

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2023

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2023. Keskeiset voimassa olevat hinnoittelun periaatteet ovat:

- Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia teknisestä nykyarvosta. Kohteiden tekninen nykyarvo päivitetään kolmen vuoden välein, vuoden viimeisen päivän tilanteen mukaan ja päivitetty arvo huomioidaan seuraavassa kehysvalmistelussa. Tekninen nykyarvo on päivitetty 31.12.2019 ja päivitys on huomioitu vuoden 2021 pääomavuokrasta alkaen. Seuraavan kerran tekninen nykyarvo päivitetään 31.12.2022 ja huomioidaan pääomavuokrissa kehys-24 valmistelussa
- 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 pääomakustannuksena rahoituskulu, joka on 2,7% talonrakennusinvestointien tasearvosta
- Muilta kiinteistönomistajilta vuokrattujen kohteiden peruspääomavuokra on sama kuin vuokranantajan ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Kohteeseen kaupungin rahoituksella tehdyt investoinnit huomioidaan peruspääomavuokran lisäksi samaan tapaan kuin kaupungin taseessa olevissa kohteissakin
- 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 määrittelemiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7% teknisestä nykyarvosta. Kaupungin tasees-

sa 31.12.2019 olevien kohteiden vuoden 2021 pääomavuokrat päivitetään vastaamaan kuutta prosenttia 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) Esitettyjen hinnoitteluperiaatteiden kokonaisvaikutus

Palvelualueilta laskutetaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti pääoma-, kiinteistöhoito-, kunnossapito- ja tontinvuokra. Yksiköt kattavat kiinteistöhoitovuokran 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 vuokratulojen kehitys	2019	2020	2021	2022 arvio
Pääomavuokra, tot/arvio	105 200 000	100 300 000	93 300 000	98 400 000
Kiinteistöhoitovuokra, tot/arvio	24 400 000	21 100 000	24 400 000	25 400 000
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	8 000 000	6 500 000	9 700 000	9 900 000
Tontinvuokra, tot/arvio	4 900 000	4 400 000	4 500 000	4 800 000
Yhteensä	142 500 000	132 300 000	131 900 000	138 500 000

Taulukko sisäisten vuokratulojen kehityksestä

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

Kaikkien rakennusten tulo- ja kuluerien kehitys	2019	2020	2021	2022 arvio
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	1 092 000	949 000	965 000	965 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	542 000	521 000	507 000	521 000
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	292 000	195 000	230 000	227 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	148 000	153 000	148 000	137 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	55 000	33 000	32 000	31 000
Vuokratut neliöt yhteensä	1 037 000	902 000	917 000	916 000
Pääomavuokra, tulo	128 500 000	123 300 000	115 300 000	119 600 000
Pääomavuokra, kulu	-90 700 000	-84 600 000	-104 600 000	-113 700 000
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	37 800 000	38 700 000	10 700 000	5 900 000
Kiinteistöhoitovuokra, tulo	28 400 000	24 500 000	29 200 000	29 800 000
Kiinteistöhoitovuokra, kulu	-35 800 000	-31 600 000	-34 600 000	-33 800 000
Kiinteistöhoitovuokra, ali-/ylijäämä	-7 400 000	-7 100 000	-5 400 000	-4 000 000
Kunnossapitovuokra, tulo	8 400 000	6 900 000	10 600 000	10 900 000
Kunnossapitovuokra, kulu	-13 900 000	-12 900 000	-13 100 000	-12 400 000
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-5 500 000	-6 000 000	-2 500 000	-1 500 000
Tontinvuokra, tulo	5 700 000	5 400 000	5 600 000	5 700 000
Tontinvuokra, kulu	-5 800 000	-5 600 000	-5 700 000	-7 000 000
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-100 000	-200 000	-100 000	-1 300 000
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	24 800 000	25 400 000	2 700 000	-900 000

