

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteet vuonna 2025

Tampereen kaupungin sisäisten vuokrien ja palvelujen hinnoittelun periaatteisiin ei esitetä muutoksia vuodelle 2025. 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. Sisäisten vuokrien tarkastelu tehdään vuoden -24
aikana ja tarvittaessa vuokrien päivitystarve huomioidaan seuraavassa kehys-
valmistelussa, mikäli vuokrat eivät vastaa 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 tasaerälyhenteisenä investoinnin kirjanpidolliselle poistoajalle (pääosin
10 vuodelle) ja korkona käytetään kulloinkin voimassa olevaa rahoituskulua
- Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliittika -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 tehdyt 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. Alla olevan kuvan mukaan vuokrien kustannusvastaavuus on kehittynyt myön-
teisesti. Vyörytettävillä kuluilla Tilahallinnan vuokrien ja kulujen tasapainoa voisi pa-
ranta edelleen.

2020	2021	2022	2023	2024 arvio
23 600 000	900 000	-1 900 000	900 000	200 000

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 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 määrittelymiseksi jokaiselle rakennukselle laskettiin tekninen nykyarvo. Rakennuksen vuosivuokraksi määrytyi 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	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Pääomavuokra, tot/arvio	100 300 000	93 300 000	98 200 000	75 500 000	84 400 000
Kiinteistöhoitovuokra, tot/arvio	21 100 000	24 400 000	25 600 000	19 300 000	22 800 000
Kunnossapitovuokra, tot/arvio	6 500 000	9 700 000	10 100 000	8 700 000	9 800 000
Tontinvuokra, tot/arvio	4 400 000	4 500 000	4 900 000	3 800 000	4 600 000
Yhteensä	132 300 000	131 900 000	138 800 000	107 300 000	121 600 000

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 vuorien ja heidän tiloihinsa kohdistuvien kulujen lisäksi myös ulkoisilta vuokralaisilta laskutetut vuokrat ja kyseisiin tiloihin kohdistuvat kulut.

Kaikkien rakennusten tulo- ja kuluerien kehitys	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Kaupungin hallinnassa olevat neliöt yhteensä	949 000	965 000	966 000	836 000	840 000
Vuokratut neliöt, sis. as, kaupungin taseessa olevat	521 000	507 000	512 000	458 000	463 000
Vuokratut neliöt, sis. as, vuokraamalla hankitut	195 000	230 000	231 000	120 000	121 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	153 000	148 000	140 000	185 000	182 000
Vuokratut neliöt, ulk. as, vuokraamalla hankitut	33 000	32 000	35 000	31 000	32 000
Vuokratut neliöt yhteensä	902 000	917 000	918 000	794 000	798 000
Pääomavuokra, tulo	123 300 000	115 300 000	119 600 000	107 200 000	117 300 000
Pääomavuokra, kulu	-86 400 000	-106 400 000	-113 600 000	-98 300 000	-113 400 000
Pääomavuokra, ali-/ylijäämä	36 900 000	8 900 000	6 000 000	8 900 000	3 900 000
Kiinteistönhoitovuokra, tulo	24 500 000	29 200 000	30 800 000	28 200 000	31 800 000
Kiinteistönhoitovuokra, kulu	-31 600 000	-34 600 000	-36 100 000	-31 300 000	-32 900 000
Kiinteistönhoitovuokra, ali-/ylijäämä	-7 100 000	-5 400 000	-5 300 000	-3 100 000	-1 100 000
Kunnossapitovuokra, tulo	6 900 000	10 600 000	11 000 000	10 600 000	11 700 000
Kunnossapitovuokra, kulu	-12 900 000	-13 100 000	-12 900 000	-13 000 000	-11 900 000
Kunnossapitovuokra, ali-/ylijäämä	-6 000 000	-2 500 000	-1 900 000	-2 400 000	-200 000
Tontinvuokra, tulo	5 400 000	5 600 000	6 000 000	5 000 000	5 900 000
Tontinvuokra, kulu	-5 600 000	-5 700 000	-6 700 000	-7 500 000	-8 300 000
Tontinvuokra, ali-/ylijäämä	-200 000	-100 000	-700 000	-2 500 000	-2 400 000
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	23 600 000	900 000	-1 900 000	900 000	200 000

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 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. 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 investointi 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 vuokraikutuksella.

