

Hannu Lahti

PAINOTUSKERTOIMIEN KÄYTTÖ SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITYKSESSÄ
KUOPION KAUPUNGISSA

Insinöörityö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Tekniikan ja liikenteen ala

Kiinteistötalouden koulutusohjelma

Kevät 2004



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

INSINÖÖRITYÖ TIIVISTELMÄ

| | |
|--|-------------------------------------|
| Osasto Tekniikka ja liikenne | Koulutusohjelma Kiinteistötalous |
| Tekijä Hannu Lahti | |
| Työn nimi Painotuskertoimien käyttö sisäisen vuokran määrittämisessä Kuopion kaupungissa | |
| Vaihtoehtoiset ammattiopinnot | Ohjaaja Pekka Agarth |
| Aika 7.4.2004 | Sivumäärä 56+15 |
| Tiivistelmä <p>Kuopion kaupungissa alettiin siirtyä asteittain keskitettyyn kiinteistönpitoon 1980-luvun lopulla. Samalla kaupungin tilayksikkö alkoi periä vuokralaisiltaan sisäisiä vuokria. Siitä lähtien on vuokraustoimintaa pyritty aktiivisesti kehittämään.</p> <p>Tämän insinöörityön tarkoitus on kehittää sisäisten vuokrien määrittämistä oikeudenmukaisemmaksi vuokralaisten kannalta, luomalla Tilakeskuksen käyttöön tilaluokkajärjestelmä ja sille painotuskertoimet, joilla rakennuksen pääoma- ja ylläpitokustannukset jyvitetään eri tilaluokille. Painotuskertoimien käyttämistä varten uudistettiin vanhaa Ylläpidon hankekorttia.</p> <p>Tässä työssä käytettävät tilaluokat muodostettiin kirjallisuuden ja kaupungin rakennuskannan analysoinnin avulla. Tilaluokkien painotuskertoimet laskettiin tilojen uudisrakentamishintojen, tavoitekulutuslukujen ja kaupungin maksamien tariffien avulla. Ylläpidon hankekortti toteutettiin Excel-taulukkolaskentaohjelmalla.</p> <p>Painotuskertoimilla suoritettavat vuokralaskelmat osoittavat, että painotuskertoimet luovat selkeitä eroja vuokralaisten vuokratasoihin riippuen heidän vuokraamisensa tilojen tyypistä. Tämä lisää sisäisen vuokran ohjaavuutta tilojen tehokkuuteen ja taloudelliseen käyttöön, mikä on sisäisen vuokran tärkeimpiä tehtäviä kuntaorganisaatiossa.</p> | |
| Luottamuksellinen Ei | |
| Hakusanat Painotuskerroin, sisäinen vuokra | |
| Säilytyspaikka Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto | |



**Kajaanin
ammattikorkeakoulu**

Kajaani Polytechnic

**ABSTRACT
FINAL YEAR PROJECT**

| | |
|---|---|
| Faculty Faculty of Engineering | Degree programme Facility Management |
| Author Hannu Lahti | |
| Title The Use of Emphasis Factors in Defining Internal Rents in Kuopio | |
| Optional professional studies | Instructor / Supervisor Pekka Agarth |
| Date 7 March 2004 | Total number of pages 56+15 |
| Abstract <p>The town of Kuopio began to move gradually towards concentrated real estate management in the late 1980s. By then the real estate unit of the town started to collect internal rents from its tenants. Since then the real estate unit has actively developed its methods used when defining internal rents.</p> <p>The purpose of this final year project was to create an emphasis factor system that divides the annual costs of a building into different types of premises. In this way rents become more equal from the tenants' point of view. To make it easier to use emphasis factors, a calculation table was also created. The emphasis factors were formed by using the building costs of facilities, estimated energy consumption rates and tariffs in calculations.</p> <p>The calculations that were made clearly show that the use of emphasis factors creates differences between rents paid from different types of premises. This will guide all the tenants to use their premises more effectively and more economically. That is one of the most important tasks that internal rent has in a municipality.</p> | |
| Confidential No | |
| Keywords Emphasis factor, internal rent | |
| Deposited at Library of the Kajaani Polytechnic | |

