

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

§ 56

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2020

TRE:2733/02.04.03/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Niko Suoniemi

Valmistelijan yhteystiedot

Tilapäällikkö Niko Suoniemi, puh. 040 806 2794, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Minna Kareinen, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi2@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Teppo Rantanen, Johtaja

Päätösehdotus

Tampereen kaupungin sisäisten palveluiden hinnoittelun periaatteet vuodeksi 2020 hyväksytään.

Perustelut

Tampereen kaupungin tilaomaisuus on siirtynyt 1.1.2018 alkaen Tilakeskus Liikelaitoksen yhtiöityessä kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka - palveluryhmän taseeseen. Sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet hyväksytään vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna. Tampereen kaupungin johtosäännön mukaan kiinteistöjohtajan tehtävänä on päättää vuokrien hinnoittelusta asunto- ja kiinteistölautakunnan päättämien periaatteiden mukaisesti.

Esitän, että Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuodelle 2020 ovat seuraavat:

1. Esitettyjen hinnoittelumuutosten kokonaisvaikutus

Vuoden 2019 vuokratasoon verrattuna nyt esitettyjen hinnoittelumuutosten kokonaisvaikutus vuodelle 2020 on 0,0 % palveluverkolle vuokrattujen kohteiden osalta ja sisältäen pääoma-, kiinteistönhoito-, kunnossapito- ja tonttivuokran. Vuokrakertymä vuosilta 2016, 2017 ja 2018 sekä vuokratuloihin kohdistuvien suurimpien kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1, keskeisimpien tulo- ja kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Vuokratut neliöt	1.135.000	1.082.000	1.084.000

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Pääomavuokra, tulo	112.900	111.800	115.900
Pääomavuokra, kulu	-94.000	-100.600	-91.400
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	18.900	11.200	24.600
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	27.700	28.000	29.400
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-26.300	-26.100	-30.700
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/ylijäämä	1.400	1.900	-1.300
Kunnossapitovuokra, tulo	8.200	8.700	8.500
Kunnossapitovuokra, kulu	-12.300	-11.800	-12.200
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-4.100	-3.100	-3.700
Tontinvuokra, tulo	5.800	5.300	5.400
Tontinvuokra, kulu	-6.200	-5.800	-5.400
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-400	-500	0
Yhteensä, ali -/ylijäämä	15.800	9.600	19.600

2. Pääomavuokra

Esitän, että kaupungin taseessa jo olevien kohteiden pääomavuokrat pidetään ennallaan ja että ulkoa vuokrattujen kohteiden vuokrat pidetään ennallaan. Uusien vuonna 2020 taseeseen tulevien tai ulkoa vuokrattujen kohteiden pääomavuokra määritellään jäljempänä kuvatun mukaisesti hyväksytyjen investointisopimusten tai vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo on noussut 1,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna (1948/1927). Elinkustannusindeksin mukainen korotus vuoden 2020 vuokriin olisi noin 1.118.000 €. Pääomavuokraa ei korotettu vuosille 2017, 2018 ja 2019. Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa elinkustannusindeksin lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten myynnit ja purut. Sisäisen pääomavuokran kertymä ja siihen kohdistuvien suurimpien kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 2.

Taulukko 2, pääomavuokraan liittyvien keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Pääomavuokra, sisäiset	+100.400	+101.900	+100.700
Pääomavuokra, ulkoiset	+12.500	+9.900	+15.300
€/m ² /kk, tulo	8,29	8,61	8,91
Vuokrakulu	- 33.500	-35.700	-38.300
Rahoituskulu	(Tike) -24.100	(Tike) -24.100	(Kitia) 0
Poistot	-32.600	-35.100	-39.600
Kiinteistökoht. johtam.			-3.800
Tilahallinta			-2.900
Hankejohtaminen			-600
Vuokralaskutuspalvelu			-300

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Väistötilat ja sisäilma	-1.700	-3.400	-3.600
Purut ja realisoinnit	-600	-600	-600
Vakuutukset	-700	-700	-700
Muut	-800	-1.000	-1.000
Pääomakulut	-94.000	-100.600	-91.400
€/m ² /kk, kulu	-6,90	-7,75	-6,16
Yhteensä, sisäiset	+6.400	+1.300	+9.300
Yhteensä, sisäiset ja ulkoiset	+18.900	+11.200	+24.600

Vuonna 2020 valmistuvien investointikohteiden pääomavuokra määräytyy hyväksytyjen investointisopimusten ehtojen mukaisesti, eli rakennuksen vuosivuokra on 7 % sen rakentamiseksi tehdystä investoinnista. Kohteissa, joihin tehdään käyttäjälähtöisiä investointeja, pääomavuokraa korotetaan voimassa olevia laskentaperiaatteita noudattaen sitoutuneen pääoman mukaisesti. Mikäli investointi on pieni ja kohdentuu vain joihinkin tiloihin, kuoletetaan investointi viiden vuoden aikana.

