

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2026

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2026. Keskeiset voimassa olevat hinnoittelun periaatteet ovat:

- Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia tekni-
sestä nykyarvosta. Pääomavuokralla katetaan poistot ja rahoituskulut
- Tekninen nykyarvo on päivitetty 31.12.2019 ja päivitys on huomioitu vuoden
2021 pääomavuokrista alkaen
- Pääomavuokrien päivitystarve huomioidaan kehysvalmistelussa, mikäli vuokrat
eivät vastaa tarkistettua kustannustasoa
- Uudis- ja perusparannuskohteissa isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6
% rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta
- Pienten investointien (alle 1M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut
investointi tasaeräyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin
10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustan-
nuksena sisäinen laskennallinen rahoituskulu, joka on tällä hetkellä 2,7% talonra-
kennusinvestointien tasearvosta. %-lukua voi olla tarpeen muuttaa korkoympäris-
tön muuttuessa.
- Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama
kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Kohteeseen
kaupungin rahoituksella tehty investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran li-
säksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin
- Kiinteistöhoitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Kunnossapitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti ja lisäksi tarvit-
taessa kohdekohtaisten tarpeiden mukaisesti
- Tontinvuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti

Toimintayksiköiden vuokrakulubudjetit muodostuvat kaupunkitasoisesti kulloinkin so-
vittavien periaatteiden mukaisesti. Periaatteista sovittaessa määritellään myös, mitkä
vuokranosat yksiköt kattavat kehyksensä sisältä ja mitkä vuokranosat huomioidaan
budjetteihin keskitetysti

Tuleviin periaatteisiin on valmisteilla muutosehdotus sisäisen ja ulkoisen vuokran
kustannusvastaavuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi. Kustannusvastaavasta
vuokrasta puuttuvia kuluja ovat mm. yksikölle vyörytettävät kulut palkoista, tiloista ja
ICT-kuluista, sekä Tampereen Tilapalvelut Oy:stä hankittavat kiinteähintaiset tuot-
teet. Vyörytettävillä kuluilla Tilahallinnan vuokrien ja kulujen tasapainoa voisi paran-
taa edelleen.

2022	2023	2024	2025 arvio
-1 900 000	900 000	1 662 634	-4 656 016

Taulukko vuokrien ja niihin liittyvien kulujen tasapainosta

Tausta

”Tampereen kaupungin tilaomaisuus ja tilojen vuokraus on siirtynyt 1.1.2018 alkaen Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika-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, kiinteistönhoitovuokraan, kunnossapitovuokraan ja tontinvuokraan.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittämiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määrytyi 7% teknisestä nykyarvosta. Kaupungin taseessa 31.12.2019 olevien kohteiden vuoden 2021 pääomavuokrat päivitettiin vastaamaan 6 %;ia kohteen vuoden 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) Sisäisten vuokrien muutos

Palvelualueilta laskutetaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti pääoma-, kiinteistönhoito-, kunnossapito- ja tontinvuokra. 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 vuokratulojen kehitys	2022	2023	2024	2025 arvio
Pääomavuokra, tot/arvio	98 200 000	75 500 000	84 132 849	90 757 748
Kiinteistönhoitovuokra, tot/arvio	25 600 000	19 300 000	22 769 348	23 318 413
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	10 100 000	8 700 000	9 779 665	9 826 981
Tontinvuokra, tot/arvio	4 900 000	3 800 000	4 659 829	4 627 362
Yhteensä	138 800 000	107 300 000	121 341 691	128 530 505

Taulukko sisäisten vuokrakulujen kehityksestä

Kaikkien kaupungin Tilaomaisuuden hallinta -yksikön hallinnoimien kohteiden tulo- ja kuluerien kehitys on esitetty alla olevassa taulukossa. Tuloissa ja kuluissa on mukana Tilaomaisuuden hallinta -yksikön laskuttamien kaupungin sisäisten toimijoiden vuokrien ja heidän tiloihinsa kohdistuvien kulujen lisäksi myös ulkoisilta vuokralaisilta laskutetut vuokrat ja kyseisiin tiloihin kohdistuvat kulut.