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | JOHDANTO | 8 |
| 2 | ONGELMAT SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMISESSÄ | 11 |
| 3 | TAVOITTEET..... | 12 |
| 4 | SISÄISEN VUOKRAN YLEISET PERUSTEET | 13 |
| 5 | KUOPION KAUPUNGIN VUOKRANMÄÄRITYSPERIAATTEET..... | 15 |
| 5.1 | Ylläpitovuokra..... | 15 |
| 5.1.1 | Yhteistehtävät..... | 16 |
| 5.1.2 | Yleishoito ja valvonta..... | 17 |
| 5.1.3 | Lämpöhuolto..... | 17 |
| 5.1.4 | Sähköhuolto | 17 |
| 5.1.5 | Vesihuolto..... | 18 |
| 5.1.6 | Erytislaittehuolto | 18 |
| 5.1.7 | Siivous..... | 18 |
| 5.1.8 | Jätehuolto..... | 19 |
| 5.1.9 | Ulkoalueiden hoito..... | 19 |
| 5.1.10 | Kunnossapito..... | 19 |
| 5.2 | Pääomavuokra | 20 |
| 5.2.1 | Suunnitelman mukainen poisto | 20 |
| 5.2.2 | Korko..... | 21 |
| 5.2.3 | Maanvuokra..... | 21 |
| 5.3 | Käytännön vuokranmääritys | 21 |
| 6 | KAUPUNGIN RAKENNUSKANNAN ANALYSOINTI | 24 |
| 7 | PAINOTUSKERROINJÄRJESTELMÄ..... | 33 |
| 7.1 | Muissa organisaatioissa käytetyt järjestelmät..... | 33 |
| 7.2 | Esitys painotuskerroinjärjestelmästä Kuopion kaupungille | 35 |
| 8 | YLLÄPIDON HANKEKORTTI | 38 |
| 8.1 | Tarvittavien perustietojen syöttö ja tulosteosa | 39 |
| 8.1.1 | Perustiedot | 39 |
| 8.1.2 | Investoinnit | 39 |
| 8.1.3 | Pääomakustannukset | 41 |
| 8.1.4 | Ylläpitokustannukset..... | 41 |
| 8.1.5 | Rakennuksen vuotuiset kustannukset yhteensä..... | 42 |

| | | |
|-------|---|----|
| 8.1.6 | Tilaluokkien vuokrat..... | 42 |
| 8.1.7 | Pääomakustannukset vuosittain..... | 44 |
| 8.2 | Laskentaosa | 44 |
| 8.2.1 | Painotuskerrointaulukot | 44 |
| 8.2.2 | Investointien poisto ja korko | 45 |
| 9 | VUOKRIEN MÄÄRITYS JA TULOSTEN VERTAILU | 47 |
| 9.1 | Neulamäen 2. palvelukeskus Pihkapolku, rakennustunnus 14504 | 47 |
| 9.2 | Melalahden terveysasema/päiväkoti, rakennustunnus 30601 | 49 |
| 9.3 | Valtuusto-virastotalo, rakennustunnus 75000..... | 51 |
| 9.4 | Vuokrien vertailun yhteenveto | 52 |
| 10 | YHTEENVETO | 54 |
| | LÄHDELUETTELO | 56 |
| | LIITTEET | |

KÄSITTEITÄ

Kiinteistönhoito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva säännöllinen toiminta, jolla kiinteistön olosuhteet pidetään halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto. [1.]

Kiinteistönhuolto

Kiinteistönhoito, jonka tarkoitus on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa. [1.]

Kiinteistönpito

Kiinteistöstä ja sen hyödyntämisestä vastaaminen. Kiinteistönpito sisältää seuraavia toimintoja: kiinteistökehitys, rakennuttaminen, kiinteistökauppa, vuokraus, kiinteistöhallinto, kiinteistön ylläpito ja käyttäjätoiminnot. Kiinteistönpitoa ei välttämättä harjoiteta liiketaloudellisin periaattein. [1.]

Kiinteistön ylläpito

Toimintaa, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat mm. kiinteistönhoito ja kunnossapito. [1.]

Kunnossapito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla ja korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapito voidaan tehdä hankemuotoisesti tai esimerkiksi säännöllisten vuosikorjauksien avulla. [1.]

Nettoyksikkö

Kunnan tulosityksikön toimintamalli taloudellisen ohjauksen näkökulmasta. Nettoyksikkö on konsernille vastuussa käyttökatteestaan, eli käyttötulojensa ja menojensa erotuksesta. Pääomarahoitusta nettoyksikölle tulee erikseen keskushallinnon investointimäärärahoista. [2.]

Painotuskertoimet

Kerroinjärjestelmä, jolla rakennuksesta vuosittain syntyneet ylläpito- ja pääomakustannukset jyvitetään eri tilaluokille samassa suhteessa niiden muodostumisen kanssa.

Poisto

Kirjanpitolain mukaisen poiston tekemisellä on ensisijaisesti käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenon jaksottamistehtävä. [3.]

Pääomakustannukset

Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista. Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta. Pääomakustannuksiin kuuluvat kiinteistön hankintaan ja omistamiseen liittyvät kustannukset sekä rasitteisiin tai lakisääteisiin velvoitteisiin liittyvät kustannukset. [1.]

Sisäinen vuokra

Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan kuntaorganisaation sisällä tapahtuvia vuokramaksuja tiloista ja niiden ylläpidosta. Sisäinen vuokra maksetaan organisaatioyksiköltä toiselle tai keskushallinnolle. [2.]

Ylläpitokustannukset

Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksia ovat kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvat kustannukset, esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, sähkö-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuolto-kustannukset. [1.]