Tampereen kaupungin ulkoa vuokraamien tilojen vuokra on yleisesti sidottu lokakuun elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksi on noussut 1,5 % lokakuusta 2017 lokakuuhun 2018 (1960/1931). Ulkoa vuokrattujen tilojen sopimusehdoissa on yleisesti ehtona, että vuokra ei laske vaikka indeksi laskisikin.

Kaupungin omistamien rakennusten sisäinen pääomavuokra on määritelty rakennukseen sitoutuneen pääoman mukaan. Rakennuksesta laskutettavan pääomavuokratulon tulee kattaa kohteen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin rahoituskulu (4 %), rakennuksen kirjanpidollisesta arvosta tehtävä poisto (3,3 %) sekä muut omistajan vastuulle kuuluvat kustannukset. Pääomavuokrasta katettavien kulujen kautta laskettu investoinnin tuottovaade on tällä hetkellä 7 % (vaihteluväliksi määritelty 6–8 %), eli rakennuksen vuosivuokra on 7 % sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttamasta investoinnista. Rakennuksiin tehtävien perusparannusten ja muiden vuokravaikutteisten investointien vuokran määrä määritellään kuten edellä. Muilta kiinteistön omistajilta vuokrattujen kohteiden sisäinen pääomavuokra on sama kuin omistajan perimä vuokra.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittelemiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin Haahtelan Kiinteistötietojärjestelmän avulla tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7 % teknisestä nykyarvosta. Vuokra sidottiin Tilastokeskuksen ylläpitämään ja kiinteistöjen vuokrauksessa yleisesti käytettyyn elinkustannusindeksiin, jonka keskimääräinen kehitys on ollut n. 1,3 % vuodessa.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

3. Kiinteistönhoitovuokra

Esitän, että kaupungin taseessa jo olevien kohteiden sekä ulkoa vuokrattujen kohteiden vuoden 2020 kiinteistönhoitovuokrat pidetään ennallaan. Uusien vuonna 2020 taseeseen tulevien tai ulkoa vuokrattujen kohteiden kiinteistönhoitovuokra määritellään hyväksytyjen investointisopimusten tai vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin taseessa olevien kohteiden kiinteistönhoitovuokrat määräytyvät kohteiden toteutuneiden kustannusten, palvelukuvauksissa tapahtuneiden muutosten ja arvioidun kustannusnousun perusteella. Tilastokeskuksen ylläpitämä kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannusindeksi nousi 2,6 % vuoden 2017 vuoteen 2018 verrattuna. Kiinteistönhoitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset, mm. rakennusten myynnit ja purut. Kiinteistönhoitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 3.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kiinteistönhoitopalvelut hankitaan 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka toimi aiemmin Tilakeskus Liikelaitoksena. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kiinteistönhoitopalvelut sisältävät mm. isännöinnin, sisäpuolisen huollon, ulkoalueiden hoidon, sähkön, lämmön, veden ja jätehuollon.

Taulukko 3, kiinteistönhoidon keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Kiinteistönhoitovuokra	+27.700	+28.000	+29.400
€/m ² /kk, tulo	+2,03	+2,16	+2,26
Kiinteistöjen isännöinti			-1.000
Sisäpuolinen huolto	-1.000	-1.000	-800
Lämmitys	-9.900	-10.500	-11.500
Sähkö	-8.100	-7.200	-8.500
Vesi	-1.900	-1.800	-2.300
Turvallisuuspalvelut	-300	-300	-400
Jätehuolto	-700	-800	-900
Ulkoalueet	-2.500	-2.500	-2.900
Muut	-1.900	-2.000	-2.400
Kiinteistöhoitokulut	-26.300	-26.100	-30.700
€/m ² /kk, kulu	-1,93	-2,01	-2,36
Erotus	+1.400	+1.900	-1.300

4. Kunnossapitovuokra

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Esitän, että kaupungin kunnossapitovastuulla olevien kiinteistöjen kunnossapitovuokra pidetään ennallaan ja vuonna 2019 uusien taseeseen tulevien kohteiden kunnossapitovuokra on 0,96 e/htm²/kk ja ulkoa vuokrattujen kohteiden 0,48 e/htm²/kk. Tredun ja kasvatuspalveluiden ulkoa vuokrattujen kohteiden kunnossapitovuokra on 0,96 e/htm²/kk.

Kaupungin taseessa olevien kohteiden kunnossapitovuokrat määräytyvät toteutuneiden kustannusten, isännöitsijöiden laatimien pitkäntähtäimen korjaussuunnitelmien sekä arvioidun kustannusnousun perusteella. Tilastokeskuksen ylläpitämä kiinteistöjen ylläpidon yleinen kustannusindeksi kunnossapidon tehtävän osalta nousi noin 3,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna. Kunnossapitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten myynnit ja purut. Kunnossapitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 4.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kunnossapitopalvelut hankitaan 1.1.2018 alkaen Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä, joka toimi aiemmin Tilakeskus Liikelaitoksena. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kunnossapitopalvelut sisältävät mm. rakennusten suunnitelmalliset kunnossapitokorjaukset sekä ennakoimattomat vikakorjaukset.

