

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2022

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteiksi vuodelle 2022 esitetään seuraavaa:

- Pääomavuokra kaupungin taseessa 31.12.2019 olevissa kohteissa on kuusi prosenttia rakennusten vuoden 2019 teknisestä nykyyarvosta, tekninen nykyyarvo päivitetään kolmen vuoden välein
- Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6% sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta
- Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien pienten investointien (alle 1M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi ta-saerälyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustannuksena rahoituskulu, joka on 2,7% talonrakennusinvestointien tasearvosta
- Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteisakin
- Kiinteistöhoitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Kunnossapitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Tontinvuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Pääoma-, kunnossapito- ja tontinvuokran osalta vuokranmuutokset huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti
- Kiinteistöhoitovuokran muutokset yksiköt kattavat kehyksen sisältä

Tausta

”Tampereen kaupungin tilaomaisuus ja tilojen vuokraus on siirtynyt 1.1.2018 alkaen Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka-palveluryhmän vastuulle. Asunto- ja kiinteistölautakunta päättää sisäisten vuokrien hinnoitteluperiaatteet vuosittain kaupungin talousarvion laadinnan pohjaksi ja noudatettavaksi tulevana talousarviovuonna. Tampereen kaupungilla käytössä oleva sisäisen vuokran järjestelmä kaupungin taseessa olevien rakennusten osalta perustuu neljään vuokralajiin: pääomavuokraan, kiinteistöhoitovuokraan, kunnossapitovuokraan ja tontinvuokraan.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittelymiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin Haahtelan Kiinteistötietojärjestelmän avulla tekninen nykyyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7% teknisestä nykyyarvosta. Kaupungin taseessa 31.12.2019 olevien kohteiden vuoden 2021 pääomavuokrat päivitettiin vastaamaan kuutta prosenttia kohteen vuo-

den 2019 teknisestä nykyarvosta. Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa ja kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin.

1) Esitettyjen hinnoitteluperiaatteiden kokonaisvaikutus

Palvelualueilta laskutetaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti pääoma-, kiinteistönhoito-, kunnossapito- ja tontinvuokra. Yksiköt kattavat kiinteistönhoitovuokran talousarvion toimintamenoissaan ja pääoma-, kunnossapito- sekä tontinvuokra huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti. Tilojen käyttöä tehostamalla, lisäämällä käyttöä ajallisesti ja tilojen määrää vähentämällä, palvelualueet voivat vaikuttaa palvelun tarvitsemien tilojen aiheuttamiin kustannuksiin palvelun tuottamisessa. Alla olevissa taulukoissa on esitetty kuluerien muutokset.

Sisäisten vuokratulujen kehitys	2018	2019	2020	2021 arvio
Pääomavuokra, tot/arvio	100 800 000	105 200 000	100 300 000	93 600 000
Kiinteistönhoitovuokra, tot/arvio	26 200 000	24 700 000	21 200 000	24 300 000
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	8 300 000	8 000 000	6 500 000	9 800 000
Tontinvuokra, tot/arvio	4 900 000	4 900 000	4 300 000	4 500 000
Yhteensä	140 200 000	142 800 000	132 300 000	132 200 000

Taulukko sisäisten vuokratulujen kehityksestä vuosina 2018-2021

Kaikkien kaupungin hallinnoimien kohteiden tulo- ja kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa.