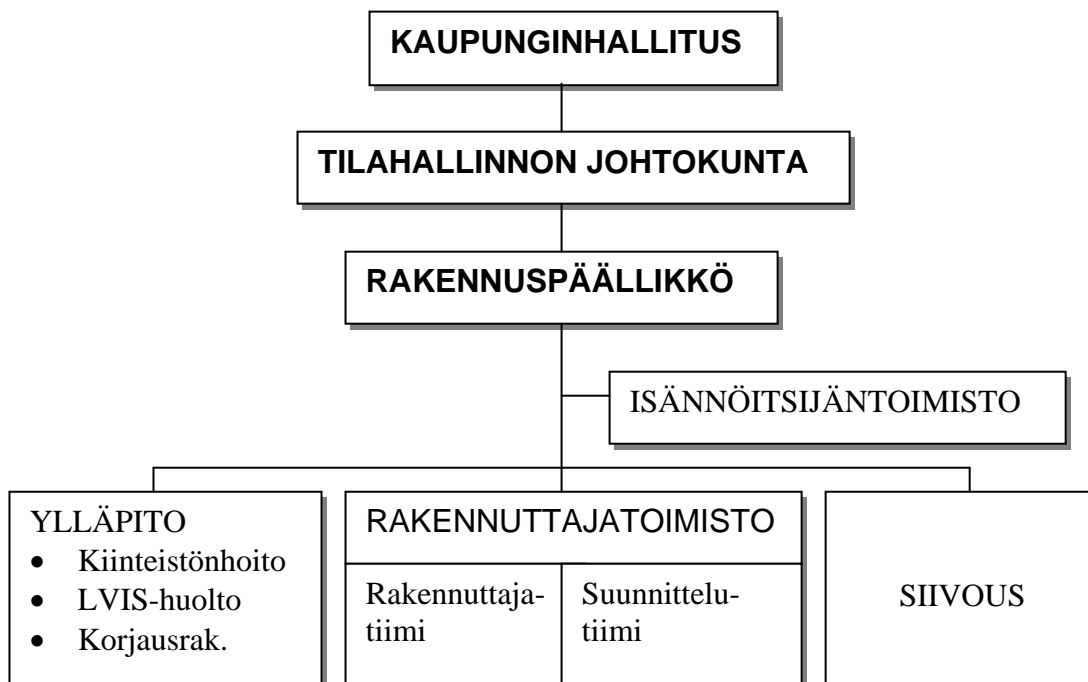
1 JOHDANTO

Kuopion kaupungissa alettiin asteittain siirtyä keskitettyyn kiinteistönpitoon 1980-luvun loppupuolella. Silloinen rakennusosasto otti hallintaansa omistajanroolissa osan kaupungin rakennuskannasta, joka oli aiemmin ollut eri tulosyksiköiden omaisuutta. Samalla se alkoi periä näiden tilojen käytöstä sisäistä vuokraa niitä käyttäneiltä hallintokunnilta sekä tuottaa vuokran vastikkeeksi ylläpito- palveluita.

Vuosien varrella yhä useampi hallintokunta luovutti hallinnoimansa rakennukset useita kertoja nimeään ja organisaatiotaan muuttaneelle tilayksikölle. Tilayksikön kiinteistömässän kasvaminen mahdollisti yhä tehokkaamman keskitetyn kiinteistönpidon, joten tilayksikkö kykeni kehittämään ja monipuolistamaan vuokralaisilleen tarjoamiaan palveluita.

Vuonna 1994 tilayksikkö muutti nimensä Tilakeskukseksi. Tilakeskus toimii nettoyksikkönä lähes kaikkien kaupungin tilojen omistajan roolissa. Sen toimintaa ohjaa kaupunginhallituksen alaisuudessa toimiva Tilahallinnon johtokunta. Tilakeskuksen tehtäväksi määriteltiin kaupungin omistamien tilojen kiinteistönpito. Kiinteistönpito sisältää rakentamisen, kiinteistöjen ylläpidon ja hallinnoinnin. Kiinteistönpidon tavoitteena on kaupungin tilojen tehokas käyttö siten, että tilojen tuotot kattavat niistä aiheutuvat kustannukset. Rakennusten kunnon ja arvon säilyttämisen lisäksi parannetaan kiinteistöjen kannattavuutta. Tätä toteutetaan vuokraamalla, ostamalla ja rakentamalla tiloja sekä tarjoamalla asiakkaille monipuolisia ja kilpailukykyisiä palveluja. Tilakeskuksen asiakkaita ovat sisäisten tulosyksiköiden lisäksi ulkopuoliset yritykset ja yhteisöt.

Uudessa toimintasäännössä Tilakeskus jaettiin kuvassa 1 näkyvän organisaatiomallin mukaisesti seuraaviin tulosyksiköihin: Isännöitsijäntoimisto, Rakennuttajatoimisto, Ylläpito ja Siivous. [4.]



