

Sisäiset vuokrat vuodelle 2026

Tekninen ja elinvoimalautakunta 11.11.2025 § 105

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.

Tekninen ja elinvoimapalvelualue / Toimitilapalvelut sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointipalvelut ovat käyneet neuvotteluja marraskuussa 2025 ulkoisten vuokrien indeksikorotuksista. Neuvottelujen tuloksena on päädytty siihen, että elinkustannusindeksin mukaista korotusta ei huomioida vuoden 2026 osalta kouluterveydenhoidon tiloissa. Vuoden 2026 vuokrat pysyvät vuoden 2025 tasolla kouluterveydenhuollon tilojen osalta. Perusteena muutokselle on elinkustannusindeksin laskeva trendi. Toimitilapäällikkö on hyväksynyt tehdyt muutokset oheismateriaalin mukaisena.

Valmistelija

Toimitilapäällikkö Soile Karhinen, soile.karhinen@mantsala.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja Pynttari Mika

Päätösehdotus

Tekninen ja elinvoimalautakunta merkitsee tiedokseen toimitilapäällikön hyväksymät Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen korjatut ulkoiset vuokrat vuodelle 2026.

Päätös