Taulukko 4, kunnossapitovuokraan liittyvien keskeisimpien kuluerien kehitys

1.000 €	2016	2017	2018
Kunnossapitovuokra	+8.200	+8.700	+8.500
€/m ² /kk, tulo	+0,60	+0,67	+0,66
Kunnossapidon kulut	-12.300	-11.800	-12.200
€/m ² /kk, kulu	-0,90	-0,91	-0,94
Yhteensä	-4.100	-3.100	-3.700

5. Tontinvuokra

Esitän, että kaupungin hallinnoimien rakennusten sisäiset tontinvuokrat pidetään ennallaan ja vuonna 2020 uusien taseeseen tulevien kohteiden tontinvuokra määräytyy jäljempänä esitetyn mukaisesti.

Tontinvuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden määrän ja sille asetetun tuottotavoitteen perusteella. Kaupungin taseessa olevien tonttien vuokrasopimusten korotusehtona on yleisesti Tilastokeskuksen ylläpitämä elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo, joka on noussut 1,1 % vuodesta 2017 vuoteen 2018 verrattuna (1948/1927). Tonttinvuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset mm. rakennusten

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

myynnit ja purut. Tontinvuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa 5.

Taulukko 5

1.000 €	2016	2017	2018
Tontinvuokra, tulo	+5.800	+5.300	+5.400
€/m ² /kk, tulo	+0,42	+0,41	+0,41
Tontinvuokra, kulu	-6.200	-5.800	-5.400
€/m ² /kk, kulu	-0,46	-0,45	-0,41
Yhteensä	-400	-500	0

6. Hulevesimaksun vaikutus kiinteistönhoitovuokraan

Kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 vuoden 2018 budjetin hyväksynnän yhteydessä hyväksyttiin käyttöön otettavaksi hulevesimaksu, joka peritään kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksun muodostamisperusteissa on sovellettu kuntaliiton antamaa ohjeistusta sekä huomioitu muiden kaupunkien käytäntöjä. Maksu määräytyy kiinteistötyypin, rakennuksen koon aiheuttaman keskimääräisen vettä läpäisemättömän pinta-alan sekä huleveden laadun mukaan.

Maksua on peritty myös kaupungin hallinnoimista kiinteistöistä 1.1.2019 alkaen. Maksun suuruus kaupungin omistamissa palvelukiinteistöissä on yhteensä noin 340.000 € vuodessa ja se on lisätty vuoden 2019 alusta laskutettavaksi kohteiden kiinteistönhoitovuokrassa.

7. Väistötilojen kustannusjaon periaatteet

Väistötiloja hankitaan mm. sisäilma- ja perusparannuskohteiden aiheuttamaan väliaikaiseen tilatarpeeseen. Väistötila pyritään järjestämään ensisijaisesti kaupungin hallinnoimista tiloista, vuokramarkkinoilta tai rakentamalla väliaikainen siirtokelpoinen rakennus. Aiemman käytännön mukaan vuokralainen maksoi vuokraa tiloista, joista siirtyi pois ja vuokranantaja kustansi väistötilat.

Vuoden 2019 alusta lukien käytäntöä muutettiin niin, että vuokralainen maksaa jatkossa väistötilasta aiheutuvat kustannukset, mutta vuokranmaksuvelvollisuus päättyy pois siirryttävästä tilasta tontinvuokraa ja hulevesimaksua lukuun ottamatta. Jos väistötila sijaitsee toisella tontilla, päättyy myös siirryttävästä tilasta perittävä tontinvuokra ja hulevesimaksu.

8. Sisäilmakohteiden kalusteiden puhdistus- ja korvauskäytännöt

Vuokranantaja puhdistaa kustannuksellaan sellaiset kalusteet ja tarvikkeet, joiden puhdistaminen tulee edullisemmaksi kuin vastaavien

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

hankkiminen niiden nykyarvolla, jossa on huomioitu kuluminen ja arvonalennus. Ne kalusteet ja tarvikkeet, joiden puhdistaminen tulee nykyarvoa kalliimmaksi, vuokranantaja korvaa käyttäjälle nykyarvon mukaisesti. Käyttäjä huolehtii kustannuksellaan uusien kalusteiden ja tarvikkeiden hankkimisesta.

9. Muut palvelut

Muiden palveluiden hinnoittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välille 1.1.2019 voimaantullutta palvelu- ja yhteistyösopimusta "Hanke- ja rakennuttamispalvelujen ja kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä tulosperusteisesti".

Tiedoksi

Virpi Ekholm, Niko Suoniemi, Teppo Rantanen, Jukka Männikkö, Taru Kuosmanen, Pauliina Laisi, Maija Sihvonen, Vesa-Matti Kangas, sisäinen tarkastus

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 29.4.2019
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 29.4.2019.

Muutoksenhakuviranomainen

Asunto- ja kiinteistölautakunta

Tampere
29.04.2019

Minna Kareinen
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§56

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiointin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.