Pääomavuokran vuosittaiseen kertymään vaikuttaa talonrakennusohjelman mukaiset investoinnit ja palvelutilaverkon muutokset sekä rakennusten myynnit ja purut. 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%. Isoista investoinneista vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa vähintään seuraavat 20 vuotta, 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	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Pääomavuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	65 200 000	56 900 000	59 600 000	56 900 000	65 200 000
€/m2/kk	10,43	9,35	9,70	10,35	11,74
Pääomavuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	35 100 000	36 400 000	38 600 000	18 600 000	19 200 000
€/m2/kk	15,00	13,19	13,92	12,92	13,22
Pääomavuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	17 800 000	17 900 000	17 700 000	25 400 000	26 500 000
€/m2/kk	9,69	10,08	10,54	11,44	12,13
Pääomavuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	5 200 000	4 100 000	3 700 000	6 300 000	6 400 000
€/m2/kk	13,13	10,68	8,81	16,94	16,67
Pääomavuokratulot yhteensä	123 300 000	115 300 000	119 600 000	107 200 000	117 300 000
€/m2/kk	11,39	10,48	10,86	11,25	12,25
Poistot ja arvonalentumiset	-39 800 000	-41 700 000	-46 500 000	-47 900 000	-56 300 000
Pääomavuokratulot välivuokra-kohteissa	-33 700 000	-36 700 000	-40 300 000	-25 100 000	-27 700 000
Leasing-kohteiden korkomenot	-2 300 000	-2 400 000	-2 000 000	100 000	200 000
Rahoituskulu konsernille, 2,7% rak. kirjanpitoarv.	0	-15 200 000	-15 000 000	-15 800 000	-18 000 000
Kiinteistökohteiden johtaminen	-3 200 000	-3 200 000	-3 200 000	-2 900 000	-3 200 000
Tilahallinnon avustavat työt	-2 500 000	-2 000 000	-1 700 000	-2 000 000	-2 200 000
Hankejohtaminen	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000	-700 000
Vuokralaskutuspalvelut	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Kalusteet	-200 000	-200 000	-200 000	-100 000	-100 000
Rakennusten purkaminen	-500 000	-700 000	-600 000	-300 000	-1 200 000
Vakuuttaminen	-700 000	-700 000	-700 000	-400 000	-400 000
Oman henkilöstön palkkakulut, toimitilakulut, ICT-k	-1 800 000	-1 800 000	-1 900 000	-2 000 000	-2 000 000
Muut	-800 000	-900 000	-600 000	-1 000 000	-1 500 000
Pääomakulut yhteensä	-86 400 000	-106 400 000	-113 600 000	-98 300 000	-113 400 000
€/m2/kk	-7,59	-9,19	-9,80	-9,80	-11,25
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	36 900 000	8 900 000	6 000 000	8 900 000	3 900 000

Taulukko pääomavuokran tulo- ja kuluerien muutoksista

3) Kiinteistönhoitovuokran määräytyminen ja tarkistaminen

Kaupungin keskitetyn tilahallinnon 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 tehottamalla.

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	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	16 400 000	17 300 000	17 200 000	14 900 000	17 800 000
€/m2/kk	2,62	2,84	2,80	2,71	3,20
Kiinteistönhoitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	4 700 000	7 100 000	8 400 000	4 400 000	5 000 000
€/m2/kk	2,01	2,57	3,03	3,06	3,44
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	3 100 000	3 200 000	3 400 000	7 100 000	7 100 000
€/m2/kk	1,69	1,80	2,02	3,20	3,25
Kiinteistönhoitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	300 000	1 600 000	1 800 000	1 800 000	1 900 000
€/m2/kk	0,76	4,17	4,29	4,84	4,95
Kiinteistönhoitovuokratulot yhteensä	24 500 000	29 200 000	30 800 000	28 200 000	31 800 000
€/m2/kk	2,26	2,65	2,80	2,96	3,32
Ylläpitovuokratulot välivuokrakohteissa	-5 500 000	-6 300 000	-9 200 000	-4 100 000	-4 400 000
Lämmönkulutus	-8 200 000	-10 000 000	-9 700 000	-10 100 000	-10 500 000
Sähkönkulutus	-8 100 000	-7 600 000	-6 600 000	-5 800 000	-7 600 000
Veden ja jäteveden kulutus	-2 300 000	-2 500 000	-1 800 000	-2 000 000	-2 000 000
Ulkoalueiden hoito	-1 500 000	-1 400 000	-2 200 000	-1 800 000	-2 000 000
Jätehuolto	-1 100 000	-1 000 000	-1 000 000	-900 000	-1 000 000
Kiinteistöjen isännöinti	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Muut	-4 000 000	-4 900 000	-4 700 000	-5 700 000	-4 500 000
Kiinteistöhoitokulut yhteensä	-31 600 000	-34 600 000	-36 100 000	-31 300 000	-32 900 000
€/m2/kk	-2,77	-2,99	-3,11	-3,12	-3,26
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-7 100 000	-5 400 000	-5 300 000	-3 100 000	-1 100 000