Kuva 1. Kuopion kaupungin tilahallinnon organisaatio

Isännöitsijäntoimisto vastaa omistajan edustajana kaupungin hallinnassa olevien tilojen kiinteistötaloudesta ja rakennuskannan tuottavuuden parantamisesta. Tulosityksikön tehtäviä ovat tilojen ostamiseen, myymiseen, purkamiseen ja vuokraukseen sekä tilajärjestelyihin kuuluvat asiat. Näillä toimenpiteillä isännöitsijäntoimisto huolehtii yhteistyössä Ylläpidon kanssa siitä, että vuokralaisilla on tarkoituksenmukaiset ja taloudelliset toimitilat. Lisäksi tulosityksikkö vastaa tilahallinnon johtokunnan kansliatehtävistä, Tilakeskuksen tietopalveluista, taloushallinnosta ja muista tukipalveluista. [4.]

Ylläpidon tulosityksikkö vastaa kiinteistöjen arvon säilyttämisestä sekä tuottaa ylläpito- ja rakentamispalveluita. Tulosityksikkö tuottaa kaupungin tilojen vuokralaisille kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut. Ylläpito suorittaa omana työnä tehtävät korjaus- ja kunnossapitotyöt. Lisäksi yksikkö vastaa investointi- ja kunnossapitotöiden LVIS-suunnittelusta ja -asiantuntijatehtävistä, kiinteistöjen talotekniikan huollosta, kaukovalvonnasta sekä Melalahden kaupunginosan aluelämmön käyttötehtävistä. [4.]

Siivouksen tulosityksikkö vastaa kaupungin siivoustoimen kehittämisestä sekä siivouspalvelujen ja käyttäjäpalveluiden tuottamisesta. [4.]

Rakennuttajatoimisto jakaantuu rakennuttaja- ja suunnittelutiimeihin. Rakennuttajatiimi vastaa kaupungin talonrakennushankkeissa uudisrakennusten, laajennusten, peruskorjaus- ja muutostöiden rakennuttajatehtävistä. Suunnittelu tiimi toimii asiantuntijana kaupungin talonrakennushankkeissa ja hoitaa omana työnä tehtävien kohteiden arkkitehtisuunnittelun. Tulosityksikön tavoitteena on tilojen kokonaistaloudellisuus niiden elinkaaren aikana. [4.]

Vuoden 2004 alussa Tilakeskus omistaa tai on vuokrannut käyttöönsä 615 rakennusta tai tilaa. Näiden tilojen bruttoala on noin 542 000 m² ja tilavuus noin 2 500 000 m³. Omistuksessa olevien rakennusten tasearvo on noin 150 490 000 € ja vuotuisen poiston määrä on noin 8 000 000 €. Tilat on vuokrattu suurimmaksi osaksi kaupungin sisäisille vuokralaisille. Nämä kaupungin kymmenet tulosityksiköt maksavat Tilakeskukselle vuokraa tiloistaan vuosittain noin 30,7 miljoonaa euroa. On kaikkien edun mukaista, että yksikään tulosityksikkö ei joudu maksamaan sisäisessä vuokrassaan kustannuksia, jotka todellisuudessa tulisi kohdistaa jonkin toisen tahon maksettaviksi. Jotta tähän tilanteeseen päästäisiin, on vuokran määrittämisen perusteiden oltava mahdollisimman oikeudenmukaiset. Tilakeskus pyrkiikin aktiivisesti jatkamaan 1980-luvulla alkaneen toiminnan kehittämistä myös tilojen sisäiseen vuokraukseen liittyvien seikkojen osalta. Tässä insinööriyössä pyritään vuokran määrittästä ohjaamaan entistä tarkemmaksi ja oikeudenmukaisemmaksi Kuopion kaupungissa.

2 ONGELMAT SISÄISEN VUOKRAN MÄÄRITTÄMISESSÄ

Tällä hetkellä Tilakeskuksen vuokran määrittäystä koskevat kirjalliset ohjeet käsittelevät ainoastaan sitä, miten syntyvät kustannukset, jotka sisäisillä vuokrilla katetaan. Vuokra määritetään jakamalla rakennuksen toteutuneet kustannukset sen huoneisto neliöillä. Näin saadaan muodostettua neliövuokra, joka on sama kaikille tilaluokille. Todellisuudessa erilaisista tilaluokista syntyvät ylläpito- ja pääomakustannukset kustannukset ovat varsin erilaisia; terveyskeskuksessa olevan ison arkiston kustannukset ovat lähes olemattomat, kun taas samassa rakennuksessa olevien hoito- ja röntgentilojen kustannukset voivat nousta varsin korkeiksi. Ohjeet eivät siis millään tavoin huomioi erilaisista tiloista syntyvien ylläpitokustannusten eroja. Vain yksittäisissä tapauksissa on rakennuksessa toimivien vuokralaisten maksamaa sisäistä vuokraa pyritty määrittämään sen mukaan, millaisia tiloja heillä on käytössään. Yhtenäistä linjaa ei tässä toiminnassa ole kuitenkaan ollut. Tämä on aiheuttanut aika ajoin ärtymystä niiden Tilakeskuksen sisäisten vuokralaisten keskuudessa, joiden vuokraamista tiloista ei todellisuudessa ole juurikaan syntynyt ylläpito- tai pääomakustannuksia.

