 20 vuotta, jolloin tuottovaatimuksissa päästään lähelle likvidien kohteiden tuottovaatimuksia (7 – 10 %), jolloin lähtökohtana on saada kohteen investointikustannukset kuoletettua vuokrasopimuskautena.

¹ Likvidisyyttä voidaan arvioida mm. rakennuksen käyttötarkoituksen ja sijainnin perusteella. Likvidisyys tarkoittaa, kuinka hyvin kohteen kiinteistömarkkinoiden kysyntä ja tarjonta toimivat/kohtaavat. Mitä enemmän markkinoilla on kysyntää ja tarjontaa tarkasteltava olevasta rakennustyyppistä, sitä enemmän mm. vuokra- ja kauppahintahavaintoja kohteesta syntyy (mm. Rovaniemen keskustassa olevat asunnot). Toinen ääripää likvidisyydelle ovat ns. "yhden" käyttäjän kohteet mm. nyt rakennettu stadiontila, jolloin näissä kohteissa omistaja/rakennuttaja pienentää omistukseen ja kassavirtaan liittyvää riskiä tekemällä kohteesta mahdollisimman pitkä vuokrasopimus.

Kiinteistömarkkinoilla uudiskohteiden vuokrien määrittäminen tehdään siis aina asettamalla tuottovaatimus arvioitavan kohteen investoinnin hinnalle ja huomioimalla vielä ylläpitokulut, jolloin päästään lähtötilanteessa haluttuun investoinnin bruttovuokrahintaan. Vuokrien määrittäminen ei yleensä tehdä ns. omakustannusperiaatteella eli pääomavuokran osalta annuiteettimenettelyllä, koska rakennuttaja/omistaja kantaa rakennuksen riskit ja perii aina riskit sisältävän vuokran käyttäjältä. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että riskejä ei hinnoitella, jolloin pääomakuluina kannetaan investoinnista omistajalle aiheutuvat lainanhoitomenot (korko ja lyhennys) ja ylläpitovuokrina taas toteutuneet ylläpitokustannukset, jolloin vuokra-aikana rakennuksiin liittyvät yllättävät investointi- ja ylläpitomenot eivät tule vuokrahinnassa huomioitua. Näin toimitaan myös kiinteistö/asunto osakeyhtiöiden vastikkeiden määrittelyissä, joissa omistajat eli huoneistojen/osakkeiden omistajat maksavat pääoma- ja hoitovastikkeina rakennuksesta aiheutuvat menot ja kun asunto/kiinteistöyhtiöiden tiloja vuokrataan ulos/markkinoille, maksavat vuokralaiset aina markkinavuokran, joka muodostuu markkinoilla kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksesta osapuolten eri vaihtoehdot huomioon ottaen (kohteen likvidisyys ja kiinteistömarkkinatilanne). Jos vuokratuihin huoneistoihin tulee yllättäviä menoja, maksaa nämä menot aina huoneistojen/osakkeiden omistajat eivätkä yleensä vuokralaiset, jolloin investoitavissa hankkeissa vuokrien määrittelyssä ei koskaan sovelleta omakustannusperiaatetta, vaan vuokra sisältää aina omistajalle investoinnista aiheutuvat riskit ja niiden mahdollisen realisoitumisen kustannukset.

Tästä määrittelystä poikkeuksena ovat ainoastaan ARA rahoitteiset asunnot/hoivatilat, joissa ARA tukea ja lainoitusta saavien kohteiden vuokrienmäärittäminen on säädetty laissa pohjautuvan omakustannusperiaatteeseen. Tällä sääntelyllä on haluttu turvata kohtuuhintaisten asuntojen/hoivatilojen tarjonta/saatavuus vuokramarkkinoilla, mutta muutoin kiinteistömarkkinoilla määriteltävät vuokrat eivät koskaan perustu omistajalle itselle aiheutuviin kustannuksiin, vaan investoinnin tuottovaatimuksen, investoinnin hinnasta ja arvioitujen ylläpitokulujen kautta määriteltäviin aitoihin vuokrahintoihin. Investoitavissa kohteissa käydään aina ensin neuvottelut sen rakennuttavan/omistavan toimijan sekä tulevan vuokralaisen välillä ja kun näissä neuvotteluissa saadaan yhteysymmärrys hankkeen ja investoinnin sisällöstä ja tämän jälkeen tulevasta vuokrahinnasta, niin hanke toteutetaan. Vuokrasopimuksessa nämä asiat sitten sovitaan lopullisesti ja vuokrasopimukseen kirjatut hinta- ja muut ehdot sitovat allekirjoitusosapuolia aina koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan.

3. Stadionin vuokrien määrittästä koskevat toimet ja tarkistukset

Rovaniemen kaupungin stadionin vuokria on liikuntatoimen tilojen osalta käsitelty vapaa-ajan lautakunnassa 18.12.2013 §184, jossa hyväksyttiin investoinnin alustava käyttötalousvaikutus ja 448 848 euron vuotuinen vuokrahinta vuodessa. Samaisessa päätöksessä mainittiin, että elinkeinotoimen (ROPS/Blue Idea Oy) tarvitsemien tilojen osalta päätöksentekijänä toimii kaupunginhallitus. Tämän jälkeen kaupunginhallitus on käsitellyt elinkeinotoimen (ROPS/Blue Idea Oy) tarvitsemien tilojen tarvetta 1.9.2014, jossa on arvioitu, että vuokratut tilat tulevat laajuudeltaan olemaan noin 229 neliometriä ja näiden tilojen alustava investointikustannus on noin 600 000 euroa. Alustavana vuokrahintana laskelmissa on käytetty 25 €/m²/kk eli noin 5 725 €/kk ja vajaata 70 000 €/vuodessa. Määriteltävä vuokra elinkeinotoimen (ROPS/Blue Idea Oy) tarvitsemien tilojen osalta pohjautui Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n pääomamenoihin (3,22 %) sekä 20 vuoden poistoaikaan (5 %) ja alustavassa vuokrien määrittelyssä tuottovaatimusta on käytetty 10 %:a investoinnin hinnasta. Rovaniemen kaupungin elinkeinotoimi tulee siis vuokraamaan ROPS/Blue Idea Oy:n tarvitsemat/haluamat tilat Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:ltä ja elinkeinotoimi edelleen vuokraa tilat ROPS/Blue Idea Oy:lle itse maksamaan vuokrahintaan. Rovaniemen elinkeinotoimen ja ROPS/Blue Idea Oy:n välistä vuokrahintaa on käsitelty elokuussa 2014 ja ilmeisesti tuolloin tarjottu 25 euron kuukausineliövuookra on myös loppukäyttäjän (ROPS/Blue Idea Oy:n) puolelta hyväksytty, kun nämä tilat rakennukseen on rakennuksen omistajan/rakennuttajan toimesta (Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy) toteutettu. Ilman tätä hyväksyntää (esisopimus, varsinainen vuokrasopimus) tiloja ei olisi nyt samassa yhteydessä rakennutettu.

