

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2027

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2027

- Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia tekni-
sestä nykyarvosta. Pääomavuokralla katetaan poistot ja rahoituskulut
- 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 (pää-
osin 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 % talon-
rakennusinvestointien tasearvosta. %-lukua voi olla tarpeen muuttaa korkoym-
päristön muuttuessa.
- Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on
sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Koh-
teeseen kaupungin rahoituksella tehty investoinnit huomioidaan peruspääoma-
vuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin
- Kiinteistöhoitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Kunnossapitovuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti ja lisäksi tar-
vittaessa kohdekohtaisten tarpeiden mukaisesti
- Tontinvuokraa peritään kokonaiskustannuksia vastaavasti
- Toimintayksiköiden vuokratulubudjetit muodostuvat kaupunkitasoisesti kulloin-
kin sovittavien periaatteiden mukaisesti. Periaatteista sovittaessa määritellään
myös, mitkä vuokranosat yksiköt kattavat kehyksensä sisältä ja mitkä vuok-
ranosat huomioidaan budjetteihin keskitetysti.

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun tilannekatsaus:

- Kokonaisuutena rakennusten tulojen ja menojen erotus jäi 0,8 M€ alijäämäiseksi
vuonna 2025 ja vuoden 2026 arvio näyttää alijäämäksi kertyvän jo 4,9 M€
- Pääomavuokrissa aiemmin kertynyt ylijäämä on pienentynyt poistojen lisäänty-
essä ja odotettavissa on, että pääomavuokrien kertymä muuttuu alijäämäiseksi
vuonna 2027
- Ylläpidon kustannukset ovat nousseet energian-, veden- ja palvelukustannusten
nousun myötä tehdyistä aktiivisista energiansäästötoimenpiteistä huolimatta, eikä
pääomavuokrasta aiemmin kertynyt ylijäämä enää kata ylläpidon alijäämää
- Edellä olevasta johtuen ylläpituokraan esitetään vuosittain tehtävää 2 %:n ko-
rotusta vuosien 2027-2029 ajan. Lisäksi tontinvuokrien osalta läpikäydään sisäis-
ten vuokrien kustannusvastaavuus.

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, kiinteistönhoitovuokraan, kunnossapitovuokraan ja tontinvuokraan.

Sisäinen pääomavuokra on otettu käyttöön kaupungin palveluverkon rakennuksissa pääosin vuonna 2010. Suureen rakennuskantaan sitoutuneen pääoman määrittelemiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 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 vuokrantajan 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	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Pääomavuokra, tot/arvio	75 500 000	84 132 849	90 305 125	101 448 666	105 805 853
Kiinteistönhoitovuokra, tot/arvio	19 300 000	22 769 348	23 262 864	24 719 408	24 898 081
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	8 700 000	9 779 665	9 791 428	9 993 623	10 070 559
Tontinvuokra, tot/arvio	3 800 000	4 659 829	4 500 835	4 363 331	4 205 998
Yhteensä	107 300 000	121 341 691	127 860 251	140 525 028	144 980 490

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	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	836 000	840 000	840 000	850 000	750 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	458 000	462 717	461 323	489 489	502 127
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	120 000	121 236	131 837	129 244	120 427
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	185 000	171 567	175 402	161 513	62 250
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	31 000	28 629	15 703	13 324	12 371
Vuokratut neliöt yhteensä	794 000	784 148	784 265	793 570	697 175
Pääomavuokra, tulo	107 200 000	115 901 208	118 414 123	127 683 205	118 055 621
Pääomavuokra, kulu	-98 300 000	-109 415 193	-112 304 356	-124 487 629	-118 225 666
Pääomavuokra, ali-/yliäämä	8 900 000	6 486 015	6 109 767	3 195 576	-170 045
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	28 200 000	31 245 028	31 043 140	32 761 703	28 088 535
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-31 300 000	-33 987 194	-34 803 992	-36 992 139	-34 158 434
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/yliäämä	-3 100 000	-2 742 166	-3 760 853	-4 230 436	-6 069 898
Kunnossapitovuokra, tulo	10 600 000	11 583 608	11 369 975	11 716 266	10 450 892
Kunnossapitovuokra, kulu	-13 000 000	-11 385 722	-11 291 819	-12 312 375	-10 656 687
Kunnossapitovuokra, ali-/yliäämä	-2 400 000	197 886	78 156	-596 108	-205 794
Tontinvuokra, tulo	5 000 000	5 992 597	5 095 852	4 904 638	4 523 857
Tontinvuokra, kulu	-7 500 000	-8 271 697	-8 373 955	-8 187 308	-6 597 461
Tontinvuokra, ali-/yliäämä	-2 500 000	-2 279 101	-3 278 103	-3 282 670	-2 073 604
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	900 000	1 662 634	-851 033	-4 913 639	-8 519 342