Jotta tästä ongelmasta päästäisiin eroon, on Tilakeskuksessa otettava käyttöön järjestelmä, joka erottelee eri tilaluokista syntyvät kustannukset. Yksi vaihtoehto on tilaluokkien painotuskerrointen käyttöönotto. Painotuskertoimilla tarkoitetaan kerroinjärjestelmää, jolla rakennuksen kokonaiskustannukset jaetaan kertoimilla painotettuna eri tilaluokille. Kyseessä on siis kustannusten oikeudenmukainen jyvitys.

3 TAVOITTEET

Tämän työn tarkoituksena on kehittää Tilakeskuksen käyttöön vuokran määrittämiseen sopiva, kattava tilaluokitus sekä tilaluokkien painotuskerroinjärjestelmä, joiden avulla vuokran määrittäminen erilaisille tiloille yhdenmukaistuu ja tulee Tilakeskuksen asiakkaiden näkökulmasta tasapuolisemmaksi. Toisin sanoen tilan vuokran osuus kokonaisvuokrasta muuttuu samaksi kuin tilojen käytöstä syntyneiden kustannusten osuus on rakennuksen kokonaiskustannuksista. Tämä lisää sisäisen vuokran kannustavuutta tilaresurssien taloudelliseen käyttöön. Kaupungin vuokran määrittämisen periaatteet pysyvät samoina myös painotuskerrointen käytöstä huolimatta, mutta niiden ansiosta se muuttuu oikeudenmukaisemmaksi.

Samalla tällä hetkellä käytössä oleva Ylläpidon hankekortti -pohja uusiutuu. Uusi Ylläpidon hankekortti mahdollistaa painotuskerrointen mukaisen kustannusten jyvittämisen eri tilaluokille vuokranmäärityksen yhteydessä ja helpottaa rakennuksen pääomakustannusten tarkkaa laskentaa sekä pääomakustannusten kehittymisen seurantaan pitkällä aikavälillä.

Tämän työn tuloksia voidaan käyttää määritettäessä vuokraa kaupungin sisäisille vuokralaisille sekä sitoutuneen pääoman ja pääomakustannusten laskennassa talousarviota ja tilinpäätöstä varten. Tilaluokitusta ja niiden painotuskerroimia voidaan hyödyntää myös vuoden 2004 aikana tuotantokäyttöön tulevassa Haahtela-kehitys Oy:n Kiinteistötieto-ohjelmassa. Kyseisestä ohjelmasta tulee yksi Tilakeskuksen perustyökaluista kiinteistönpitoon yhdessä saman yhtiön kehittämän Rakennuttamistieto-ohjelman kanssa. Kiinteistötieto korvaa tällä hetkellä tuotantokäytössä olevan Primas kiinteistönpito-ohjelmaperheen, jolle ohjelmantoimittajan tarjoama tuki päättyy 31.12.2004.

4 SISÄISEN VUOKRAN YLEISET PERUSTEET

Kuntakonsernin perustoimintaa on kuntalaisten sekä kunnassa toimivien yritysten ja yhteisöjen perustarpeiden tyydyttäminen. Näiden perustarpeiden tyydyttämiseksi kunta tarjoaa erilaisia toimintoja. Toimintojen tekemiseksi kunta tarvitsee erilaisia resursseja ja palveluita, joiden tehtävänä on turvata kunnan perustoiminta ja sen häiriötön jatkuminen. Toimitilat muodostavat kuntakonsernin toiminnoille keskeisen resurssin, jota se perustoiminnassaan tarvitsee. Koko kuntakonsernin näkökulmasta kiinteistövarallisuuteen sitoutunut pääoma on huomattavan suuri. Eri tutkimuksissa on todettu, että kuntien koko käyttöomaisuudesta lähes 2/3 on kiinteistöjä. Kuntakonsernin toimitilojen tehtävä on tarjota palveluresursseja pikemminkin kuin tuottaa voittoja. [5.]

Sisäisellä vuokralla tarkoitetaan kuntaorganisaation sisällä tapahtuvia vuokramaksuja. Sisäisen vuokran perimistä varten täytyy kunnassa olla organisaatio, joka vastaa kiinteistöomaisuudesta ja vuokraa toimitilat kuntaorganisaatiossa tilojen varsinaisille käyttäjille. Itse vuokra on korvaus toimitilan käytöstä hyödykkeenä tai palvelun tuotannon resurssina. Sisäinen vuokra ei tuo kunnan kassaan suoraan todellisia tuloja vaan aiheuttaa ylimääräistä työtä, kustannuksia ja byrokratiaa. Sisäisellä vuokralla pitää olla selkeät tavoitteet kuntakonsernissa, jotta sisäisen vuokran järjestäminen ja tilayksikön käytännön organisointi on kuntakonsernissa mielekästä toteuttaa. [5.]