Taulukko kaupungin hallinnoimien kohteiden tulo- ja menoerien kehityksestä. 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 olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia teknisestä nykyarvosta. Kohteiden tekninen nykyarvo päivitetään kolmen vuoden välein, vuoden viimeisen päivän tilanteen mukaan ja päivitetty arvo huomioidaan seuraavassa kehysvalmistelussa. Tekninen nykyarvo on päivitetty 31.12.2019 ja päivitys on huomioitu vuoden 2021 pääomavuokrista alkaen. Seuraavan kerran tekninen nykyarvo päivitetään 31.12.2022 tilanteen mukaan ja huomioidaan pääomavuokrissa kehys-24 valmistelussa.

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 määrittellään vastaamaan korvausta sitoutuneesta pääomasta tai arvioidusta kauppa-summasta lisättynä 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”.

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.

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	2019	2020	2021	2022 arvio
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	65 700 000	65 200 000	56 900 000	59 600 000
€/m2/kk	10,10	10,43	9,35	9,53
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	39 500 000	35 100 000	36 400 000	38 800 000
€/m2/kk	11,27	15,00	13,19	14,24
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	17 800 000	17 800 000	17 900 000	17 200 000
€/m2/kk	10,02	9,69	10,08	10,46
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	5 500 000	5 200 000	4 100 000	4 000 000
€/m2/kk	8,33	13,13	10,68	10,75
Pääomavuokratulot yhteensä	128 500 000	123 300 000	115 300 000	119 600 000
€/m2/kk	10,33	11,39	10,48	10,88
Poistot ja arvonalentumiset	-39 200 000	-39 800 000	-41 700 000	-40 900 000
Pääomavuokrakulut välivuokrakohteissa	-39 500 000	-33 700 000	-36 700 000	-44 300 000
Leasing-kohteiden korkomenot	-1 700 000	-2 300 000	-2 400 000	-2 500 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rak. kirjanpitoarv.	0	0	-15 200 000	-16 200 000
Kiinteistökohteiden johtaminen	-3 800 000	-3 200 000	-3 200 000	-3 200 000
Tilahallinnan avustavat työt	-2 900 000	-2 500 000	-2 000 000	-2 400 000
Hankejohtaminen	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Kalusteet	-400 000	-200 000	-200 000	-200 000
Rakennusten purkaminen	-1 000 000	-500 000	-700 000	-1 500 000
Vakuuttaminen	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Muut	-600 000	-800 000	-900 000	-900 000
Pääomakulut yhteensä	-90 700 000	-84 600 000	-104 600 000	-113 700 000
€/m2/kk	-6,92	-7,43	-9,03	-9,82
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	37 800 000	38 700 000	10 700 000	5 900 000

Taulukko pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutokset

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”.

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.

Yksiköt kattavat kiinteistönhoitovuokran muutokset talousarvion toimintamenois- saan. 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.

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

Kiinteistöhoitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2019	2020	2021	2022 arvio
Kiinteistöhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	16 800 000	16 400 000	17 300 000	17 200 000
€/m2/kk	2,58	2,62	2,84	2,75
Kiinteistöhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	7 600 000	4 700 000	7 100 000	8 200 000
€/m2/kk	2,17	2,01	2,57	3,01
Kiinteistöhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	3 000 000	3 100 000	3 200 000	2 900 000
€/m2/kk	1,69	1,69	1,80	1,76
Kiinteistöhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	1 000 000	300 000	1 600 000	1 500 000
€/m2/kk	1,52	0,76	4,17	4,03
Kiinteistöhoitovuokratulot yhteensä	28 400 000	24 500 000	29 200 000	29 800 000
€/m2/kk	2,28	2,26	2,65	2,71
Ylläpitovuokrakulut välivuokraohteissa	-4 900 000	-5 500 000	-6 300 000	-7 400 000
Lämmönkulutus	-10 800 000	-8 200 000	-10 000 000	-9 500 000
Sähkönkulutus	-7 400 000	-8 100 000	-7 600 000	-7 600 000
Veden ja jäteveden kulutus	-2 000 000	-2 300 000	-2 500 000	-2 400 000
Ulkoalueiden hoito	-2 400 000	-1 500 000	-1 400 000	-1 300 000
Jätehuolto	-1 300 000	-1 100 000	-1 000 000	-900 000
Kiinteistöjen isännöinti	-1 000 000	-900 000	-900 000	-900 000
Muut	-6 000 000	-4 000 000	-4 900 000	-3 800 000
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-35 800 000	-31 600 000	-34 600 000	-33 800 000
€/m2/kk	-2,73	-2,77	-2,99	-2,92
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-7 400 000	-7 100 000	-5 400 000	-4 000 000