Kaikkien rakennusten tulo- ja kuluerien kehitys	2022	2023	2024	2025 arvio
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	966 000	836 000	840 000	850 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	512 000	458 000	462 717	476 343
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	231 000	120 000	121 236	131 083
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	140 000	185 000	171 567	175 492
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	35 000	31 000	28 629	14 686
Vuokratut neliöt yhteensä	918 000	794 000	784 148	797 603
Pääomavuokra, tulo	119 600 000	107 200 000	115 901 208	119 971 451
Pääomavuokra, kulu	-113 600 000	-98 300 000	-109 415 193	-117 933 929
Pääomavuokra, ali-/yliäämä	6 000 000	8 900 000	6 486 015	2 037 522
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	30 800 000	28 200 000	31 245 028	31 206 746
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-36 100 000	-31 300 000	-33 987 194	-34 632 416
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/yliäämä	-5 300 000	-3 100 000	-2 742 166	-3 425 670
Kunnossapitovuokra, tulo	11 000 000	10 600 000	11 583 608	11 572 427
Kunnossapitovuokra, kulu	-12 900 000	-13 000 000	-11 385 722	-12 218 900
Kunnossapitovuokra, ali-/yliäämä	-1 900 000	-2 400 000	197 886	-646 473
Tontinvuokra, tulo	6 000 000	5 000 000	5 992 597	5 943 471
Tontinvuokra, kulu	-6 700 000	-7 500 000	-8 271 697	-8 564 866
Tontinvuokra, ali-/yliäämä	-700 000	-2 500 000	-2 279 101	-2 621 395
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-1 900 000	900 000	1 662 634	-4 656 016

Taulukko kaikkien kaupungin hallinnoimien kohteiden tulo- ja menoerien kehityksestä.

2) Pääomavuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia tekni-
sestä nykyarvosta. Tekninen nykyarvo on päivitetty 31.12.2019 ja päivitys on
huomioitu vuoden 2021 pääomavuokrista alkaen. Sisäisten vuokrien tarkastelu
tehdään vuoden -24 aikana ja tarvittaessa vuokrien päivitystarve huomioidaan
seuraavassa kehysvalmistelussa, mikäli vuokrat eivät vastaa kustannustasoa.

Muiden omistamien kohteiden peruspääomavuokra peritään vuokrasopimuksen
kustannusten ja ehtojen mukaisesti ja kaupungin rahoituksella tehty investoinnit
huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin ta-
seessa olevissa kohteissakin. Osakeomisteisten kohteiden pääomavuokra määri-
tellään vastaamaan korvausta sitoutuneesta pääomasta tai arvioidusta kauppä-
summasta lisätynä osakeyhtiön perimällä pääoma- ja rahoitusvastikkeella sekä
mahdollisten kaupungin rahoituksella tehtyjen investointien vuokravaikutuksella.

Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa talonrakennusohjelman mu-
kaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja
purut. Sisäisen pääomavuokran kertymä ja siihen kohdistuvien suurimpien ku-
luerien kehitys on esitetty taulukossa "Pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutok-
set".

Isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6% sen rakentamisen tai hankinnan
aiheuttaman investoinnin arvosta. Vuosivuokralla katetaan investoinnin aiheutta-
ma rahoituskulu 2,7% ja poisto 3,3%. Isoista investoinneista vuokralainen sitou-
tuu maksamaan vuokraa vähintään seuraavat 20 vuotta, vaikka luopuisi tilan käy-
töstä aiemmin.

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	2022	2023	2024	2025 arvio
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	59 600 000	56 900 000	65 176 098	69 119 729
€/m2/kk	9,70	10,35	11,74	12,09
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	38 600 000	18 600 000	18 956 751	21 638 019
€/m2/kk	13,92	12,92	13,03	13,76
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	17 700 000	25 400 000	26 303 863	26 003 495
€/m2/kk	10,54	11,44	12,78	12,35
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	3 700 000	6 300 000	5 464 496	3 210 209
€/m2/kk	8,81	16,94	15,91	18,22
Pääomavuokratulot yhteensä	119 600 000	107 200 000	115 901 208	119 971 451
€/m2/kk	10,86	11,25	12,32	12,53
Poistot ja arvonalentumiset	-46 500 000	-47 900 000	-57 205 173	-61 193 000
Pääomavuokratulut välivuokrakohteissa	-40 300 000	-25 100 000	-25 484 368	-26 695 000
Leasing-kohteiden korkomenot	-2 000 000	100 000	339 191	-84 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rakennusten kirjanpitoarvosta	-15 000 000	-15 800 000	-17 296 022	-19 700 000
Kiinteistökohteiden johtaminen	-3 200 000	-2 900 000	-3 532 813	-3 774 300
Tilahallinnan avustavat työt	-1 700 000	-2 000 000	-2 312 192	-2 163 700
Hankejohtaminen	-600 000	-600 000	-740 889	-736 800
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-300 000	-282 575	-285 100
Kalusteet	-200 000	-100 000	-114 686	-107 000
Rakennusten purkaminen	-600 000	-300 000	-345 428	-500 000
Vakuuttaminen	-700 000	-400 000	-252 334	-350 000
Oman henkilöstön palkkakulut, toimitilakulut, ICT-kulut jne.	-1 900 000	-2 000 000	-1 199 295	-1 300 000
Muut	-600 000	-1 000 000	-988 608	-1 045 029
Pääomakulut yhteensä	-113 600 000	-98 300 000	-109 415 193	-117 933 929
€/m2/kk	-9,80	-9,80	-10,85	-11,56
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	6 000 000	8 900 000	6 486 015	2 037 522

