

Sisäiset vuokrat vuodelle 2027

Tekninen ja elinvoimalautakunta 27.10.2026
318/02.01.00/2026

Sisäiset vuokrat lasketaan budjetointivuotta edeltävänä keväänä. Laskennassa huomioidaan toimialojen ilmoittamat seuraavan vuoden tilamuutokset sekä muut tiedossa olevat kustannus- ja hintamuutokset.

Sisäisillä vuokrilla katetaan tilojen ja kiinteistöjen pääomakustannukset, ylläpitokorjaukset sekä käyttökulut. Kustannukset kohdennetaan tiloille ja kiinteistöille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Käyttö- ja ylläpitokulujen arvioinnissa on hyödynnetty edellisen vuoden toteumatietoja sekä tarkistettu budjettitasoa niiden perusteella.

Vuodesta 2025 alkaen sisäisten vuokrien laskenta on tehty Senaatin Kuntatila/Skenarios-järjestelmässä. Järjestelmään on viety kohdekohtaiset käyttötalouden ylläpitokulut vuodesta 2021 alkaen. Vuoden 2027 laskennassa on lisäksi käytetty tilastokeskuksen elinkustannusindeksiä; indeksilukujen 03/2025 (2345) ja 03/2026 (2376) perusteella muutos edelliseen vuoteen oli 1,013.

Mäntsälän kunnan rakennusten pääomavuokrat perustuvat rakennusten reaaliarvoihin. Pääomavuokran tarkistusta varten rakennusten tekniset arvot ja jälleenhankinta-arvot määriteltiin uudelleen vuoden 2024 alusta vuoden 2023 tilinpäätöstietojen pohjalta Trellum Consulting Oy:n toimesta.

Vuoden 2023 lopun tilanteeseen määriteltyt reaaliarvot ovat pääomavuokrien laskentaperusteena myös tulevana vuosina, kunnes vastaava tarkistus tehdään uudelleen.

Kunnan suorassa omistuksessa olevien rakennusten pääomavuokra muodostuu tekniseen arvoon perustuvasta korkokustannuksesta sekä jälleenhankinta-arvoon perustuvasta korjausvastikkeesta. Korkokustannus lasketaan 4 prosentin korkotuottovaatimuksella ja korjausvastike 1,75 prosentin korjausvastikeprosentilla.

Vuokrien määrittämisessä huomioidaan lisäksi tiedossa olevat vuokravuoden rakennusten ja tilojen käyttötalouden kunnossa- ja ylläpitokorjaukset. Sisäiset vuokrat eivät sisällä rakennusten tonttivuokria.

Sisäiset vuokrat eivät sisällä tilojen siivousta, vuokramattoja eivätkä koulujen liikuntakenttien hoitoa ja ylläpitoa. Siivous- ja vuokramattokustannuksista vastaa ateria- ja puhtauspalvelut, ja liikuntakenttien hoidosta kuntatekniikka.

Vuokravuoden aikana tapahtuvissa tilamuutoksissa toimiala vastaa uuden tilan sisäisestä vuokrasta, mikäli kustannusta ei ole huomioitu kyseisen vuoden sisäisissä vuokrissa. Mikäli toimiala luopuu tilasta kesken vuoden eikä tilalle ole uutta käyttäjää tai maksajaa, toimiala vastaa vuokrasta vuoden loppuun saakka. Tila katsotaan luovutetuksi, kun irtaimisto on poistettu kokonaan ja tila on siivottu.

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat on laskettu Skenarios järjestelmän avulla vuodelle 2027. Laskelmissa huomioitu ylläpitokulujen muutoksen sekä toteutuneet remontit / investoinnit sekä toteutumassa olevat investoinnit vuoden 2026 osalta kotokartanon osalta.

Terveydenhuollon tilojen osalta voimassa olevat vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2026. Hyvinvointialueen kanssa on käyty keskustelua uusien sopimuksien tekemisestä 1.1.2027 alkaen, sopimukset ovat jatkossa toistaiseksi voimassa olevia ja niissä on 6 kk irtisanomisaika. Tilojen vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, joka tarkistetaan lokakuun indeksin mukaan. Lokakuun indeksi julkaistaan marraskuun puolessa välissä.

Oheismateriaalina on ehdotus sisäisiksi vuokriksi vuodelle 2027 sekä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vuokrat vuodelle 2027.

Valmistelija toimitilapäällikkö Soile Karhinen, soile.karhinen@mantsala.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen- ja elinvoimalautakunta päättää hyväksyä vuonna 2027 perittävät sisäiset vuokrat ja Keski-Uudenmaan hyvinvointialueelta perittävät ulkoiset vuokrat nykytilanteen mukaisena. Hyvinvointialueen vuokrat tarkistetaan tänä vuonna myöhemmin sopimuksessa todetun lokakuun indeksin mukaisesti. Tekninen ja elinvoimalautakunta valtuuttaa toimitilapäällikön tekemään muutokset ja tarkennukset vuokriin.

Päätös