

Vuokrien määrittelyn periaatteet yhteiskäyttöisissä työympäristöissä

Yhteiskäyttöisten tilojen vuokra perustuu vuokrattavan pinta-alan määrään. Kunkin vuokralaisen osuus tilojen pinta-alasta jyvitetään nykytilanteessa kyseisiä tiloja käyttävien vuokralaisten kesken vuokralaisten vuokrauskohteessa sijaitsevaan toimipisteeseen vuokra-ajan alkaessa pysyvästi kirjattujen HTH- järjestelmästä ilmenevien henkilötyövuosien (htv) määrien suhteessa.

Yhteisen asiakaspalvelualueen vuokra perustuu vuokrattavan pinta-alan määrään. Kunkin vuokralaisen osuus tilojen pinta-alasta on jyvitetty kyseisiä tiloja käyttävien vuokralaisten arvioidun palveluhuoneiden/taustatyötilojen tarpeen suhteessa (asiakaskäyntimäärät).

Mahdollisten ns. kotipesien ja omassa käytössä olevien varastojen ja arkistojen yms. vuokra perustuu vuokrattavan pinta-alan määrään.

Senaatti-kiinteistöt toteuttaa jokaiseen yhteiseen työympäristöön tietyn palvelupaketin, johon kaikkien vuokralaisten on sitouduttava. Näitä palveluita ovat esimerkiksi puhtauspalvelut, kalusteet ja käyttötarvikkeet, kahviautomatit, toimistotarvikkeet, tulostuspalvelut, työpöytänyttöt, esitystekniset laitteet jne. Palveluiden hankinnasta sovitaan palvelusopimuksella vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä. Palvelumaksut jyvitetään vuokralaisille samoin periaattein kuin vuokrat.

Valtioasiakkailta yhteiskäyttöisistä työympäristöistä perittävä vuokra määritetään vuokratähtikirjan periaatteiden mukaisesti em. jyvitysperiaatteita noudattaen.

Mikäli yhteisiin työympäristöihin sijoittuu alvittomia toimijoita (esim. KELA ja Metsähallitus) laaditaan vuokrasopimukset arvonlisäverollisina verottajan antaman ennakkopäätöksen mukaisesti siitä huolimatta, että päätöksestä on tehty valitus. Mikäli ennakkoratkaisu muuttuu valituksen seurauksena, noudatetaan jatkossa annettua uutta ratkaisua.

Senaatti-kiinteistöissä on käynnissä projekti, jossa yhteisten työympäristöjen vuokrien määrittelyn periaatteita pohditaan ja kehitetään siihen suuntaan, että virastojen tilojen tarve ja todellinen käyttö hybridityön vakiintuessa tulisi niin tilojen mitoituksessa kuin vuokran määrittelyssä mahdollisimman hyvin huomioiduksi.

Projektin yhteydessä on liitännäisasiakkaiden (esim. kunnat ja KELA) sekä TE-toimistojen osalta tarpeen määrittää malli perittävän vuokran määrälle ja vuokra-ajan vähimmäiskestolle, koska vuokratähtikirjan periaatteet eivät näitä asiakkaita koske. Näiden asiakkaiden osalta noudatetaan yhteiskäyttöisissä tiloissa samoja jyvitysperiaatteita kuin valtioasiakkaiden kanssa.

Yhteiskäyttöisten tilojen vuokran määrätymisen yleinen malli vaiheessa 1.