Kesällä 2015 hanke valmistui ja rakennuksista tehtiin seuraavat vuokrasopimukset 20 vuoden määräajalla ja vuokrasopimuksessa käytetyt vuokrahinnat muodostuivat seuraaviksi.

Taulukko 1: Stadionin tilojen vuokrasopimusten hinnat

Vuokrasopimus 7/2015	m2	Povkr €/V*	€/m2/kk*	Ypvkr €/V*	€/m2/kk*	Brvkr €/V*	Brvkr €/kk*	€/m2/kk*
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	199,50	52 500	21,93	7 350	3,07	59 850	4 988	25,00
Roka - Elinkeinopalv	220,50	18 840	7,12	41 010	15,50	59 850	4 988	22,62
Roka - Liikuntatoimi**	2915,50	354 426	10,13	114 768	3,28	469 194	39 100	13,41

*alv 0 %

**pääomavuokran pohjana oleva pinta-ala sopimuksessa on 2 744 m2, kun ylläpidossa pinta-ala on 2 915,50 m2, jolle brvkr on nyt laskettu

Nyt lähtökohtaisesti Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja kaupungin elinkeinopalveluiden sekä ROPS/Blue Idea Oy:n bruttokuukausivuokra on täsmälleen sama (4 988 €/kk), mutta muutoin vuokraparametrit eroavat näissä sopimuksissa jonkin verran toisistaan. Sopimuksista ensimmäinen on tehty kaupungin elinkeinopalveluiden ja ROPS/Blue Idea Oy:n välillä (allekirjoitus 2.7.2015) ja allekirjoittajina ovat kaupungin puolesta toimineet kaupunginjohtaja Esko Lotvonen ja Blue Idea Oy:n puolesta Risto Niva ja Pekka Konstenius ja ROPS:n puolesta taas Risto Niva sekä Petri Jaatinen. Vuokrasopimuksia allekirjoitettiin kolme kappaletta yksi kullekin osapuolelle. Käyttäjä ROPS/Blue Idea Oy ei ilmeisesti missään vaiheessa neuvotteluita (esisopimus ja vuokrasopimus) kyseenalaistanut määriteltävää vuokrahintaa, vaan sopimus on allekirjoitettu 20 vuoden määräajaksi ilman irtisanomisehtoa. Mikäli käyttäjä olisi halunnut tarkistaa vuokralaskelmat, olisi siihen ollut hyvää aikaa jo esisopimuksen ja varsinaisen vuokrasopimuksen välillä, jolloin tilat rakennuttavalla Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:llä olisi ollut mahdollista vielä tarkistaa toteuttavan investoinnin sisältöä ja hintaa, mutta näin ei ole nyt sitten tehty ja lopullinen vuokrasopimus on siis allekirjoitettu 2.7.2015, jonka jälkeen tilat on luovutettu ROPS/Blue Idea Oy:n käyttöön 10.7.2015 alkaen. Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy ja elinkeinotoimen välinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 28.12.2015 ja tilat on luovutettu käyttäjän käyttöön samaisena päivänä (10.7.2015), kuin ROPS/Blue Idea Oy:lle, mutta varsinaisen sopimus on tehty vasta vuoden 2015 lopussa (28.12.2015). Niin ikään Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja liikuntatoimen välinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 28.12.2015 ja kaupungin sisäiset käyttäjät ovat saaneet tilat hallintaansa niin ikään samaisena päivänä 10.7.2015.

Sitä, minkä takia tilojen pinta-alat sekä vuokraerät ovat Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja elinkeinotoimen sekä elinkeinotoimen ja ROPS/Blue Idea Oy:n välillä ovat erilaiset, ei tämän lausunnon tekijällä ole tietoa. Kuten aiemmin mainittiin tässä vuokrasopimuksessa (Elinkeinotoimi – ROPS/Blue Idea Oy) on mainittu tekstiosassa, että lämmitettävä pinta-ala on 220,5 neliometriä, mutta varsinaisessa vuokrasopimuksessa pinta-ala on 199,50 m2, koostuen pukuhuone (n. 70 m2) sekä monitoimitilasta (n. 129,5 m2). Lähtökohtaisesta pinta-ala ja vuokraerät tulisivat olla samanlaiset, kun kyseessä saman tilan vuokra- sekä edelleen vuokrasopimus. Kokonaisvuokran osalta summat ovat kuitenkin samat ja kaupunki ei tee "ylimääräistä" voittoa välivuokraamisestaan, vaikka elinkeinotoimi voisi veloittaa välivuokraamisesta aiheutuvat hallintokulut lopulliselta tilojen käyttäjältä². Nyt pinta-alan ja pääoma- ja ylläpito-vuokran neliöhintojen erot aiheuttavat jonkin verran hämmennystä ja nyt kaupungin ulkopuolinen vuokralainen eli ROPS/Blue Idea Oy:n on tarttunut näihin vuokrasopimusten hintaeroavaisuuksiin omassa vastineessa kyseenalaistaessaan nyt tehdyn vuokrienmäärityksen, vaikka sinällään vuokraerien erovaisuuksille ei näytä kokonaisvuokrahintaan vaikuttavan, mikä kuitenkin on kaikista keskeisintä. Sama vuokraerojen hämmennys jatkuu vielä Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n laskuttaessa vuokraa elinkeinotoimelta. Tammikuulle 2017 päivätyssä vuokralaskussa, kohteen pinta-ala on vuokrasopimuksen mukainen 220,5 neliometriä, mutta pääomavuokraa peritään 4 007 €/kk (18,21 €/m2/kk)³, kun vuokrasopimuksen mukainen⁴ kuukausi vuokra olisi 1 570 €/kk (7,12 €/m2/kk) ja vastaavasti ylläpitoavuokraa perittiin 980,50 €/kk (n. 4,45 €/m2/kk), kun taas vastaava vuokrasopimuksen mukainen hinta sopimushetkellä oli 3 417,50 €/kk (15,50 €/m2/kk). Nyt siis Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy ei myöskään peri vuokraa vuokrasopimusten hintaerien mukaisesti, mutta edelleen laskutettu kokonaisuuskuukausivuokra (4 968 €/kk) vastaa vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti korotettua kuukausivuokrahintaa, jolloin veloitettavan kokonaisvuokran hintatasoon ei vuokraerien erovaisuudelle ole merkitystä.