Taulukko kiinteistönhoitovuokran kuluerien muutoksista

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".

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 kunnossapitovuokra 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 tulosperusteisesti. Kunnossapitopalvelut sisältävät mm. rakennusten suunnitelmalliset kunnossapitokorjaukset sekä ennakoimattomat vikakorjaukset.

Kunnossapitovuokran tulo- ja kuluerien muutokset	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Kunnossapitovuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	5 600 000	8 600 000	8 500 000	7 400 000	8 200 000
€/m2/kk	0,90	1,41	1,38	1,35	1,48
Kunnossapitovuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	900 000	1 100 000	1 600 000	1 300 000	1 600 000
€/m2/kk	0,38	0,40	0,58	0,90	1,10
Kunnossapitovuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	400 000	800 000	800 000	1 600 000	1 600 000
€/m2/kk	0,22	0,45	0,48	0,72	0,73
Kunnossapitovuokra, ulk. as, vuokraamalla hankitut	0	100 000	100 000	300 000	300 000
€/m2/kk	0,00	0,26	0,24	0,81	0,78
Kunnossapitovuokratulot yhteensä	6 900 000	10 600 000	11 000 000	10 600 000	11 700 000
€/m2/kk	0,64	0,96	1,00	1,11	1,22
Rakennustekniset työt, vikakorjaukset	-3 100 000	-2 800 000	-2 900 000	-2 400 000	-2 300 000
Sähkötyöt, vikakorjaukset	-1 500 000	-1 500 000	-1 300 000	-1 300 000	-1 200 000
Putkityöt, vikakorjaukset	-800 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 100 000	-1 000 000
Keittiölaitteet	-400 000	-400 000	-400 000	-200 000	-200 000
Sisäilmatutkimukset	-600 000	-900 000	-600 000	-500 000	-500 000
Turvajärjestelmät	-500 000	-600 000	-600 000	-500 000	-500 000
Muut	-6 000 000	-5 900 000	-6 100 000	-7 000 000	-6 200 000
Kunnossapitokulut yhteensä	-12 900 000	-13 100 000	-12 900 000	-13 000 000	-11 900 000
€/m2/kk	-1,13	-1,13	-1,11	-1,30	-1,18
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-6 000 000	-2 500 000	-1 900 000	-2 400 000	-200 000

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 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.

Tontinvuokran kuluerien kehitys	2020	2021	2022	2023	2024 arvio
Tonttinvuokra, sis. as, kaupungin taseessa olevat	4 000 000	4 100 000	4 600 000	3 500 000	3 900 000
€/m2/kk	0,64	0,67	0,75	0,64	0,70
Tonttinvuokra, sis. as, vuokraamalla hankitut	400 000	400 000	300 000	300 000	700 000
€/m2/kk	0,17	0,14	0,11	0,21	0,48
Tonttinvuokra, ulk. as, kaupungin taseessa olevat	1 000 000	1 100 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000
€/m2/kk	0,54	0,62	0,65	0,54	0,60
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	5 600 000	6 000 000	5 000 000	5 900 000
€/m2/kk	0,50	0,51	0,54	0,52	0,62
Tonttinvuokrakulut, kaupungin taseessa olevissa kohteissa	-5 400 000	-5 600 000	-6 500 000	-6 900 000	-7 500 000
Tonttinvuokrakulut, vuokraamalla hankituissa kohteissa	-200 000	-100 000	-200 000	-600 000	-800 000
Tonttinvuokrakulut yhteensä	-5 600 000	-5 700 000	-6 700 000	-7 500 000	-8 300 000
€/m2/kk	-0,49	-0,49	-0,58	-0,75	-0,82
Esitettyjen tulojen ja menojen erotus	-200 000	-100 000	-700 000	-2 500 000	-2 400 000

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 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 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 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 2023 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 tulosperusteisesti".