Kaikkien rakennusten tulo- ja kuluerien kehitys	2018	2019	2020	2021 arvio
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	1 121 000	1 092 000	949 000	963 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	574 000	542 000	521 000	528 000
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	289 000	292 000	195 000	206 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	154 000	148 000	153 000	146 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	48 000	55 000	33 000	35 000
Vuokratut neliöt yhteensä	1 065 000	1 037 000	902 000	915 000
Pääomavuokra, tulo	121 000 000	128 500 000	123 300 000	117 600 000
Pääomavuokra, kulu	-87 800 000	-90 700 000	-84 600 000	-109 700 000
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	33 200 000	37 800 000	38 700 000	7 900 000
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	29 100 000	28 400 000	24 500 000	27 400 000
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-36 200 000	-35 800 000	-31 600 000	-32 900 000
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/ylijäämä	-7 100 000	-7 400 000	-7 100 000	-5 500 000
Kunnossapitovuokra, tulo	8 600 000	8 400 000	6 900 000	10 500 000
Kunnossapitovuokra, kulu	-12 500 000	-13 900 000	-12 900 000	-12 200 000
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-3 900 000	-5 500 000	-6 000 000	-1 700 000
Tontinvuokra, tulo	5 400 000	5 700 000	5 400 000	5 300 000
Tontinvuokra, kulu	-5 600 000	-5 800 000	-5 600 000	-5 900 000
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-200 000	-100 000	-200 000	-600 000
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	22 000 000	24 800 000	25 400 000	100 000

Taulukko kaupungin hallinnoimien kohteiden tulo- ja menoerien kehityksestä vuosina 2018-2021. Vuoden 2021 arvioluvuissa on huomioitu vuoden 2020 päätöksen mukaiset muutokset, joista suurimpina mm. 2,7% rahoituskulu sekä pääomavuokran laskentamuutos 7% -> 6%.

2) Pääomavuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin taseessa 31.12.2019 olevien kohteiden vuoden 2021 pääomavuokrat päivitettiin vastaamaan kuutta prosenttia kohteen vuoden 2019 teknisestä nykyarvosta. Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokrien päivitys tehdään kolmen vuoden välein. Muiden omistamien kohteiden peruspääomavuokra peritään vuokrasopimuksen kustannusten ja ehtojen mukaisesti ja kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin Osakeomisteisten kohteiden pääomavuokra määritellään vastaamaan korvausta sitoutuneesta pääomasta tai arvioidusta kauppasummasta lisätynä osakeyhtiön perimällä pääoma- ja rahoitusvastikkeella sekä mahdollisten kaupungin rahoituksella tehtyjen investointien vuokravaikutuksella.

Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut. Pääomavuokrat huomioidaan palvelualueiden yksiköiden budjetteihin keskitetysti. Sisäisen pääomavuokran kertymä ja siihen kohdistuvien suurimpien kuluerien kehitys on esitetty taulukossa ”Pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutokset”.

Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6% sen rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta. Vuosivuokralla katetaan investoinnin aiheuttama rahoituskulu 2,7% ja poisto 3,3%. Isojen investointien vuokravaikutus on voimassa 20 vuotta, johon vuokralainen sitoutuu, vaikka luopuisi tilan käytöstä aiemmin.

Vuonna 2020 valmistuneiden ja sen jälkeen valmistuvien pienten investointien (alle 1M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi tasaerälyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua. Vuokravaikutus on voimassa investoinnin kirjanpidollisen poistoajan (pääosin 10 vuotta), johon vuokralainen sitoutuu, vaikka luopuisi tilan käytöstä aiemmin. Vuokravaikutuksen alkaminen ajoitetaan huomioiden investoinnin valmistuminen ja talouden vuosikello.

Pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2018	2019	2020	2021 arvio
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	66 900 000	65 700 000	65 200 000	58 300 000
€/m2/kk	9,71	9,54	9,47	8,46
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	33 900 000	39 500 000	35 100 000	35 300 000
€/m2/kk	9,78	11,39	10,12	10,18
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	16 300 000	17 800 000	17 800 000	18 500 000
€/m2/kk	8,82	9,63	9,63	10,01
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	3 900 000	5 500 000	5 200 000	5 500 000
€/m2/kk	6,77	9,55	9,03	9,55
Pääomavuokratulot yhteensä	121 000 000	128 500 000	123 300 000	117 600 000
€/m2/kk	9,47	10,05	9,65	9,20
Poistot ja arvonalentumiset	-40 000 000	-39 200 000	-39 800 000	-40 000 000
Pääomavuokrakulut välivuokrakohteissa	-34 300 000	-39 500 000	-33 700 000	-41 800 000
Leasing-kohteiden korkomenot	-1 700 000	-1 700 000	-2 300 000	-2 400 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rak. kirjanpitoarv.	0	0	0	-16 200 000
Kiinteistökohteiden johtaminen	-3 800 000	-3 800 000	-3 200 000	-3 200 000
Tilahallinnan avustavat työt	-3 100 000	-2 900 000	-2 500 000	-2 500 000
Hankejohtaminen	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Kalusteet	-400 000	-400 000	-200 000	-200 000
Rakennusten purkaminen	-500 000	-1 000 000	-500 000	-500 000
Vakuuttaminen	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Muut	-2 400 000	-600 000	-800 000	-1 300 000
Pääomakulut yhteensä	-87 800 000	-90 700 000	-84 600 000	-109 700 000
€/m2/kk	-6,53	-6,74	-6,29	-8,15
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	33 200 000	37 800 000	38 700 000	7 900 000

Taulukko pääomavuokran tulo- ja menoerien kehityksestä vuosina 2018-2021

3) Kiinteistönhoitovuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin keskitetyn tilahallinnan vastuulla olevien kohteiden kiinteistönhoitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten, palvelukuvauksissa tapahtuneiden muutosten ja arvioidun kustannusnousun perusteella. Kiinteistönhoitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa kustannusmuutosten lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut. Kiinteistönhoitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty taulukossa ”Kiinteistönhoitovuokran kuluerien kehitys”.

Uusien vuonna 2022 taseeseen tulevien kohteiden kiinteistönhoitovuokra määritellään vastaavien kohteiden toteutuneiden kustannusten ja hyväksytyjen investointisopimusten mukaisiksi. Osakeomisteisten ja ulkoa vuokrattujen kohteiden osalta, joissa kiinteistönhoitovastuut saattavat poiketa taseessa olevista, määritellään kiinteistönhoitovuokra tarvittaessa kohdekohtaisesti erikseen.

Yksiköt kattavat kiinteistönhoitovuokran muutokset talousarvion toimintamenoisinaan. Kiinteistönhoitovuokran määrään yksiköt vaikuttavat parhaiten tilankäyttöä tehostamalla.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kiinteistönhoitopalvelut on hankittu 1.1.2018 lähtien kaupungin täysin omistamalta Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kiinteistönhoitopalvelut sisältävät mm. isännöinnin, sisäpuolisen huollon, ulkoalueiden hoidon, sähkön, lämmön, veden ja jätehuollon.

Kiinteistönhoitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2018	2019	2020	2021 arvio
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa oleva	18 500 000	16 800 000	16 400 000	17 700 000
€/m2/kk	2,69	2,44	2,38	2,57
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	7 500 000	7 600 000	4 700 000	6 600 000
€/m2/kk	2,16	2,19	1,36	1,90
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa oleva	2 400 000	3 000 000	3 100 000	2 800 000
€/m2/kk	1,30	1,62	1,68	1,52
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	700 000	1 000 000	300 000	300 000
€/m2/kk	1,22	1,74	0,52	0,52
Kiinteistönhoitovuokratulot yhteensä	29 100 000	28 400 000	24 500 000	27 400 000
€/m2/kk	2,28	2,28	2,26	2,50
Ylläpitovuokratulot välivuokraohteissa	-4 700 000	-4 900 000	-5 500 000	-6 700 000
Lämmönkulutus	-11 500 000	-10 800 000	-8 200 000	-8 200 000
Sähkönkulutus	-8 500 000	-7 400 000	-8 100 000	-8 100 000
Veden ja jäteveden kulutus	-2 400 000	-2 000 000	-2 300 000	-2 300 000
Ulkoalueiden hoito	-2 400 000	-2 400 000	-1 500 000	-1 500 000
Jätehuolto	-1 200 000	-1 300 000	-1 100 000	-1 100 000
Kiinteistöjen isännöinti	-1 100 000	-1 000 000	-900 000	-900 000
Muut	-4 400 000	-6 000 000	-4 000 000	-4 100 000
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-36 200 000	-35 800 000	-31 600 000	-32 900 000
€/m2/kk	-2,69	-2,73	-2,77	-2,85
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-7 100 000	-7 400 000	-7 100 000	-5 500 000