Kesällä 2017 ROPS/Blue Idea Oy jätti oikaisupyynnön vuokrahinnasta. Oikaisupyynnössä vaaditaan pääomavuokran laskentaa annuiteettina Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n korkokannalla laskettuna (3,22 %) ja 20 vuoden lyhennysajalla sekä ylläpitoavuokran määrittelemistä toteutuneiden kustannusten pohjalta. Kaupungin hallitus käsittely tämän oikaisupyynnön elokuussa 2017 hyläten sen, jonka johdosta

² Näitä välivuokraamiseen liittyviä kuluja tarkastellaan tässä kirjoituksessa myöhemmin.

³ Tässä esitetyt vuokrahinnat ovat arvonlisäverottomia kuukausi- ja kuukausineliövuokrahintoja.

⁴ Ilman vuokrasopimuksen hintojen tarkistuksia

ROPS/Blue Idea Oy jätti toisen oikaisupyynnön tästä päätöksestä. Oikaisupyynnössään ROPS/Blue Idea Oy esittää päätöksen perustuvan virheellisiin tietoihin.

Tämän jälkeen kaupunki pyysi marraskuun 2017 allekirjoittaneelta lausuntoa vuokrahinnan määrittelemisestä ja tätä varten kaupungin edustajat tutustuivat vielä vuokrattuihin tiloihin (katselmus 16.2.2018 klo 13.30 – 14.30), johon allekirjoittanut ei valitettavasti aikataulusyistä pystynyt osallistumaan. Tuossa katselmoinnissa tarkistettiin ROPS/Blue Idea Oy:lle vuokrattujen tilojen todellinen pinta-ala sekä samalla tarkistettiin muutoinkin koko rakennuksen tämän hetken tilojen käytön tilannetta.

4. Asiantuntijalausunto/laskennallinen arvio vuokrasta

Tehdyn katselmoinnin ja esisopimusvaiheen päätöksenteon pohjalta seuraavassa lasketaan tarkka vuokrahinta ROPS/Blue Idea Oy:n käyttämille tiloille kiinteistöalan yleisten uudiskohteiden vuokraperiaatteiden mukaan laskettuna. Pohjakuvien ja tilaluetteloiden pohjalta kohteen lämpimien tilojen pinta-ala on 1 006,45 m². Rakennuksen tilaluettelo sekä näiden tilojen jakautuminen käyttäjille on tämän lausunnon liitteessä 1.

Tilaluettelosta nähdään, että

- ROPS/Blue Idea Oy:lle vuokrattavien tilojen pinta-ala on 194,06 m²
- Tämän lisäksi ROPS/Blue Idea Oy, käyttää 66,17 m² tilaa, jotka kuuluvat kaupungin liikuntoimen vuokrasopimukseen, joista taas
 - o 14,93 m² on yhteyskäytössä olevia tiloja, joita käytetään tiloihin kulkemiseen (tilat 151 tuulikaappi sekä 160 Sisäporras) ja
 - o 51,24 m², jotka taas ovat ROPS/Blue Idea Oy:n käyttöön ottamia liikunta-toimelle vuokrattuja tiloja (nämä tilat selviävät tarkemmin liitteestä 1).

Loppukäyttäjä on siis ottanut rakennuksesta myös sen vuokrasopimukseen kuulumattomia tiloja, jolloin todellisen käytön mukainen pinta-ala on siis vuokrasopimuksen pinta-alaa suurempi. Hankkeen jälkilaskennalla toteutunut investointikustannus oli 4,897 miljoonaa euroa jakaantuen seuraavasti. vuokrasopimusosapuolille seuraavasti.

Taulukko 2: Investoinnin jakautuminen kohteen käyttäjien kesken

Lämpimät tilat	m ²	Inv. €	€/m ²
Elinkeinotoimi / ROPS/Blue Idea Oy	194,05	584 939	3 014
Liikuntatoimi*	812,40	4 311 794	5 307
Yhteensä	1 006,45	4 896 733	4 865

*investointi sisältää myös katsomo ja muut kylmät oleskelutilat

Elinkeinotoimelle vuokrattujen tilojen investointikustannus oli 584 939 euroa eli reilut 3 000 euroa neliölle, kun kaupungin vastaava investointikustannus oli noin 4,312 miljoonaa euroa ollen tehden tilaluettelon mukaisille lämpimille tiloille reilut 5 300 euroa neliötä kohti. Liikuntatoimen investointi sisältää myös katetun 2 200 hengen istuttavan katsomon sekä muita yhteisessä käytössä olevia kylmiä tiloja, jolloin nyt tarkasteltu investoinnin neliöhinta voi tuntua suurehkolta. Investointikustannuksen lisäksi kohteen pääomavuokran laskentaa varten tarvitaan tuottovaatimus, joka nyt muodostuu

- Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n korkokustannuksesta 3,22 % sekä
- vuokrasopimuksen poistoajasta 20 vuotta (100 % / 20 vuotta = 5 %)
- Jolloin vuokrasopimuksen pääomavuokran tuottovaatimukseksi saadaan 8,33 % investoinnin hinnasta

Näillä parametreilla pääomavuokran vuokrahinnat muodostuisivat eri osapuolille seuraaviksi (pääomavuokra €/v = tuottovaatimus x investoinnin hinta)