Taulukko pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutoksista

3) Kiinteistönhoitovuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin keskitetyn tilahallinnan vastuulla olevien kohteiden kiinteistönhoitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten, palvelukuvauksissa tapahtuneiden muutosten ja arvioitun 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”.

Taseeseen tulevien uusien 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.

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 tuloperusteisesti.

Kiinteistönhoitopalvelut sisältävät mm. isännöinnin, sisäpuolisen huollon, ulko-alueiden hoidon, sähkön, lämmön, veden ja jätehuollon.

Kiinteistönhoitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2022	2023	2024	2025 arvio
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	17 200 000	14 900 000	17 824 969	18 146 281
€/m2/kk	2,80	2,71	3,21	3,17
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	8 400 000	4 400 000	4 944 378	5 172 132
€/m2/kk	3,03	3,06	3,40	3,29
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	3 400 000	7 100 000	6 614 510	7 064 741
€/m2/kk	2,02	3,20	3,21	3,35
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	1 800 000	1 800 000	1 861 169	823 591
€/m2/kk	4,29	4,84	5,42	4,67
Kiinteistönhoitovuokratulot yhteensä	30 800 000	28 200 000	31 245 028	31 206 746
€/m2/kk	2,80	2,96	3,32	3,26
Ylläpitoluokratulot välivuokra-kohteissa	-9 200 000	-4 100 000	-4 088 914	-4 272 000
Lämmönkulutus	-9 700 000	-10 100 000	-10 509 916	-10 700 000
Sähkönkulutus	-6 600 000	-5 800 000	-8 386 280	-8 600 000
Veden ja jäteveden kulutus	-1 800 000	-2 000 000	-1 720 432	-1 800 000
Ulkoalueiden hoito	-2 200 000	-1 800 000	-2 432 935	-2 500 000
Jätehuolto	-1 000 000	-900 000	-1 104 366	-1 200 000
Kiinteistöjen isännöinti	-900 000	-900 000	-907 022	-902 016
Muut	-4 700 000	-5 700 000	-4 837 328	-4 658 400
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-36 100 000	-31 300 000	-33 987 194	-34 632 416
€/m2/kk	-3,11	-3,12	-3,37	-3,40
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-5 300 000	-3 100 000	-2 742 166	-3 425 670

Taulukko kiinteistönhoitovuokran kuluerien muutoksista

4) Kunnossapitovuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin keskitetyn tilahallinnan vastuulla olevien kohteiden kunnossapitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten, isännöitsijöiden laatimien pitkäntähtäimen 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".

Taseeseen tulevien uusien 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. Lisäksi jo taseessa olevien tai taseeseen tulevien pinta-alaltaan tai kunnossapidon kustannuksiltaan suurten kohteiden kunnossapitovuokraa voidaan tarkastella ja määrittää kohdekohtaisen toteuman tai tulevan tarpeen mukaisesti.

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

Kunnossapitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2022	2023	2024	2025 arvio
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	8 500 000	7 400 000	8 209 178	8 207 710
€/m2/kk	1,38	1,35	1,48	1,44
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	1 600 000	1 300 000	1 570 488	1 619 271
€/m2/kk	0,58	0,90	1,08	1,03
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	800 000	1 600 000	1 488 307	1 662 952
€/m2/kk	0,48	0,72	0,72	0,79
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	100 000	300 000	315 635	82 493
€/m2/kk	0,24	0,81	0,92	0,47
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	11 000 000	10 600 000	11 583 608	11 572 427
€/m2/kk	1,00	1,11	1,23	1,21
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-2 900 000	-2 400 000	-1 279 222	-1 500 000
Sähkötyöt, vikakorjaukset	-1 300 000	-1 300 000	-971 168	-1 000 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-1 000 000	-1 100 000	-1 433 113	-1 200 000
Keittiölaitteet	-400 000	-200 000	-192 263	-200 000
Sisäilmatutkimukset	-600 000	-500 000	-302 074	-300 000
Turvajärjestelmät	-600 000	-500 000	-419 597	-500 000
Muut	-6 100 000	-7 000 000	-6 788 285	-7 518 900
Kunnossapitokulut yhteensä	-12 900 000	-13 000 000	-11 385 722	-12 218 900
€/m2/kk	-1,11	-1,30	-1,13	-1,20
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-1 900 000	-2 400 000	197 886	-646 473

Taulukko kunnossapitovuokran kuluerien muutoksista

5) Tontinvuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin hallinnoimien rakennusten sisäiset tontinvuokrat peritään vuokrasopimuksen kustannusten ja ehtojen mukaisesti. Sisäisistä tontinvuokrasta ei 1.1.2018 jälkeen ole tehty erillisiä viranhaltijapäätöksiä, mutta sopimukset on tehty sisäiseen järjestelmään sekä tontinvuokran määrittämiseksi, että mahdollisia myynti- ja purkutilanteita varten.

Tontinvuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden määrän ja sille asetetun tuotto tavoitteen 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.

Tonttinvuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2022	2023	2024	2025 arvio
Tonttinvuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	4 600 000	3 500 000	3 957 897	3 941 490
€/m2/kk	0,75	0,64	0,71	0,69
Tonttinvuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	300 000	300 000	701 932	685 872
€/m2/kk	0,11	0,21	0,48	0,44
Tonttinvuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	1 100 000	1 200 000	1 332 768	1 316 108
€/m2/kk	0,65	0,54	0,65	0,62
Tonttinvuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	0	22 756	9 054
€/m2/kk	0,00	0,00	0,07	0,05
Tonttinvuokratulot yhteensä	6 000 000	5 000 000	5 992 597	5 943 471
€/m2/kk	0,54	0,52	0,64	0,62
Tonttinvuokrakulut, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-6 500 000	-6 900 000	-7 502 639	-7 914 866
Tonttinvuokrakulut, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-200 000	-600 000	-769 059	-650 000
Tonttinvuokrakulut yhteensä	-6 700 000	-7 500 000	-8 271 697	-8 564 866
€/m2/kk	-0,58	-0,75	-0,82	-0,84
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-700 000	-2 500 000	-2 279 101	-2 621 395

Taulukko tonttinvuokran kuluerien muutoksista

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 tontinvuokraa ja hulevesimaksua lukuun ottamatta. Jos väistötila sijaitsee toisella tontilla, päättyy myös siirryttävästä tilasta perittävä tontinvuokra 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 50 000 € arvoiset vahingot jäävät omistajan kustannukseksi. 50 000 – 300 000 € arvoiset vahingot korvataan toimintayksikölle kaupungin hallinnoimasta sisäisestä vahinkorahastosta korvaushakemusta vastaan. Yli 300 000 € arvoiset vahingot korvataan ulkoisen vakuutuslaitoksen toimesta korvaushakemusta vastaan vakuutusehtojen määrittelemässä laajuudessa. Leasing- ja vuokratilakohdet on vakuutettu erillisellä vakuutus sopimuksella tapauskohtaisesti vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

9) Hulevesimaksun vaikutus kiinteistöhoitovuokraan

Kaupunginvaltuustossa 13.11.2017 vuoden 2018 budjetin hyväksynnän yhteydessä hyväksyttiin käyttöön otettavaksi hulevesimaksu, joka peritään kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksun muodostamis perusteissa 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 ja se on huomioitu vuodesta 2021 alkaen kiinteistöhoitovuokrassa. Kaupungin omistamissa palvelukiinteistöissä hulevesimaksu oli vuonna 2024 yhteensä noin 250 000 €.

10) Energian ja veden hinnoittelu

Tampereen kaupunki laskuttaa ulkoisilta toimijoilta energian ja veden käytöstä hallinnoimissaan kohteissa erikseen silloin, kun energian tai veden hankinta ei ole suoraan toimijan toimesta mahdollista mm. liittymä- tai mittausjärjestelyistä johtuen tai kun kulut eivät kuulu laskutettaviin vuokriin. Laskutettavia kohteita ovat mm. rakennuksissa sijaitsevat mobiiliverkon tukiasemat ja kaupungin rakennuksen kautta syöttönsä saavat kohteet.

Energian ja veden hinnoittelu perustuu kustannusvastaavuuteen, jolla kaupunki pyrkii kattamaan energian- ja veden hankinnasta aiheutuvat kulut. Laskutus pohjautuu alamittaukseen tai arviopohjaiseen kulutukseen.

Hinnoittelusta tehdään erillinen kiinteistöjohtajan päätös.

11) Muut palvelut

Muiden palveluiden hinnoittelussa noudatetaan voimassa olevaa Tampereen kaupungin ja Tampereen Tilapalvelut Oy:n palvelu- ja yhteistyösopimusta "Hanke- ja rakennuttamispalvelujen ja kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä tulospohjaisesti".