

Sisäiset vuokrat vuodelle 2026

Tekninen ja elinvoimalautakunta 11.11.2025 § 105
788/10.03.02.02/2025

Sisäiset vuokrat lasketaan budjetointivuotta edeltävänä keväänä, ottamalla huomioon toimialojen ilmoittamat tilamuutokset seuraavalle vuodelle sekä mahdollisesti tiedossa olevat muut mahdolliset muutokset / hintojen muutokset.

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 (elinkaarikohteet)
- kiinteistönhoito eli käyttö- ja huoltokulut
- eri järjestelmien (LVISA, murto- ja kulunvalvonta, hissit, nosto-ovet yms. järjestelmien) huolto- ja ylläpitokulut
- lämpö, sähkö, kemikaalit
- kalusto, rakennusmateriaali
- ulkoa vuokrattujen tilojen vuokrat /leasingmaksut
- omistussakkeiden vastikkeet
- tontin vuokrat
- koneiden ja laitteiden vuokrat / leasingmaksut

Aiempina vuosina sisäiset vuokrat on laskettu excel taulukoin. Vuoden 2025 ja 2026 sisäisten vuokrien laskenta tehtiin Senaatin kuntatila / Skenarios järjestelmän kautta (valtakunnallinen kuntien ja kaupunkien kiinteistöjen rakennustietokanta), johon on viety vuodesta 2021 alkaen kohteittain käyttötalouden ylläpitokulut (tuloslaskelmat). Vuoden 2026 laskennassa on käytetty lisäksi tilastokeskuksen elinkustannusindeksiä ja indeksilukuja 03/2024 (2332) sekä 03/2025 (2345), jolloin indeksikerroin /muutos oli 1,005 edelliseen vuoteen.

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 muodostuvat:

korkokustannus = rakennuksen tekninen arvo x 4 % korkotuottovaatimus

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

Lisäksi vuokrien määrittämisessä huomioitiin tiedossa olevat ensi vuoden rakennusten ja tilojen käyttötalouden kunnossa- ja ylläpitokorjaukset. Sisäiset vuokrat eivät pidä sisällään rakennuksen tonttivuokraa.

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, jos luopuu tilasta vuoden aikana eikä sillä ole tilalle uutta käyttäjää / maksajaa. Tilat on luovutettu vasta sitten, kun tiloista irtaimisto on viety kokonaan pois ja tilat on siivottu.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat on laskettu Skenarios järjestelmän avulla vuodelle 2026. Laskelmissa huomioitu ylläpitokulujen muutoksen sekä toteutuneet remontit / investoinnit sekä toteutumassa olevat investoinnit vuoden 2026 osalta. Terveyskeskusta ja hyvinvointineuvola on ollut yhtiöittämässä 1.1.2026 alkaen, uusi yhtiö on nimeltään Mäntsälän Sotekiinteistöt Oy (ly 3555712-4) ja näiden kiinteistöjen osalta tuotot ja kulut siirtyvät uudelle yhtiölle. Uusi yhtiö laskuttaa vuokralaisia näiden tilojen vuokrasta.

Oheismateriaalina on ehdotus sisäisiksi vuokriksi vuodelle 2026 sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat 2026.

Valmistelija	Toimitilapäällikkö Soile Karhinen, soile.karhinen@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen- ja elinvoimalautakunta päättää hyväksyä vuodelle 2026 perittävät sisäiset vuokrat ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelta perittävät ulkoiset vuokrat. Tekninen ja elinvoimalautakunta valtuuttaa toimitilapäällikön tekemään mahdolliset muutokset ja tarkennukset vuokriin.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.