Taulukko 3: Laskennallinen pääomavuokra käyttäjittäin

	m ²	Tuottov	Inv*	Povkr €/v*	€/kk*	€/m ² /kk*
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	194,05	8,22 %	584 939	48 082	4 007	20,65
Roka - Elinkeinopalv	194,05	8,22 %	584 939	48 082	4 007	20,65
Roka - Liikuntatoimi**	812,40	8,22 %	4 896 733	402 511	33 543	41,29

* alv 0 %

** investointi sisältää myös katetun katsomon ja muut kylmät oleskelutilat

Kiinteistöalan yleisten käytäntöjen mukainen Elinkeinotoimen / ROPS /Blue Idea Oy:n tilojen pääomavuokra olisi 20,65 €/m2/kk, 4 007 €/kk ja 48 082 €/v ja liikuntatoimen taas 41,29 €/m2/kk, 33 543 €/kk sekä 402 511 €/v. Jos katettu katsomo halutaan mukaan pinta-alaan, voidaan pinta-alana käyttää nyt Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja liikuntatoimen vuokrasopimuksen pinta-alaa (2 915,50 m2), jolloin laskelma liikuntatoimen tilojen pääomavuokrasta näyttäisi seuraavalta.

Taulukko 4. Liikuntatoimen tilojen laskennallinen pääomavuokra pinta-alan sisältäessä myös katsomotilat

	m2***	Tuottov	Inv*	Povkr €/v*	€/kk*	€/m2/kk*
Roka - Liikuntatoimi**	2915,50	8,22 %	4 896 733	402 511	33 543	11,50

* alv 0 %

** investointi ja pinta-ala sisältää nyt myös katetun katsomon ja muut kylmät oleskelutilat

*** tällä pinta-alalla investoinnin neliöhinnaksi saadaan noin 1 680 €/m2

Nyt kohteen pääomavuokran kuukausi- ja vuosihinta on sama, mutta pinta-alan sisältäessä myös katetun katsomo- ja muut kylmät tilat pääomavuokran neliövuokra laskee 11,50 €/m2/kk.

Rakennuksen ylläpitovuokran tulee sisältää rakennuksen päivittäisestä käytöstä rakennuksen omistajalle aiheutuvat kustannukset, mutta ylläpitovuokraan huomioidaan myös rakennuksen elinkaareen liittyviä kunnossapito/vuosikorjauskustannuksia, jotka eivät yleensä realisoidu kuin vasta vuosien päästä rakennuksen valmistumisesta. Ylläpitovuokra voi sisältää hallinnon, vakuutuksen, kunnossapidon/vuosikorjausten, kiinteistönhoidon sekä lämmön, sähkön sekä veden ja jäteveden kustannukset. Tämän lisäksi ylläpitovuokralla katetaan myös kiinteistövero sekä tontin vuokratkustannukset. Ylläpitovuokran sisältö ja hinta määritellään rakennuttajan/omistajan sekä vuokralaisen neuvotteluissa, jolloin vuokrasopimusten eri osapuolilla syntyy käsitys siitä, mistä ylläpidon osista omistaja ja vuokralainen vastaavat.

Nyt Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja kaupungin elinkeinotoimen sekä ROPS/Blue Idea Oy:n sopimuksessa ylläpitovuokralla on sovittu katettavaksi kunnossapito/vuosikorjaukset, kiinteistönhoidon (LVIS järjestelmien hoito- ja huolto, ulkoalueiden hoitotyöt (lumityöt ja liukkauden torjunta)), vakuutuksen, kiinteistöveron ja tontin vuokrasta omistajalle aiheutuvat kulut. Vuokrasopimuksessa ei ole erikseen mainittu omistajan hallintokuluja, mutta ylläpitovuokra sisältää yleensä aina myös omistajan kiinteistöhallinnosta aiheutuvat kulut, joita ovat mm. omistajan taloushallinnon, atk:n sekä hallinnon palkkojen, vuokrien perimisen ja valvonnan kuluja, jotka aina jyvitetään osaksi vuokrahintaan. Loppukäyttäjälle eli ROPS/Blue Idea Oy:lle jää vuokrasopimuksen mukaan lämmitys, sähkö- sekä vesi ja jätevesi sekä edelleen tilojen siivous.

Nyt ko. rakennuksen elinkaarelle lasketut kunnossapitokulut ovat noin 3 000 euroa vuodessa (n. 1,26 €/m2/kk, mitoitus 0,5 % investoinnin hinnasta) ja ensimmäisen kerran vuosikorjaustoimenpiteet tulevat todennäköisesti ajankohtaiseksi noin 5- 10 vuoden päästä rakennuksen valmistumisesta. Todennäköisesti sopimusperiodille osuus noin 2-4 kunnossapito/vuosikorjausta, jolla rakennuksen kuntoa ylläpidetään sopimuskaudella. Kunnossapito-osuudella rakennuksen omistaja siis varautuu korjaamaan rakennusta, jolloin rakennuksen kunnossapitokustannuksia ei niiden toteutuessa enää erikseen veloiteta käyttäjältä. Kunnossapito siis tasoitetaan koko sopimusperiodille, jolloin ylläpitovuokrasta saadaan tasaisempi, jolloin kunnossapidon toteutuksen johdosta tulevaa hintavaihtelu ei rasita vuokralaista. Tässäkin ns. omakustannusperiaatte ylläpitovuokran määrittelyssä ei siis johtaisi käyttäjän kannalta järkevään tilanteeseen ja myös vuokrasopimuksen kunnossapitoerällä toteutuu omistajan vastuu/riski, pitää kohde vuokralaisen edellyttämässä kunnossa. Hallintokulujen osuus taas yleisesti vaihtelee noin 0,20 – 0,35 €/m2/kk välillä, jolloin nyt hallinnon kulun mitoituksena voidaan käyttää 0,25 €/m2/kk (n. 600 €/v). Nyt määritelty kiinteistönhoidon keskimääräinen kustannus on noin 0,50 – 1,0 €/m2/kk ja tässäkin omistaja siis maksaa näistä aiheutuvat laskut, eikä peri omakustannusperiaatteella käyttäjältä. Nyt em. kiinteistönhoidon tehtävien ylläpitovuokran mitoituksena voidaan käyttää 0,70 €/m2/kk (n. 1 700 €/v). Tämän lisäksi tulevat vielä kiinteistöomistajan maksamat vakuutus-, kiinteistövero- sekä tontin vuokratkulut, joiden suuruusluokaksi voidaan arvioida olevan noin 1,00 – 1,50 €/m2/k: Mikäli nyt näiden erien mitoitukseen käytetään tuota yhden euron kuukausineliohintaa niin nämä tekevät yhteensä noin 2 300 €/v.

