

Sisäiset vuokrat ja hyvinvointivointialueen ulkoiset vuokrat vuodelle 2025

Tekninen ja elinvoimalautakunta 12.11.2024 § 92
752/02.07.00/2024

Mäntsälän kunnan rakennusten pääomavuokrat pohjautuvat rakennusten reaaliarvoihin ja pääomavuokran tarkistusta varten rakennusten reaaliarvot (tekninen ja jälleenhankinta-arvot) määriteltiin uudelleen 2024 vuoden alusta 2023 tilinpäätös lukujen pohjalta Trellum Consulting Oy:n toimesta. Vuoden 2023 loppuun määritellyt rakennusten reaaliarvot toimivat rakennusten pääomavuokran pohjana, myös tuleville vuosille siihen asti kunnes vastaava tarkistus tehdään uudestaan.

Omien suorassa omistuksessa olevien rakennusten pääomavuokrat muodostettiin siten, että

korkokustannus = rakennuksen tekninen arvo 2023 x 4 %
korkotuottovaatimus

korjausvastike = rakennuksen jälleenhankinta-arvo 2023 x 1,75 %
korjausvastike %

Huomioitiin lisäksi vuokrien määrityksessä tulevat ensi vuoden rakennusten ja tilojen käyttötalouden kunnossa- ja ylläpitokorjaukset. Sisäiset vuokrat eivät pidä sisällään rakennuksen tonttivuokraa.

Rakennusten ylläpitovuokrat pohjautuvat toteutuneisiin käyttökustannuksiin. Aiempina vuosina sisäiset vuokrat on laskettu excel taulukoin. Vuoden 2025 sisäisten vuokrien laskenta tehtiin Senaatin kuntatila / Skenarios järjestelmän kautta (valtakunnallinen kuntien ja kaupunkien kiinteistöjen rakennustietokanta), johon on viety vuosien 2021–2023 alkaen kohteittain käyttötalouden ylläpitokulut (tuloslaskelmat). Vuoden 2025 laskennassa on käytetty tilastokeskuksen elinkustannusindeksiä ja indeksilukuja 03/2023 (2282) sekä 03/2024 (2332), jolloin indeksikerroin /muutos oli 1,02. Lisäksi laskentaan lisättiin toimitilapalvelujen palkkakulut, jotta jatkossa vuokratasot ovat vertailukelpoisia muiden kuntien ja kaupunkien vuokrien kanssa.

Lisättiin vielä vuokrattujen tilojen vuokrat osaksi rakennusten sisäisiä vuokrahintoja esim. koulujen väistötilat.

Sisäiset vuokrat lasketaan budjetointi vuotta edeltävänä keväänä budjetin laadinnan yhteydessä, ottamalla huomioon toimialojen ilmoittamat tilamuutokset seuraavalle vuodelle. Budjetissa laaditaan kiinteistökohtaiset budjetit, joista ylläpitovuokrat muodostuvat huomioiden tilastokeskuksen elinkustannusindeksin muutoksen sekä mahdollisesti tiedossa olevat muut muutokset / hintojenmuutokset.

Sisäisillä vuokrilla katetaan tilojen ja kiinteistöjen pääomakustannukset, ylläpitokorjaukset ja käyttökulut. Vuokrien kustannukset kohdennetaan tiloittain ja kiinteistöittäin aiheuttamisperusteisesti. Käyttö- ja ylläpitokulujen tarkastelussa on otettu huomioon edellisen vuoden tili- ja kohdekohtainen toteuma ja tarkistettu budjetointivuotta edeltävän vuoden budjettisummaa sen mukaisesti.

Ylläpitovuokra, mikä koostuu toteutuneista kiinteistöjen kustannuksista:

- hallinto, sisältäen toimitilapalvelujen palkkakustannukset
- vakuutukset

- asiantuntijapalvelut (eri järjestelmien mm. hissit, nosto-ovet yms. määräaikaistarkastukset)
- vesi-, jätevesi ja jätehuolto
- rakennusten-, alueiden-, koneiden, kaluston ja laitteiden rakentamis- ja kunnossapitopalvelut (alueiden osalta hiekoitus, auraus ja vihertyöt, pallokentät > kuntatekniikka)
- vartiointipalvelut
- käyttäjäpalvelut (elinkaarihoiteet)
- kiinteistöhoito eli käyttö- ja huoltokulut
- eri järjestelmien (LVISA, murto- ja kulunvalvonta, hissit, nosto-ovet yms. tietoverkkojen) huolto- ja ylläpitokulut
- lämpö, sähkö, kemikaalit
- kalusto, rakennusmateriaali
- ulkoa vuokrattujen tilojen vuokrat /leasingmaksut
- omistusosakkeiden vastikkeet
- tontin vuokrat
- koneiden ja laitteiden vuokrat / leasingmaksut

Sisäiset vuokrat eivät sisällä tilojen siivousta eikä vuokramattoja, nämä kustannukset laskuttaa ateria- ja puhtauspalvelut. Lisäksi koulujen liikuntakenttien hoito / ylläpito tapahtuu kuntatekniikan toimesta.

Tilamuutokset vuokravuoden aikana, toimiala:

- maksaa uuden tilan sisäisen vuokran, mikäli sitä ei ole budjetoitu ko. vuoden sisäisiin vuokriin
- on maksuvelvollinen vuoden loppuun (irtisanomisaika on kuitenkin kuusi kuukautta), jos luopuu tilasta vuoden aikana eikä sillä ole tilalle uutta käyttäjää / maksajaa. Tilat on luovutettu vasta sitten, kun tiloista irtaimisto on viety pois ja tilat on siivottu.

Mäntsälän kunta budjetoit toimitiloihin ja kiinteistöihin kohdistuvat isommat investoinnit omassa talousarviossaan ja rahoittaa ne.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat on laskettu Skenarios järjestelmän avulla vuodelle 2025. Laskelmissa huomioitu ylläpitokulujen muutoksen sekä toteutuneet remontit / investoinnit sekä toteutumassa olevat investoinnit vuoden 2025 osalta.

Oheismateriaalina on ehdotus sisäisiksi vuokriksi vuodelle 2025 sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat 2025.

Valmistelija	toimitilapäällikkö Soile Karhinen, soile.karhinen@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen- ja elinvoimalautakunta päättää hyväksyä vuodelle 2025 perittävät sisäiset ja Hyvinvointiyhtymältä perittävät ulkoiset vuokrat. Tekninen ja elinvoimalautakunta valtuuttaa toimitilapäällikön tekemään mahdolliset muutokset ja tarkennukset sisäisiin vuokriin.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.