

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2024

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2024. Keskeiset voimassa olevat hinnoittelun periaatteet ovat:

- Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia teknisestä nykyarvosta. Pääomavuokralla katetaan poistot ja rahoituskulut
- 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 vuoden 2024 kehysvalmistelussa
- Uudis- ja perusparannuskohteissa isojen investointien (yli 1M€) vuosivuokra on 6 % rakentamisen tai hankinnan aiheuttaman investoinnin arvosta
- Pienten investointien (alle 1M€) vuokra vaikutus lasketaan jakamalla sitoutunut investointi tasaerälyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin 10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika -palveluryhmälle kohdistetaan pääomakustannuksena sisäinen laskennallinen rahoituskulu, joka on tällä hetkellä 2,7 % talonrakennusinvestointien tasearvosta. %-lukua voi olla tarpeen muuttaa korkoympäristön muuttuessa.
- 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

Toimintayksiköiden vuokrakulubudjetit muodostuvat kaupunkitasoisesti kulloinkin soveltavien periaatteiden mukaisesti. Periaatteista sovittaessa määritellään myös, mitkä vuokranosat yksiköt kattavat kehüksensä 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 tuotteet. Alla olevan kuvan mukaan vuokrien kustannusvastaavuus on kehittynyt myönteisesti. Vyörytettävillä kuluilla Tilahallinnan vuokrien ja kulujen tasapainoa voisi parantaa edelleen.

2018	2019	2020	2021	2022
20 300 000	23 100 000	23 600 000	900 000	-1 900 000

Taulukko vuokrien ja niihin liittyvien kulujen tasapainosta, vuonna -22 kulut kasvoivat tuloja suuremmiksi

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 määrittelemiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määräytyi 7 % teknisestä nykyarvosta. Kaupungin taseessa 31.12.2019 olevien kohteiden vuoden 2021 pääomavuokrat päivitettiin 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) Sisäisten vuokrien muutos

Palvelualueilta laskutetaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti pääoma-, kiinteistöhoito-, 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	2018	2019	2020	2021	2022
Pääomavuokra, tot/arvio	100 800 000	105 200 000	100 300 000	93 300 000	98 200 000
Kiinteistöhoitovuokra, tot/arvio	26 000 000	24 400 000	21 100 000	24 400 000	25 600 000
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	8 400 000	8 000 000	6 500 000	9 700 000	10 100 000
Tontinvuokra, tot/arvio	4 900 000	4 900 000	4 400 000	4 500 000	4 900 000
Yhteensä	140 100 000	142 500 000	132 300 000	131 900 000	138 800 000

Taulukko sisäisten vuokrakulujen kehityksestä

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

Kaikkien rakennusten tulo- ja kuluerien kehitys	2018	2019	2020	2021	2022
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	1 121 000	1 092 000	949 000	965 000	966 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	574 000	542 000	521 000	507 000	512 000
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	289 000	292 000	195 000	230 000	231 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	154 000	148 000	153 000	148 000	140 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	48 000	55 000	33 000	32 000	35 000
Vuokratut neliöt yhteensä	1 065 000	1 037 000	902 000	917 000	918 000
Pääomavuokra, tulo	121 000 000	128 500 000	123 300 000	115 300 000	119 600 000
Pääomavuokra, kulu	-89 500 000	-92 400 000	-86 400 000	-106 400 000	-113 600 000
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	31 500 000	36 100 000	36 900 000	8 900 000	6 000 000
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	29 100 000	28 400 000	24 500 000	29 200 000	30 800 000
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-36 200 000	-35 800 000	-31 600 000	-34 600 000	-36 100 000
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/ylijäämä	-7 100 000	-7 400 000	-7 100 000	-5 400 000	-5 300 000
Kunnossapitovuokra, tulo	8 600 000	8 400 000	6 900 000	10 600 000	11 000 000
Kunnossapitovuokra, kulu	-12 500 000	-13 900 000	-12 900 000	-13 100 000	-12 900 000
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-3 900 000	-5 500 000	-6 000 000	-2 500 000	-1 900 000
Tontinvuokra, tulo	5 400 000	5 700 000	5 400 000	5 600 000	6 000 000
Tontinvuokra, kulu	-5 600 000	-5 800 000	-5 600 000	-5 700 000	-6 700 000
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-200 000	-100 000	-200 000	-100 000	-700 000
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	20 300 000	23 100 000	23 600 000	900 000	-1 900 000

Taulukko kaupungin hallinnoimien kohteiden tulo- ja menoerien kehityksestä. Vuodesta 2021 lähtien luvuissa näkyy vuoden 2020 periaatteiden uudistamisen vaikutus, joista merkittävimpinä mainittakoon 2,7% rahoituskulun lisääminen sekä pääomavuokran laskentamuutos 7% -> 6%.

2) Pääomavuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin taseessa olevien kohteiden pääomavuokra on kuusi prosenttia tekni-
sestä nykyarvosta. Kohteiden tekninen nykyarvo päivitetään kolmen vuoden vä-
lein, 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 pää-
omavuokrissa vuoden 2024 kehysvalmistelussa.

Muiden omistamien kohteiden peruspääomavuokra peritään vuokrasopimuksen
kustannusten ja ehtojen mukaisesti ja kaupungin rahoituksella tehdyt 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 vuokraikutuksella.

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	2018	2019	2020	2021	2022
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	66 900 000	65 700 000	65 200 000	56 900 000	59 600 000
€/m2/kk	9,71	10,10	10,43	9,35	9,70
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	33 900 000	39 500 000	35 100 000	36 400 000	38 600 000
€/m2/kk	9,78	11,27	15,00	13,19	13,92
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	16 300 000	17 800 000	17 800 000	17 900 000	17 700 000
€/m2/kk	8,82	10,02	9,69	10,08	10,54
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	3 900 000	5 500 000	5 200 000	4 100 000	3 700 000
€/m2/kk	6,77	8,33	13,13	10,68	8,81
Pääomavuokratulot yhteensä	121 000 000	128 500 000	123 300 000	115 300 000	119 600 000
€/m2/kk	9,47	10,33	11,39	10,48	10,86
Poistot ja arvonalentumiset	-40 000 000	-39 200 000	-39 800 000	-41 700 000	-46 500 000
Pääomavuokratulot välivuokraohteissa	-34 300 000	-39 500 000	-33 700 000	-36 700 000	-40 300 000
Leasing-kohteiden korkomenot	-1 700 000	-1 700 000	-2 300 000	-2 400 000	-2 000 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rak. kirjanpitoarv.	0	0	0	-15 200 000	-15 000 000
Kiinteistökohteiden johtaminen	-3 800 000	-3 800 000	-3 200 000	-3 200 000	-3 200 000
Tilahallinnan avustavat työt	-3 100 000	-2 900 000	-2 500 000	-2 000 000	-1 700 000
Hankejohtaminen	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Kalusteet	-400 000	-400 000	-200 000	-200 000	-200 000
Rakennusten purkaminen	-500 000	-1 000 000	-500 000	-700 000	-600 000
Vakuuttaminen	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
Oman henkilöstön palkkakulut, toimitilakulut, ICT-kulut jne.	-1 700 000	-1 700 000	-1 800 000	-1 800 000	-1 900 000
Muut	-2 400 000	-600 000	-800 000	-900 000	-600 000
Pääomakulut yhteensä	-89 500 000	-92 400 000	-86 400 000	-106 400 000	-113 600 000
€/m2/kk	-6,65	-7,05	-7,59	-9,19	-9,80
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	31 500 000	36 100 000	36 900 000	8 900 000	6 000 000

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.