Edelleen nyt elinkeinotoimi toimii vielä tilojen välivuokraajana varsinaiselle loppukäyttäjälle ja kiinteistöalalla on varsin yleistä, että myös välivuokraaja lisää omat hallintokulunsa osaksi vuokrahintaa. Nämä hallintokulut muodostuvat laskujen käsittelyjen, vuokramaksatukseen ja vuokravaltvontaan liittyvistä

tehtävistä ja näiden hallintokulujen voidaan arvioida olevan noin 0,10 – 0,15 €/m²/kk osana elinkeinotoimen perimää ylläpitoluokkaa. Edellä tehtyjen laskelmien pohjalta investoidun kohteen laskennalliset ylläpitoluokat muodostuisivat seuraaviksi.

Taulukko 5: Elinkeinotoimen / ROPS/Blue Idea Oy:n laskennallinen ylläpitoluokka

Ylläpitoluokka*			
Pinta-ala	194,05		
Toimenpide	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Kunnossapito	1,26	244	2 925
Hallinto (Roka)	0,25	49	582
Hallinto (Elinkeinotoimi)	0,15	29	349
Kiinteistönhoito	0,70	136	1 630
Vakuutus, kiint.vero ja maanvkr	1,00	194	2 329
Ylläpitoluokka	3,36	651	7 815

*alv 0 %

Näin laskien ylläpitoluokan neliöhinnaksi saadaan noin 3,36 €/m²/kk, 651 €/kk sekä 7 815 €/vuodessa, sisältäen myös elinkeinotoimen hallinnon kulut, jotka eivät Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja elinkeinotoimen väliseen vuokrasopimukseen liity. Liikuntatoimen ylläpitoluokkaa nostaa Elinkeinotoimen / ROPS / Blue Idea Oy:n tarjouksen verrattuna investoinnin neliöhinnan korkeus, sekä myös se, että katsomo- ja muut kylmät tilat puuttuvat pinta-alapohjasta, jolloin katsomolle sekä muille kylmille tiloille tulee myös laskea ylläpidon hinta. Investointien neliöhinnan korkeus johtuu investoinnin kalleudesta sekä tästä tulevasta elinkaarivastuusta omistajalle. Yleisesti kalliisti investoitujen kohteiden vuorokaus-/kunnossapitomenot ovat edullisempi tiloja halvemmat, jolloin tämä tekijä tulee ylläpitoluokan kunnossapito/vuorokauseraa hinnoiteltaessa ottaa huomioon. Seuraavassa on vastaava ylläpitoluokan laskelma Liikuntatoimen tiloille tehtynä.

Taulukko 6: Liikuntatoimen laskennallinen ylläpitoluokka

Ylläpitoluokka*			
Pinta-ala	812,40		
Toimenpide	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Kunnossapito	2,51	2 040	24 484
Hallinto	0,25	49	582
Kiinteistönhoito	0,70	136	1 630
Vakuutus, kiint.vero ja maanvkr	1,00	194	2 329
Katsomo-osan Yp (n. 2 100 m ² , 1,5 €/m ² /kk)**	3,88	3 150	37 800
Yhteensä	8,34	5 569	66 824

* alv 0 %

**neliövuokrassa katsomotilat kohdistettu liikuntoimen rakennusten huoneistoalalle mikäli ylläpitoluokitetaan nykyiselle vuokrasopimuksen pinta-alalle (2 915 m²) ylläpitoluokan neliöhinnaksi saadaan 1,91 €/m²/kk.

Liikuntatoimelle vuokrattujen tilojen ylläpitoluokka on 8,34 €/m²/kk, 5 569 €/kk ja noin 66 824 €/v, sisältäen siis myös katsomo- ja muut kylmät tilat. Nyt, kun lasketaan näiden pohjalta käyttäjäkohtaiset laskennalliset vuokrat, päästään seuraavaan laskennalliseen bruttovuokralaskelmaan.

Taulukko 7: Laskennalliset bruttovuokrat vuokrasopimuksittain, vuokrasopimuksen mukaisista tiloista

	m ²	Povkr*	€/m ² /kk*	Ypvkr*	€/m ² /kk*	Ypvkr*	€/kk	€/m ² /kk*
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	194,05	48 082	20,65	7 815	3,36	55 897	4 658,06	24,00
Roka - Elinkeinopalv**	194,05	48 082	20,65	7 815	3,36	55 897	4 658,06	24,00
Roka - Liikuntatoimi**	812,40	402 511	41,29	66 824	6,85	469 336	39 111,32	48,14
Kohde yhteensä	1 006,45	450 593	37,31	74 639	6,18	525 233	43 769,39	43,49

* alv 0 %

** sisältää myös elinkeinotoimen hallintokulut arvio 0,15 €/m²/kk

*** sisältää myös katsomon ja muut kylmät tilat

Nyt laskennallinen bruttovuokra Elinkeinotoimen / ROPS / Blue Idea Oy:n tiloista olisi tasan 24 €/m²/kk, 4 658,03 €/kk ja 55 897 €/v ja kaupungin 48,14 €/m²/kk, 39 111 €/kk ja 469 336 €/v.

Helmikuussa 2018 suoritetussa katselmoinnissa huomattiin, että ROPS/Blue Idea Oy on ottanut käyttöön myös kaupungin liikuntatoimelle vuokrattuja tiloja. Näistä 14,93 neliön yhteiskäyttötilat voidaan

katsoa kuuluvan vuokrasopimuksella käytettäväksi tiloiksi, joista vuokrasopimuksessa on mainittu seuraavasti.

Vuokralaisella on oikeus kulkea vuokratiloihin vuokranantajan tilojen kautta. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki toiminnallaan tai laiminlyönnillään aiheuttamat vahingot vuokranantajalle. Vuokralainen on tämän sopimuksen perusteella vastuussa vuokranantajaa kohtaan myös kaikista alihankkijoidensa, asiakkaittensa tai yhteistyökumppaniensa vuokranantajan omaisuudelle aiheuttamista vahingoista.