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 hu-
mioitu vuoden 2021 pääomavuokrista alkaen. Sisäisten vuokrien tarkastelu teh-
dään vuosittain 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 kaupp-
summasta lisättyä osakeyhtiön perimällä pääoma- ja rahoitusvastikkeella sekä
mahdollisten kaupungin rahoituksella tehtyjen investointien vuokravaikutuksella.

Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa talonrakennusohjelman mukai-
set investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut.
Sisäisen pääomavuokran kertymä ja siihen kohdistuvien suurimpien kuluerien ke-
hitys on esitetty taulukossa ”Pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutokset”.

Isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6 % sen rakentamisen tai hankinnan
aiheuttaman investoinnin arvosta. Vuosivuokralla katetaan investoinnin aiheut-
tama rahoituskulu 2,7 % ja poisto 3,3 %. Isoista investoinneista vuokralainen si-
toutuu maksamaan vuokraa vähintään seuraavat 20 vuotta, vaikka luopuisi tilan
käytöstä aiemmin.

Pienten investointien (alle 1M€) vuokravaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi tasaeräyhenteisenä 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.

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustannuksena sisäinen laskennallinen rahoituskulu, joka on tällä hetkellä 2,7 % talonrakennusinvestointien tasearvosta. %-lukua voi olla tarpeen muuttaa korkoympäristön muuttuessa.

Pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	56 900 000	65 176 098	68 600 099	80 052 271	85 646 049
€/m2/kk	10,35	11,74	12,39	13,63	14,21
Pääomavuokran määrä suhteessa tasearvoon	8,88 %	9,21 %	9,48 %	10,82 %	12,22 %
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	18 600 000	18 956 751	21 705 026	21 396 395	20 159 805
€/m2/kk	12,92	13,03	13,72	13,80	13,95
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	25 400 000	26 303 863	24 824 669	23 233 240	9 359 610
€/m2/kk	11,44	12,78	11,79	11,99	12,53
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	6 300 000	5 464 496	3 284 328	3 001 299	2 890 158
€/m2/kk	16,94	15,91	17,43	18,77	19,47
Pääomavuokratulot yhteensä	107 200 000	115 901 208	118 414 123	127 683 205	118 055 621
€/m2/kk	11,25	12,32	12,58	13,41	14,11
Poistot ja arvonalentumiset	-47 900 000	-57 205 173	-58 845 379	-65 619 000	-64 619 000
Poistojen määrä suhteessa tasearvoon	-7,47 %	-8,08 %	-8,13 %	-8,87 %	-9,22 %
Pääomavuokrakulut välivuokrakohteissa	-25 100 000	-25 484 368	-25 633 524	-27 957 023	-26 000 000
Leasing-kohteiden korkomenot	100 000	339 191	-205 961	-231 000	-125 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rakennusten kirjanpitoarvosta	-15 800 000	-17 296 022	-19 113 346	-19 440 000	-18 346 975
Kiinteistökohteiden johtaminen	-2 900 000	-3 532 813	-3 313 040	-3 382 048	-3 212 946
Tilahallinnan avustavat työt	-2 000 000	-2 312 192	-1 723 668	-2 163 700	-1 700 000
Hankejohtaminen	-600 000	-740 889	-742 437	-736 800	-699 960
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-282 575	-282 997	-280 848	-266 806
Kalusteet	-100 000	-114 686	-27 020	-97 000	-30 000
Rakennusten purkaminen	-300 000	-345 428	-344 523	-1 730 000	-500 000
Vakuuttaminen	-400 000	-252 334	-275 118	-300 000	-280 000
Oman henkilöstön palkkakulut, toimitilakulut, ICT-kulut jne.	-2 000 000	-1 199 295	-1 229 302	-1 500 000	-1 500 000
Muut	-1 000 000	-988 608	-568 042	-1 050 210	-944 980
Pääomakulut yhteensä	-98 300 000	-109 415 193	-112 304 356	-124 487 629	-118 225 666
€/m2/kk	-9,80	-10,85	-11,14	-12,20	-13,14
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	8 900 000	6 486 015	6 109 767	3 195 576	-170 045