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

Kiinteistöhoitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2018	2019	2020	2021	2022
Kiinteistöhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa oleva	18 500 000	16 800 000	16 400 000	17 300 000	17 200 000
€/m2/kk	2,69	2,58	2,62	2,84	2,80
Kiinteistöhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	7 500 000	7 600 000	4 700 000	7 100 000	8 400 000
€/m2/kk	2,16	2,17	2,01	2,57	3,03
Kiinteistöhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa oleva	2 400 000	3 000 000	3 100 000	3 200 000	3 400 000
€/m2/kk	1,30	1,69	1,69	1,80	2,02
Kiinteistöhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	700 000	1 000 000	300 000	1 600 000	1 800 000
€/m2/kk	1,22	1,52	0,76	4,17	4,29
Kiinteistöhoitovuokratulot yhteensä	29 100 000	28 400 000	24 500 000	29 200 000	30 800 000
€/m2/kk	2,28	2,28	2,26	2,65	2,80
Ylläpitovuokratulot välivuokraohteissa	-4 700 000	-4 900 000	-5 500 000	-6 300 000	-9 200 000
Lämmönkulutus	-11 500 000	-10 800 000	-8 200 000	-10 000 000	-9 700 000
Sähkönkulutus	-8 500 000	-7 400 000	-8 100 000	-7 600 000	-6 600 000
Veden ja jäteveden kulutus	-2 400 000	-2 000 000	-2 300 000	-2 500 000	-1 800 000
Ulkoalueiden hoito	-2 400 000	-2 400 000	-1 500 000	-1 400 000	-2 200 000
Jätehuolto	-1 200 000	-1 300 000	-1 100 000	-1 000 000	-1 000 000
Kiinteistöjen isännöinti	-1 100 000	-1 000 000	-900 000	-900 000	-900 000
Muut	-4 400 000	-6 000 000	-4 000 000	-4 900 000	-4 700 000
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-36 200 000	-35 800 000	-31 600 000	-34 600 000	-36 100 000
€/m2/kk	-2,69	-2,73	-2,77	-2,99	-3,11
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-7 100 000	-7 400 000	-7 100 000	-5 400 000	-5 300 000

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”.

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	2018	2019	2020	2021	2022
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	6 200 000	5 800 000	5 600 000	8 600 000	8 500 000
€/m2/kk	0,90	0,89	0,90	1,41	1,38
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	2 200 000	2 200 000	900 000	1 100 000	1 600 000
€/m2/kk	0,63	0,63	0,38	0,40	0,58
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	100 000	200 000	400 000	800 000	800 000
€/m2/kk	0,05	0,11	0,22	0,45	0,48
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	100 000	200 000	0	100 000	100 000
€/m2/kk	0,17	0,30	0,00	0,26	0,24
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	8 600 000	8 400 000	6 900 000	10 600 000	11 000 000
€/m2/kk	0,67	0,68	0,64	0,96	1,00
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-3 000 000	-3 400 000	-3 100 000	-2 800 000	-2 900 000
Sähkötyöt, vikakorjaukset	-1 600 000	-1 900 000	-1 500 000	-1 500 000	-1 300 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-1 000 000	-900 000	-800 000	-1 000 000	-1 000 000
Keittiölaitteet	-900 000	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Sisäilmatutkimukset	-800 000	-700 000	-600 000	-900 000	-600 000
Turvajärjestelmät	-600 000	-700 000	-500 000	-600 000	-600 000
Muut	-4 600 000	-5 900 000	-6 000 000	-5 900 000	-6 100 000
Kunnossapitokulut yhteensä	-12 500 000	-13 900 000	-12 900 000	-13 100 000	-12 900 000
€/m2/kk	-0,93	-1,06	-1,13	-1,13	-1,11
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-3 900 000	-5 500 000	-6 000 000	-2 500 000	-1 900 000

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.

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 kuluerien kehitys	2018	2019	2020	2021	2022
Tonttinvuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	4 300 000	4 200 000	4 000 000	4 100 000	4 600 000
€/m2/kk	0,62	0,65	0,64	0,67	0,75
Tonttinvuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	600 000	700 000	400 000	400 000	300 000
€/m2/kk	0,17	0,20	0,17	0,14	0,11
Tonttinvuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	500 000	800 000	1 000 000	1 100 000	1 100 000
€/m2/kk	0,27	0,45	0,54	0,62	0,65
Tonttinvuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	0	0	0	0
€/m2/kk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tonttinvuokratulot yhteensä	5 400 000	5 700 000	5 400 000	5 600 000	6 000 000
€/m2/kk	0,42	0,46	0,50	0,51	0,54
Tonttinvuokrakulut, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-5 200 000	-5 300 000	-5 400 000	-5 600 000	-6 500 000
Tonttinvuokrakulut, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-400 000	-500 000	-200 000	-100 000	-200 000
Tonttinvuokrakulut yhteensä	-5 600 000	-5 800 000	-5 600 000	-5 700 000	-6 700 000
€/m2/kk	-0,42	-0,44	-0,49	-0,49	-0,58
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-200 000	-100 000	-200 000	-100 000	-700 000

Taulukko tonttinvuokran 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 vuokranmaksuvollisuus 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 vuokrakohteet 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 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 kiinteistöhoitovuokrassa. Kaupungin omistamissa palvelukiinteistöissä hulevesimaksu oli vuonna 2022 yhteensä noin 278.000 €.

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 tulosperusteisesti".