Taulukko kiinteistöhoitovuokran kuluerien kehitys

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”. Kunnossapitovuokrat huomioidaan yksiköiden budjetteihin keskitetysti.

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.

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	2019	2020	2021	2022 arvio
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	5 800 000	5 600 000	8 600 000	8 500 000
€/m2/kk	0,89	0,90	1,41	1,36
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	2 200 000	900 000	1 100 000	1 400 000
€/m2/kk	0,63	0,38	0,40	0,51
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	200 000	400 000	800 000	800 000
€/m2/kk	0,11	0,22	0,45	0,49
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	200 000	0	100 000	200 000
€/m2/kk	0,30	0,00	0,26	0,54
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	8 400 000	6 900 000	10 600 000	10 900 000
€/m2/kk	0,68	0,64	0,96	0,99
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-3 400 000	-3 100 000	-2 800 000	-2 800 000
Sähkötyöt, vikakorjaukset	-1 900 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-900 000	-800 000	-1 000 000	-800 000
Keittiölaitteet	-400 000	-400 000	-400 000	-300 000
Sisäilmatutkimukset	-700 000	-600 000	-900 000	-700 000
Turvajärjestelmät	-700 000	-500 000	-600 000	-600 000
Muut	-5 900 000	-6 000 000	-5 900 000	-5 700 000
Kunnossapitokulut yhteensä	-13 900 000	-12 900 000	-13 100 000	-12 400 000
€/m2/kk	-1,06	-1,13	-1,13	-1,07
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-5 500 000	-6 000 000	-2 500 000	-1 500 000

Taulukko kunnossapitovuokran kuluerien kehitys

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.

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.

Tontinvuokran kuluerien kehitys	2019	2020	2021	2022 arvio
Tonttivuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	4 200 000	4 000 000	4 100 000	4 500 000
€/m2/kk	0,65	0,64	0,67	0,72
Tonttivuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	700 000	400 000	400 000	300 000
€/m2/kk	0,20	0,17	0,14	0,11
Tonttivuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	800 000	1 000 000	1 100 000	900 000
€/m2/kk	0,45	0,54	0,62	0,55
Tonttivuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	0	0	0
€/m2/kk	0,00	0,00	0,00	0,00
Tontinvuokratulot yhteensä	5 700 000	5 400 000	5 600 000	5 700 000
€/m2/kk	0,46	0,50	0,51	0,52
Tontinvuokratulot, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-5 300 000	-5 400 000	-5 600 000	-6 700 000
Tontinvuokratulot, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-500 000	-200 000	-100 000	-300 000
Tontinvuokratulot yhteensä	-5 800 000	-5 600 000	-5 700 000	-7 000 000
€/m2/kk	-0,44	-0,49	-0,49	-0,60
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-100 000	-200 000	-100 000	-1 300 000

Taulukko tontinvuokran kuluerien kehityksestä

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 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 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 2021 yhteensä noin 283.000 €.

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 laskutettavaan 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 "Hankke- ja rakennuttamispalvelujen ja kiinteistöjen ylläpitopalvelujen järjestämisestä tulosperusteisesti".