Nyt, kun vuokrasopimuksen hintalaskelmiin haetaan kuitenkin oikaisua loppukäyttäjän toimesta, niin kiinteistöalan yleisen käytännön mukaan yhteiset tilat tulisi huomioida vuokratarkastelussa jyvittämällä niiden kustannukset kaikkien vuokraosapuolten välillä, jolloin 14,93 neliön yhteiskäytössä olevat tilat jyvitetään nykyisen vuokrasopimuksen eri osapuolille. Näin näistä tiloista elinkeinotoimelle / ROPS / Blue Idea Oy:lle kuuluisi puolet eli 7,465 neliömetriä liikuntatoimelle myös vastaava pinta-alaosuus. Edelleen helmikuun katselmoinnissa havaittiin, että ROPS / Blue Idea Oy on ottanut liikuntatoimelle kuuluvia tiloja käyttöön noin 51,24 neliömetriä eli näistä tiloista löytyi ROPS/Blue Idea Oy:lle kuuluvaa irtaimistoa ja varastoitua tavaraa, jolloin laskennallisessa vuokrassa todellisen tilojen käytön mukaan tarkasteluna Elinkeinotoimelle / ROPS / Blue Idea Oy:lle tulee vielä kohdistaa näiden tilojen (51,24 m2) vuokratarkastelun kustannukset, jotka se on ottanut käyttöön ja jotka nykyisellään kohdistetaan kaupungin liikuntatoimelle. Tämän perusteella nyt liikuntatoimelle osoitetuista 812,50 neliömetristä ROPS / Blue Idea Oy:lle tulee kohdistaa vielä yhteensä 58,71 neliömetriä ja näiden kustannukset ja vähentää vastaava osuus liikuntatoimelta. Jos edelleen oletetaan, että varsinaisen katsomo ja muiden kylmien tilojen ja näiden investoinnin vuokravastuut säilyisivät edelleen liikuntatoimella, jolloin Elinkeino/ ROPS / Blue Idea Oy:n ylläpitovuokran kuukausineliohinta säilyisi ennallaan, mutta liikuntatoimen kuukausineliovuokra vastaavasti nousisi, pinta-alan pienentymisen johdosta, niin eri sopimusosapuolten väliset vuokratarkastelut muodostuisivat seuraaviksi.

Taulukko 7: Laskennalliset bruttovuokrat vuokrasopimuksittain, tilojen käytön tilanteesta laskettuna

	m2	Povkr*	€/m2/kk*	Ypvkr*	€/m2/kk*	Brvkr*	€/kk	€/m2/kk*
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	252,76	77 168	25,44	10 179	3,36	87 347	7 278,91	28,80
Roka - Elinkeinopalv**	252,76	77 168	25,44	10 179	3,36	87 347	7 278,91	28,80
Roka - Liikuntatoimi***	753,70	373 425	41,29	64 460	7,13	437 886	36 490,48	48,42
Kohde yhteensä	1 006,45	450 593	37,31	74 639	6,18	525 233	43 769,39	43,49

* alv 0 %

** sisältää myös elinkeinotoimen hallintokulut arvio 0,15 €/m27kk

*** sisältää myös katsomon ja muut kylmät tilat

Nyt alan käytäntöjen ja tilojen käytön mukaan laskettu aito laskennallinen vuokrahinta on ROPS / Blue Idea Oy:n tiloille 28,80 €/m2/kk, 7 278,91 €/kk ja 87 347 € vuodessa.

5. Nykyinen vuokrasopimus vs. nyt tehty vuokralaskenta

Nyt jos nykyisen vuokrasopimuksen vuokrahintaa verrataan vuokrasopimuksessa olevien tilojen mukaan niin laskennallisen vuokran ja vuokrasopimuksen hintaerot eri käyttäjillä muodostuisi seuraavaksi

Taulukko 8: Nykyinen vuokrasopimus vs. laskennallinen vuokra, vuokrasopimuksen mukaan

Bruttovuokra	Vkr sop m2	Tilat m2	Vuokrasopimus, bruttovuokra			Vuokrasopimuksen tilat Laskennallinen bruttovuokra			Ero				
			€/v*	€/kk*	€/m2/kk*	€/v*	€/kk*	€/m2/kk*	m2	€/v	€/kk	€/m2/kk*	Ero %
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	199,50	194,05	59 850	4 988	25,00	55 897	4 658	24,00	5	3 953	329	1,00	6,6 %
Roka - Elinkeinopalv**	220,50	194,05	59 850	4 988	22,62	55 897	4 658	24,00	26	3 953	329	-1,39	6,6 %
Roka - Liikuntatoimi***	2 915,50	812,40	469 194	39 100	13,41	469 336	39 111	48,14	2 103	-142	-12	-34,73	0,0 %
Kohde yhteensä	3 335,50	1 006,45	529 044	44 087	36,03	525 233	43 769	43,49	2 329	3 811	318	-7,46	0,7 %

* alv 0 %

** sisältää myös elinkeinotoimen hallintokulut arvio 0,15 €/m27kk

*** sisältää myös katsomon ja muut kylmät tilat

Vuokrasopimusten mukaisen tilojen käytön mukaan laskettu laskennallinen vuokrahinta olisi noin 6,6 %:a nykyistä sopimusta edullisempi, mutta liikuntatoimen osalta vuosi ja kuukausivuokra olisivat lähes täsmälleen samat, vaikka pinta-aloissa sekä vuokraerissä (pääoma- ja ylläpitovuokra) on melko suurikin eroja vuokrasopimuksen ja nyt laskettujen laskennallisten vuokrahintojen välillä. Suurin Elinkeinotoimelle sekä ROPS / Blue Idea Oy:lle vuokrattujen tilojen hintaerosta syntyy tuottovaatimuksesta ja pääomavuokrasta, kun vuokrasopimuksessa on käytetty 10 % tuottovaatimusta 600 000 euron investoinnin hintaan, jolloin 229 neliön rakennuksen pääomavuokran neliöhinta oli 21,93 €/m2/kk ja noin 52 500 €/v. Todellisilla pääomavuokran parametreilla tuottovaatimus muodostuu 8,22 % (3,22 % + 5 %) ja kun tämä lasketaan 585 000 euron toteutuneelle investoinnille ja todellisilla tilaluettelon mukaiselle 194 neliön pinta-alalle pääomavuokra on 20,65 €/m2/kk ja noin 4 007 €/kk. Vuokrasopimuksessa laskettu ylläpitovuokra (3,07 €/m2/kk) on hyvin lähellä nyt laskettua (3,36 €/m2/kk), joten suurin vuokraero tulee tuosta pääomavuokran laskennasta.