Sisäisen vuokran tehtävä kuntakonsernissa on taata, että hallintokunnat saavat käyttöönsä asianmukaiset ja toimivat toimitilat. Sisäinen vuokra toimii myös välineenä, jolla kuntaorganisaatio kohdentaa toimitiloista aiheutuvat kustannukset perustoiminnalle. Sisäisen vuokran tehtävänä on osoittaa ja kohdistaa käyttäjille ne kustannukset, joita tilojen käytöstä aiheutuu. Sisäisen vuokran tavoitteena on:

- lisätä kustannustietoisuutta
- ehkäistä harkitsemattomia investointeja
- määrittää kiinteistöomaisuudelle selkeät hinnat eli vuokrat
- selventää roolijakoa ja delegoida kunnan sisällä eri osa-alueiden päätöksenteko- ja vastuujärjestelmiä. [5.]

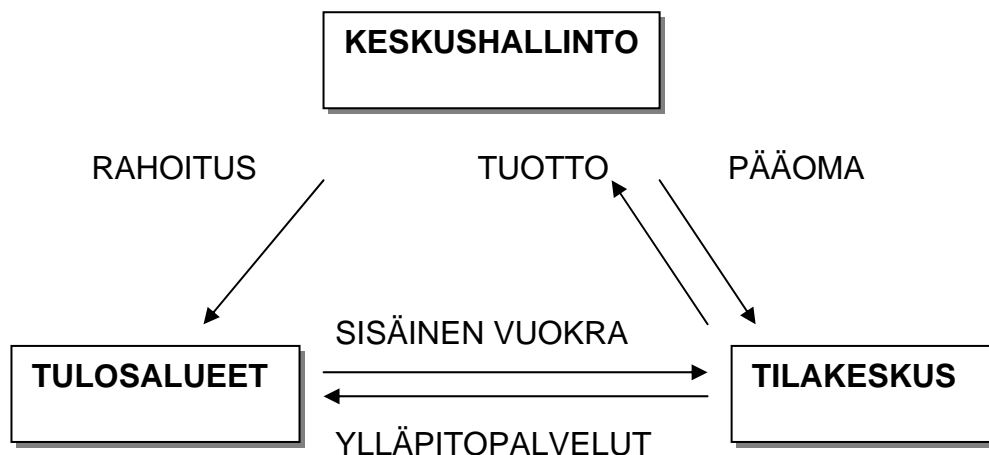
Sisäinen vuokra ohjaa käyttäjiä käyttämään vuokraamiansa toimitiloja tehokkaasti ja taloudellisesti. Yksittäisen tilankäyttäjän tavoitteeksi tulee tällöin optimoida tarvittava tilamäärä suhteessa varsinaiseen palvelutoimintaan. Kun tilalla on selkeä hinta samoin kuin muillakin perustoiminnan tuotannon tekijöillä, voidaan tämän resurssin vaikutus palvelukustannuksiin arvioida. Mikäli kuntakonsernissa ei ole käytössä sisäistä vuokraa, pyrkii käyttäjä maksimoimaan käyttämiensä toimitilojen määrän. Tässäkin tilanteessa käyttäjälle aiheutuu tilojen käytöstä käyttökuluja (sähkö, lämpö, vesi, siivous yms.), jotka sen täytyy maksaa, vaikkei sisäistä vuokraa olisikaan määriteltä. Kun sisäinen vuokra määritellään ja siihen sisällytetään kaikki tilankäytöstä aiheutuneet todelliset kustannukset, joutuu käyttäjä miettimään omaa tilankäyttöään suhteessa käytössä olevaan rahamäärään. Kun sisäinen vuokra nousee, pyritään tilojen käyttöä vähentämään. Tiloille osoitettu oikea hinta ohjaa kuntakonsernissa tilojen järkevään käyttöön. [5.]

Vastineeksi maksamalleen sisäiselle vuokralle käyttäjän tulee myös saada korkeatasoinen palvelu. Vaikka sisäisen vuokran tehtävänä on toimia taloudellisenä ohjauksena, on sen tarkoitus myös taata käyttäjille asianmukainen ja hyvä palvelutaso käyttäjän vuokraamille toimitiloille. Käyttäjä määrittelee, millaisen palvelutason se käyttämilleen toimitiloille haluaa ja millaiset toimintamenot se on valmis tilakustannuksina kantamaan suhteessa koko toiminnassa käytettävissä olevaan rahamääräänsä. [5.]