Taulukko kiinteistönhoitovuokran kuluerien kehityksestä vuosina 2018-2021

4) Kunnossapitovuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin keskitetyn tilahallinnan vastuulla olevien kohteiden kunnossapitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten, isännöitsijöiden laatimien pitkántähtäimen korjaussuunnitelmien sekä arvioidun kustannusnousun perusteella. Kunnossapitovuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut. Kunnossapitovuokran kertymä ja siihen kohdistuvien kulujen kehitys on esitetty taulukossa ”Kunnossapitovuokran kuluerien kehitys”. Kunnossapitovuokrat huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti vuoden 2021 alusta.

Uusien vuonna 2022 taseeseen tulevien kohteiden kunnossapitovuokra määritellään vastaavien kohteiden toteutuneiden kustannusten ja hyväksytyjen investointisopimusten mukaisiksi. Osakeomisteisten ja ulkoa vuokrattujen kohteiden osalta, joissa kunnossapitovastuut saattavat poiketa taseessa olevista, määritellään kunnossapitovuokra tarvittaessa kohdekohtaisesti erikseen.

Tampereen kaupungin hallinnoimien kohteiden kunnossapitopalvelut on hankittu 1.1.2018 lähtien kaupungin täysin omistamalta Tampereen Tilapalvelut Oy:ltä. Palvelut hankitaan palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti tulosperusteisesti. Kunnossapitopalvelut sisältävät mm. rakennusten suunnitelmalliset kunnossapitokorjaukset sekä ennakoimattomat vikakorjaukset.

Kunnossapitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2018	2019	2020	2021 arvio
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	6 200 000	5 800 000	5 600 000	8 700 000
€/m2/kk	0,90	0,84	0,81	1,26
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	2 200 000	2 200 000	900 000	1 100 000
€/m2/kk	0,63	0,63	0,26	0,32
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	100 000	200 000	400 000	700 000
€/m2/kk	0,05	0,11	0,22	0,38
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	100 000	200 000	0	0
€/m2/kk	0,17	0,35	0,00	0,00
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	8 600 000	8 400 000	6 900 000	10 500 000
€/m2/kk	0,67	0,68	0,64	0,96
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-3 000 000	-3 400 000	-3 100 000	-3 100 000
Sähkötyöt, vikakorjaukset	-1 600 000	-1 900 000	-1 500 000	-1 500 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-1 000 000	-900 000	-800 000	-800 000
Keittiölaitteet	-900 000	-400 000	-400 000	-400 000
Sisäilmatutkimukset	-800 000	-700 000	-600 000	-600 000
Turvajärjestelmät	-600 000	-700 000	-500 000	-500 000
Muut	-4 600 000	-5 900 000	-6 000 000	-5 300 000
Kunnossapitokulut yhteensä	-12 500 000	-13 900 000	-12 900 000	-12 200 000
€/m2/kk	-0,93	-1,03	-0,96	-0,91
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-3 900 000	-5 500 000	-6 000 000	-1 700 000

Taulukko kunnossapitovuokran kuluerien kehityksestä vuosina 2018-2021

5) Tontinvuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin hallinnoimien rakennusten sisäiset tontinvuokrat peritään vuokrasopimuksen kustannusten ja ehtojen mukaisesti. Sisäisistä tontinvuokrista ei 1.1.2018 jälkeen ole tehty erillisiä viranhaltijapäätöksiä, mutta sopimukset on tehty sisäiseen järjestelmään sekä tontinvuokran määrittämiseksi, että mahdollisia myynti- ja purkutilanteita varten. Tontinvuokrat huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti vuoden 2021 alusta.

Tontinvuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden määrän ja sille asetetun tuottotavoitteen perusteella. Kaupungin taseessa olevien tonttien vuokrasopimusten korotusehtona on yleisesti Tilastokeskuksen ylläpitämä elinkustannusindeksin vuosikeskiarvo. Tonttinvuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut.

Tontinvuokran kuluerien kehitys	2018	2019	2020	2021 arvio
Tonttivuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	4 300 000	4 200 000	4 000 000	4 100 000
€/m2/kk	0,62	0,61	0,58	0,60
Tonttivuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	600 000	700 000	400 000	400 000
€/m2/kk	0,17	0,20	0,12	0,12
Tonttivuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	500 000	800 000	1 000 000	800 000
€/m2/kk	0,27	0,43	0,54	0,43
Tonttivuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	0	0	0
€/m2/kk	0,00	0,00	0,00	0,00
Tonttinvuokratulot yhteensä	5 400 000	5 700 000	5 400 000	5 300 000
€/m2/kk	0,40	0,43	0,47	0,46
Tonttinvuokratulot, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-5 200 000	-5 300 000	-5 400 000	-5 500 000
Tonttinvuokratulot, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-400 000	-500 000	-200 000	-400 000
Tonttinvuokratulot yhteensä	-5 600 000	-5 800 000	-5 600 000	-5 900 000
€/m2/kk	-0,42	-0,43	-0,42	-0,44
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-200 000	-100 000	-200 000	-600 000

Taulukko tonttinvuokran kuluerien kehityksestä vuosina 2018-2021

6) Väistötilojen kustannusjaon periaatteet

Väistötiloja hankitaan mm. sisäilmaongelmien ja perusparannushankkeiden aiheuttamaan väliaikaiseen tilatarpeeseen. Väistötila pyritään järjestämään ensisijaisesti kaupungin hallinnoimista tiloista, vuokramarkkinoilta tai rakentamalla väliaikainen siirtokelpoinen rakennus.

Vuokralainen maksaa väistötilasta aiheutuvat kustannukset ja vuokranmaksuvelvollisuus päättyy pois siirryttävästä tilasta tonttinvuokraa ja hulevesimaksua lukuun ottamatta. Jos väistötila sijaitsee toisella tontilla, päättyy myös siirryttävästä tilasta perittävä tonttinvuokra ja hulevesimaksu.

7) Sisäilmakohteiden kalusteiden puhdistus- ja korvauskäytännöt

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

8) Rakennusten ja irtaimiston vakuuttaminen

Kaupungin taseessa olevat rakennukset ja niiden irtaimisto sekä osakeomisteisten kohteiden ja vuokraamalla hankittujen tilojen irtaimistot on vakuutettu keskitetysti. Alle 10.000 € arvoiset vahingot jäävät omistajan kustannukseksi. 10.000 - 500.000 € arvoiset vahingot korvataan kaupungin hallinnoimasta vahinkovakuutusrahastosta korvaushakemusta vastaan. Yli 500.000 € arvoiset vahingot korvataan ulkoisen vakuutuslaitoksen toimesta korvaushakemusta vastaan vakuutusehtoien määrittelemässä laajuudessa. Leasing- ja vuokraohteet on vakuutettu erillisellä vakuutus sopimuksella tapauskohtaisesti vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

9) Hulevesimaksun vaikutus kiinteistönhoitovuokraan

Kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 vuoden 2018 budjetin hyväksynnän yhteydessä hyväksyttiin käyttöönotettavaksi 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. Kaupungin omistamissa palvelukiinteistöissä hulevesimaksu on yhteensä noin 340.000 € vuodessa ja se on huomioitu vuoden 2021 kiinteistönhoitovuokrassa.

10) Muut palvelut

Muiden palveluiden hinnoittelussa noudatetaan Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n välille 1.1.2021 voimaantullutta palvelu- ja yhteistyösopimusta ”Hanke- ja rakennuttamispalvelujen ja kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä tulosperusteisesti”.