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 arvioidun kustannusnousun perusteella. Kiinteistönhoitovuokran vuositaiseen 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 tulospohjaisesti. Kiinteistönhoitopalvelut sisältävät mm. isännöinnin, sisäpuolisen huollon, ulkoalueiden hoidon, sähkön, lämmön, veden ja jätehuollon.

Kiinteistönhoitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	14 900 000	17 824 969	18 025 877	19 477 251	19 874 635
€/m2/kk	2,71	3,21	3,26	3,32	3,30
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	4 400 000	4 944 378	5 236 986	5 242 157	5 023 445
€/m2/kk	3,06	3,40	3,31	3,38	3,48
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	7 100 000	6 614 510	6 917 595	7 142 342	2 305 518
€/m2/kk	3,20	3,21	3,29	3,69	3,09
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	1 800 000	1 861 169	862 681	899 954	884 937
€/m2/kk	4,84	5,42	4,58	5,63	5,96
Kiinteistönhoitovuokratulot yhteensä	28 200 000	31 245 028	31 043 140	32 761 703	28 088 535
€/m2/kk	2,96	3,32	3,30	3,44	3,36
Ylläpitoluokkakulut välivuokrakohteissa	-4 100 000	-4 088 914	-4 203 855	-4 933 592	-5 000 000
Lämmönkulutus	-10 100 000	-10 509 916	-9 400 498	-11 527 019	-10 523 180
Sähkönkulutus	-5 800 000	-8 386 280	-8 758 433	-8 536 052	-7 788 869
Veden ja jäteveden kulutus	-2 000 000	-1 720 432	-2 118 804	-2 046 590	-1 736 097
Ulkoalueiden hoito	-1 800 000	-2 432 935	-2 605 157	-2 600 000	-2 300 000
Jätehuolto	-900 000	-1 104 366	-1 032 406	-1 100 000	-1 000 000
Kiinteistöjen isännöinti	-900 000	-907 022	-908 916	-915 500	-870 000
Muut	-5 700 000	-4 837 328	-5 775 923	-5 333 386	-4 940 288
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-31 300 000	-33 987 194	-34 803 992	-36 992 139	-34 158 434
€/m2/kk	-3,12	-3,37	-3,45	-3,63	-3,80
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-3 100 000	-2 742 166	-3 760 853	-4 230 436	-6 069 898

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 tulospäätöksellä. Kunnossapitopalvelut sisältävät mm. rakennusten suunnitelmalliset kunnossapitokorjaukset sekä ennakoimattomat vikakorjaukset.

Kunnossapitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	7 400 000	8 209 178	8 163 000	8 451 419	8 658 917
€/m2/kk	1,35	1,48	1,47	1,44	1,44
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	1 300 000	1 570 488	1 628 427	1 542 204	1 411 641
€/m2/kk	0,90	1,08	1,03	0,99	0,98
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	1 600 000	1 488 307	1 492 070	1 635 984	294 416
€/m2/kk	0,72	0,72	0,71	0,84	0,39
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	300 000	315 635	86 478	86 659	85 918
€/m2/kk	0,81	0,92	0,46	0,54	0,58
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	10 600 000	11 583 608	11 369 975	11 716 266	10 450 892
€/m2/kk	1,11	1,23	1,21	1,23	1,25
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-2 400 000	-1 279 222	-1 099 200	-1 200 000	-1 000 000
Sähköt, vikakorjaukset	-1 300 000	-971 168	-664 045	-700 000	-600 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-1 100 000	-1 433 113	-1 177 992	-1 200 000	-1 000 000
Keittiölaitteet	-200 000	-192 263	-60 936	-100 000	-70 000
Sisäilmatutkimukset	-500 000	-302 074	-182 817	-200 000	-170 000
Turvajärjestelmät	-500 000	-419 597	-393 324	-400 000	-350 000
Muut	-7 000 000	-6 788 285	-7 713 506	-8 512 375	-7 466 687
Kunnossapitokulut yhteensä	-13 000 000	-11 385 722	-11 291 819	-12 312 375	-10 656 687
€/m2/kk	-1,30	-1,13	-1,12	-1,21	-1,18
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-2 400 000	197 886	78 156	-596 108	-205 794

Taulukko kunnossapitovuokran kuluerien muutoksista

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 tontinvuokran määrittämiseksi sekä mahdollisia myynti- ja purkutilanteita varten.

Tontinvuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden määrän ja sille asetetun tuotto-tavoitteen perusteella. Kaupungin taseessa olevien tonttien vuokrasopimusten ko-rotusehtona on yleisesti Tilastokeskuksen ylläpitämä elinkustannusindeksin vuosi-keskiarvo. Tonttinvuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa lisäksi talonrakennus-ohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut.

Tonttinvuokran kuluerien tulo- ja kuluerien muutokset	2023	2024	2025	2026 arvio	2027 arvio
Tonttinvuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	3 500 000	3 957 897	3 811 782	3 855 995	3 980 623
€/m2/kk	0,64	0,71	0,69	0,66	0,66
Tonttinvuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	300 000	701 932	689 053	507 335	225 374
€/m2/kk	0,21	0,48	0,44	0,33	0,16
Tonttinvuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	1 200 000	1 332 768	595 017	541 308	317 859
€/m2/kk	0,54	0,65	0,28	0,28	0,43
Tonttinvuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	22 756	10 681	7 827	6 012
€/m2/kk	0,00	0,07	0,06	0,05	0,04
Tonttinvuokratulot yhteensä	5 000 000	5 992 597	5 095 852	4 904 638	4 523 857
€/m2/kk	0,52	0,64	0,54	0,52	0,54
Tonttinvuokratulot, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-6 900 000	-7 502 639	-7 752 681	-7 777 308	-6 457 461
Tonttinvuokratulot, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-600 000	-769 059	-621 274	-410 000	-140 000
Tonttinvuokratulot yhteensä	-7 500 000	-8 271 697	-8 373 955	-8 187 308	-6 597 461
€/m2/kk	-0,75	-0,82	-0,83	-0,80	-0,73
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-2 500 000	-2 279 101	-3 278 103	-3 282 670	-2 073 604

Taulukko tonttinvuokran kuluerien muutoksista

6) Väistötilojen kustannusjaon periaatteet

Väistötiloja hankitaan mm. perusparannushankkeiden ja sisäilmaongelmien 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 keskite-tysti. 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 vuokrakohteet on vakuutettu erillisellä vakuutussopimuksella 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 ja se on huomioitu vuodesta 2021 alkaen kiinteistönhoitovuokrassa. 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, kaupungin rakennuksen kautta syöttönsä saavat kohteet ja lainmukaiset sähköautojen latauspisteet.

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

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 tulosperusteisesti".