5 KUOPION KAUPUNGIN VUOKRANMÄÄRITYSPERIAATTEET

Kuopion kaupungin Tilakeskus perii sisäisiltä vuokralaisiltaan kustannuspohjaista sisäistä vuokraa, joka muodostuu ylläpitovuokrasta ja pääomavuokrasta. Markkinavuokraa voidaan käyttää lähinnä toimistotilojen osalta, joilla on toimivat markkinat. [6.] Tämä johtuu pääosin siitä, että kaupungin omistamat tilat ovat suurelta osalta senkaltaisia, ettei niille löydy vastineita vapailta markkinoilta, kuten kouluja, päiväkoteja, terveyskeskuksia ja urheiluhalleja.

Sisäisen vuokran suuruus, sisältö ja muut ehdot on pyritty rakentamaan siten, että ne kannustavat tulosyksiköitä taloudelliseen toimintaan [6.]. Sisäisen vuokran ei ole tarkoitus tuottaa Tilakeskukselle tulosta vaan kattaa sen toimintakustannukset. Poikkeuksen tästä muodostaa pääomankorko, josta lähemmin kohdassa 5.2.2. Kuvassa 2 on kuvattu Kuopion kaupungin sisäisen vuokrajärjestelmän toiminta.



Kuva 2. Sisäisen vuokran toiminta Kuopiossa [6.]

5.1 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra muodostuu keskitetyn kiinteistönhoidon, siivouksen tai kunnossapidon kustannuksista. Ylläpitovuokralla peritään vastaavista palveluista syntyneet kustannukset Tilakeskukselle. Ylläpitovuokra voi näin laajuudeltaan vaihdella melkoisesti. Ylläpitovuokraan saatetaan lukea hallinto, kiinteistöhoito ja huolto, siivous, lämpöhuolto, sähköhuolto, vesihuolto sekä kiinteistön kunnos-

sapito. Muita sisäiseen vuokraan laskettavia eriä voivat olla vakuutukset, vartiointi, päivystys ja nuohous. Ylläpitovuokraan ei lasketa sellaisia eriä, jotka käyttäjä maksaa suoraan itse, mistä siivous on tavallinen esimerkki. [6.] Kuopion kaupungissa käytetty kustannusten ryhmittely on KH-nimikkeistön (KH XO-00058) mukainen:

0 Yhteistehtävät

1 Yleishoito ja valvonta

2 Lämpöhuolto

3 Sähköhuolto

4 Vesihuolto

5 Erityislaitehuolto

6 Siivous

7 Jätehuolto

8 Ulkoalueiden hoito

9 Kunnossapito.

5.1.1 Yhteistehtävät

Tämä kustannusryhmä sisältää sellaisia yleisiä kustannuksia, joita ei voida osoittaa yksittäiselle kiinteistölle sekä avustavista toimista syntyvät kustannukset, joita ei voida kohdistaa muihin kustannusryhmiin. Nämä kustannukset syntyvät seuraavista tehtävistä:

- kiinteistön hallinnolliset tehtävät
- toiminnalliset ja tekniset tehtävät, esimerkiksi käyttö- ja huolto-ohjeiden laadinta
- taloussuunnittelu
- työsuhdeasiat
- työnjohto
- henkilöstön koulutus
- vakuutukset ja vahingonkorvaukset
- hoitotoiminnan toimitilavuokrat ja varastojen hoito. [6.]

5.1.2 Yleishoito ja valvonta

Tämä kustannusryhmä sisältää käytön, huollon, tarkastusten ja valvonnan kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin kohteisiin ja eivät sisälly ryhmiin 5, 6 ja 8:

- kiinteistö
- tilat
- rakennusosat.

Lisäksi ryhmään kuuluvat kiinteistöhoitajien päivystyksen ja varallaolon sekä kiinteistön vartiointin kustannukset. [6.]

5.1.3 Lämpöhuolto

Tämä kustannusryhmä sisältää kiinteistön lämmönkulutuksesta syntyneet kustannukset sekä käytön, huollon, tarkastusten ja valvonnan kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin laitteisiin:

- lämmönkehitys- ja jakelulaitteet
- lämpöjohtolaitteet
- ilmastointilaitteet
- polttoaineen käsittelylaitteet. [6.]

5.1.4 Sähköhuolto

Tämä kustannusryhmä sisältää kustannukset, jotka syntyvät kiinteistön sähkönkulutuksesta sekä käytön, huollon, tarkastusten ja valvonnan kustannukset, jotka kohdistuvat sähköasennuksiin ja -laitteisiin. [6.]

5.1.5 Vesihuolto

Tämä kustannusryhmä sisältää kiinteistön vesi- ja jätevesimaksut sekä käytön, huollon, tarkastusten ja valvonnan kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin laitteisiin:

- vesilaitteet
- jätevesilaitteet. [6.]