Mikäli vuokrasopimuksen tiloja ja hintoja verrataan todellisen katselmoinnissa havaittuun tilojen käytön tilanteeseen, saadaan hintaero vuokrasopimuksen mukaisissa hinnoissa ja tilankäytön todellisessa tilanteessa seuraavaksi.

Taulukko 9: Nykyinen vuokrasopimus vs. laskennallinen vuokra, tilojen käytön tilanteen mukaan

Bruttovuokra	Vkr sop m2	Tilat m2	Vuokrasopimus, bruttovuokra			Tilojen käytön tilanne Laskennallinen bruttovuokra			Ero				
			€/v*	€/kk*	€/m2/kk*	€/v*	€/kk*	€/m2/kk*	m2	€/v	€/kk	€/m2/kk*	Ero %
Kaupunki - ROPS/Blue Idea Oy	199,50	252,76	59 850	4 988	25,00	87 347	7 279	28,80	-53	-27 497	-2 291	-3,80	-45,9 %
Roka - Elinkeinopalv**	220,50	252,76	59 850	4 988	22,62	87 347	7 279	28,80	-32	-27 497	-2 291	-6,18	-45,9 %
Roka - Liikuntatoimi***	2 915,50	753,70	469 194	39 100	13,41	437 886	36 490	48,42	2 162	31 308	2 609	-35,00	6,7 %
Kohde yhteensä	3 335,50	1 006,45	529 044	44 087	36,03	525 233	43 769	43,49	2 329	3 811	318	-7,46	0,7 %

* alv 0 %

** sisältää myös elinkeinotoimen hallintokulut arvio 0,15 €/m27kk

*** sisältää myös katsomon ja muut kylmät tilat

Mikäli vuokratarkastelun lähtökohdaksi otetaan kiinteistöalan yleiset käytännöt ja hinnoittelumallit ja edelleen tarkastellaan tilojen käyttöä helmikuun 2018 tilojen katselmoinnissa saadun tilojen käytön tilanteen mukaan tulisi ROPS/Blue Idea Oy:n bruttovuokran neliöhinta olla 28,80 €/m2/kk, kuukausivuokra 7 279 €/kk ja vuosivuokra 87 347 €/v. Tällöin vuokrasopimuksen mukainen hinta on noin 45 % liian alhainen todelliseen tilojen käytön tilanteeseen ja todellisten tilojen ominaisuuksien ja niiden ylläpitämiseksi tarvittavien ylläpitopanosten suhteen.

6. Lopuksi

Tässä tarkastelussa käytiin läpi Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n rakennuttaman/omistaman stadionin vuokrakustannusten muodostumista. Tarkastelu haluttiin tehdä ROPS/Blue Idea Oy:n käynnistämässä prosessin vuokrahintojen alentamisesta. Näihin vuokrahinnan alentamiseen tehtyjä oikaisupyynn- töjä on tehty kaksi eli 5.6.2017, noin kaksi vuotta alkuperäisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen/hy- väksymisen jälkeen, sekä 22.9.2017.

Oikaisuvaatimuksissa esitettiin erilaisia perusteluita sille, miksi vuokrahintojen määrittäminen on tehty väärin ja miten vuokra tulisi käyttäjän mielestä laskea. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vuokralaskentaperiaat- teet eivät ole alan yleisen käytännön mukaisia ja nyt käyttäjä toivoo, että aidon vuokrasopimuksen ja vuokrasuhteen sijaan vuokrien määrittely tulisi tapahtua omakustannusperiaatteella, vaikka kyseessä on kaksi juridisesti erillistä tahoa, jolloin perusteita omakustannusperiaatteen soveltamiseen ei ole ole- massa. Myöskään mitkään lain tulkinnat eivät tue omakustannusperiaatteen soveltamista eli lopputule- mana on siis vuokranantaja ja vuokralainen ja näiden välillä tehty ja hyväksytty vuokrasopimus.

Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n toteuttama stadion hanke on edennyt alan yleisten uudistuotan- toprosessien mukaan, jolloin jo hyvässä vaiheessa ennen varsinaista rakentamista on pyydetty ja saatu sitoutumiset käyttäjiltä hankkeen toteuttamista varten. Näin hankkeesta on tehty hankesuunni- telma/kustannusarvio, vuokralaskelmat, esisopimus vuokrasta ja vuokrahinnasta sekä ennen kohteen valmistumista vielä lopulliset vuokrasopimukset. Investointiin liittyvän prosessin mukaiset tarkastelut ja hinnoittelut hyväksytetty kaikilla loppukäyttäjillä, joten perin kummalliselta tuntuu, ettei sovittuja sopi- muksia haluta noudattaa. Allekirjoitetun vuokrasopimusten teon aikaan vuokralainen ROPS/Blue Idea Oy ei ole informoinut rakennuttajaa/omistajaa ja kaupungin elinkeinotoimea vuokralaskennan mahdol- lisista virheistä ja muista puutteista, jolloin loppukäyttäjä on investointivaiheessa hyväksynyt nykyisen vuokrien laskennan ja menettelyn. Mikäli käyttäjä (ROPS/Blue Idea Oy) olisi kyseenalaistanut vuokra- laskennan ja investoinnin sisällön jo investointivaiheessa olisi rakennuttajalla/omistajalla ollut mahdol- lista muuttaa/vaihtaa hankkeen sisältöön ja tarvittaessa miettiä nyt elinkeinotoimelle / ROPS /Blue Idea Oy:lle rakennuttamia tiloja. Mikäli tuossa kohtaa epäily laskettavan vuokran saamista olisi reali- soitunut rakennuttajalle/omistajalle, ei tarvittavia tiloja olisi välttämättä investoinnilla tehty. Näin ei siis missään kohtaa investointivaihetta/vuokrasopimuksen allekirjoituksen aikana kuitenkaan tehty, joten nyt jälkikäteen allekirjoitetun vuokrasopimuksen alentamiseen tähtäävät toimet eivät ole pelkästään epäreiluja, vaan antavat myös viestin, ettei käyttäjä ROPS/Blue Idea Oy kunnioita tekemiään sopimuk- sia sopimusosapuolia.

Vaikka vuokrien määrittäminen on näyttää lähtötilanteesta tehdyn varsin suurpiirteisesti (25 €/m²/kk), ja vuokrien hintaelementtien määrittelyt ovat rakennuttajan/omistajan puolesta olleet eri vuokraosapuo- lille hieman poikkeavia ja vuokrien laskutuskin vielä sopimuksesta poikkeava, niin tästä huolimatta määritellyt bruttovuokratasot näyttävät järkeviltä nyt tehtyyn laskennalliseen tarkasteluun verrattuna ja täyttävät uudiskohteille laskettavan vuokrien määrittelyn kriteerit. Tuottovaatimus on aina omistaja- kohtainen, johon hinnoitellaan omistukseen liittyvät riskit ja muut elementit ja mikäli tuottovaatimus on käyttäjän mielestä liian korkea, ei hänen tulisi hyväksyä sen mukaan laskettua vuokraa, jolloin mark- kinaehtoisesti käydään aitoa neuvottelua siitä, millä tuottovaatimuksen tasolla ja vuokrahinnalla käyt- täjä on halukas vuokraan tilat rakennuttavalta/omistavalta taholta. Lähtötilanteesta ja vuokrasopimuk- sen allekirjoitusvaiheessa käyttäjä olisi voinut tarkastella vuokrahinnan määräytymistä tarkemmin, jol- loin bruttokuukausivuokrasta olisi ehkä voinut hieman pois. Mikään ei myöskään olisi estänyt käyttäjää käyttämästä tuossa vaiheessa ulkopuolista apua vuokrahinnan määräytymisessä ja määrittelyssä, jol- loin tuo informaatio olisi ollut käytettävissä silloin, kun sen olisi pystynyt vielä hankkeessa ja lopulli- sessa vuokrasopimuksessa huomioon.

Perusteita nykyisen vuokrahinnan muuttamiselle ei siis ole olemassa ja nyt tehdyt oikaisupyynnot ovat jopa melko epätoivoisia yrityksiä laskea vuokrahintaa.

Liedossa 7.3.2017

Harri Isoniemi
TKL VTM, toimitusjohtaja/kiinteistö- ja tilajohdon konsultti

Nro	Tilatyyppe	Lisätieto	
		m2	
000	Monitoimitila	69,81	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
001	Monitoimitila	31,17	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
010	Fysio, testaus, ea	8,10	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
011	Pukuhuone	12,91	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
012	Pukuhuone	17,78	Ropsin hierontapöytä tilassa
013	Pukuhuone	40,06	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
014	Pukuhuone	36,73	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
015	Pukuhuone	17,93	Ropsin hierontapöytä tilassa
016	Pukuhuone	15,64	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
020	Pesutila	4,75	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
021	Pukuhuone	15,50	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
022	Pesutila	13,27	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
023	Pesutila	10,65	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
024	Pesutila	6,16	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
030	Löylyhuone	5,82	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
040	Naisten wc	20,10	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
041	Miesten wc	21,22	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
042	Wc varustehuolto	7,64	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
043	Wc pukuhuoneiden yhteydessä	5,77	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
044	Wc pukuhuoneiden yhteydessä	5,61	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
045	Sk/Var	3,07	Siivouskomero
046	Wc inva	6,32	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
047	Wc naiset	24,38	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
048	Wc miehet	19,92	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
050	Tuulikaappi	6,38	Liikennetila; lämmin
051	Yhteiskäytävä	121,54	Liikennetila; lämmin
052	Tuulikaappi	7,71	Liikennetila; lämmin
053	Tuulikaappi	5,74	Liikennetila; lämmin
054	Sisäänkäyntitunneli, kylmä tila	51,01	Liikennetila; kylmä
055	Tuulikaappi	3,34	Liikennetila; lämmin
056	Tuulikaappi	4,39	Liikennetila; lämmin
060	Porras (yleisö-wc), kylmä tila	15,12	Liikennetila; kylmä
061	Sisäporras	4,70	Liikennetila; lämmin
062	Porras (yleisö-wc), kylmä tila	15,05	Liikennetila; kylmä
070	LJH	10,08	Tekninen tila
071	IV-konehuone	10,08	Tekninen tila
072	IV-konehuone	16,37	Tekninen tila
073	Spk	6,83	Tekninen tila
100	Monitoimitila	110,89	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
140	Wc/m	4,58	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
141	Wc/n+inva	5,94	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
142	Sk/Var	1,40	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
143	Wc/inva	6,09	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
144	Sk/Var	3,42	Siivouskomero
150	Tuulikaappi	4,45	Nykyisessä vuokrasopimuksessa mainittu tila
151	Tuulikaappi	6,22	Yhteiskäyttö ropsin kanssa, kulku ropsin tilaan ja selostamoon
152	Eteistila	6,92	Wc papereita varastoituna tilaan
160	Sisäporras	8,71	Yhteiskäyttö ropsin kanssa, kulku ropsin tilaan ja selostamoon
180	Selostamo	5,08	Päävalmentajan seinään kiinnitetty kaappi huoneessa
181	Selostamo	3,53	Tilassa Ropsin pakaste/jääteloarkku
182	Kuuluttamo/ valvomo	10,52	Ottelutapahtumissa ropsin varama tilaama
270	IV-konehuone	130,05	Tekninen tila
Yht.	52	1 006,45	

Tilojen käytön erittely

m2

Rops**194,05** Vuokrasopimuksen mukaiset tilat

Kaupungin tilat, joissa Ropsin toimintaa/käyttöä* ks lisätieto
Yhteensä 66,17

Ottelutapahtumakäyttö (kaupungin erikseen hinnoittelema)
Yhteensä 233,32

Yleisö Wc 98,03

Liikennetila lämmin 153,80

Liikennetila kylmä 81,18

Tekniset ja kiinteistön hoitotilat (sk var)
Yhteensä 179,90
Kaikki tilat yhteensä 1 006,45