5.1.6 Erityislaitahuolto

Tämä kustannusryhmä sisältää käytön, huollon, tarkastusten ja valvonnan kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin laitteisiin:

- paineilmalaitteet
- höyrylaitteet
- kaasulaitteet
- paloilmoittimet
- palosammutuslaitteet
- uima-allaslaitteet
- kylmälaitteet
- hissi ja muut kuljetuslaitteet
- varavoimalaitteet. [6.]

5.1.7 Siivous

Tämä kustannusryhmä sisältää siivouskaluston huollosta sekä siivouksesta syntyneet kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin kohteisiin:

- työskentelytilat
- yhteistilat
- erityistilat
- tekniset tilat
- ikkunat, ikkunaseinät ja lasiovet. [6.]

5.1.8 Jätehuolto

Tämä kustannusryhmä sisältää kustannukset, jotka syntyvät seuraavista kohteista ja tehtävistä:

- jätekatokset
- jätehuoltokalusto
- jätteiden kokoaminen
- jätteiden kuljetus
- jätteiden käsittely
- jätehuoltomaksu. [6.]

5.1.9 Ulkoalueiden hoito

Tämä kustannusryhmä sisältää kesä- ja talvikauden hoitotöistä sekä kalusteiden ja koneiden huollosta syntyneet kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin kohteisiin:

- katuosuus
- tie- ja paikoitusalueet
- leikki- ja urheilukentät
- nurmikot ja istutukset
- ulkovarusteet. [6.]

5.1.10 Kunnossapito

Tämä kustannusryhmä sisältää kaikki kunnossapidon piiriin kuuluvat kustannukset, jotka kohdistuvat seuraaviin kohteisiin:

- ulkoalueet ja maapohjarakenteet
- perustukset ja ulkopuoliset rakenteet
- täydentävät rakenteet
- pintarakenteet
- kalusteet ja varusteet
- konetekniset laitteet. [6.]

5.2 Pääomavuokra

Pääomavuokra muodostuu suunnitelman mukaisesta poistosta ja korosta syntyvistä pääoma kustannuksista. Ne molemmat lasketaan rakennuksen tai muun hyödykkeen hankintahintaisesta arvosta eli tasearvosta. Hankintahintainen jäännösarvo johdetaan suunnitelman mukaisilla poistoilla ja investointien tuomilla arvonlisäyksillä. [6.]

5.2.1 Suunnitelman mukainen poisto

Vuonna 1997 Kuopion kaupunki siirtyi soveltamaan kirjanpitolakia soveltuvien osin omassa toiminnassaan. Tällöin suoritettiin taannehtiva poistolaskenta ajalle 1980-1996 sille käyttöomaisuudelle, jolla arvioitiin poistoaikaa vielä olevan jäljellä. Käyttöomaisuutta, josta poistoja tehdään, ovat tulon tuottamisen tarkoituksesta riippumatta hyödykkeet, jotka vaikuttavat tuotannontekijöinä useamman kuin yhden tilikauden ajan. Hyödykkeet, jotka vaikuttavat palvelutuotannossa ja joilla on realisointiarvoa, aktivoidaan ja poistetaan vaikutusaikanaan. Vuoden 1997 jälkeen tasearvot on laskettu Kirjanpitolain mukaisesti. [3.]

Kirjanpitolain 16 §:n 4 momentin mukaan käyttöomaisuuden hankintameno aktivoidaan ja kirjataan suunnitelman mukaan vaikutusaikanaan poistoina kuluksi. Kaupungin valtuuston hyväksymät poistosuunnitelmat on laadittu Kauppa- ja teollisuusministeriön kirjanpitolautakunnan kuntajaoston antaman yleisohjeen mukaisesti. Kaupungin suunnitelmapoistojen perusteet on esitetty liitteessä A. [3.]

Kun käyttöomaisuudelle tehdään peruskorjauksia tai –parannuksia voidaan niistä syntyneet kustannukset lisätä sen poistamattomaan hankintamenuun tai kirjata erilliseksi käyttöomaisuuden hankintamenoksi, jolle määritellään oma poistosuunnitelma. Kaikkia peruskorjauksia ei kuitenkaan ole pakko aktivoida. Kuntajaoston yleisohjeen mukaan kunnan aktivointiraja saa olla enintään 50 000 mk (= 8500 €), jota pienemmät hankinnat kirjataan suoraan kuluksi. Tämä raja ei kuitenkaan ole ehdoton vaan myös sitä pienempiä eriä voidaan myös aktivoida. Aktivointipäätös tai kulukirjaus ei kuitenkaan saa toimia tulok-

senjärjestelykeinona. Rakennusten osalta perusparannuksen on katsottu lisä-
vän taloudellista pitoaikaa taulukossa 1 esitetyllä tavalla. [3.] Rakennuksen pe-
ruskorjauksen jälkeinen enimmäispoisto-aika määräytyy sen perusteella, mikä
rakennuksen alkuperäinen poisto-aika on ollut.

Taulukko 1. Rakennusten peruskorjausten enimmäispoistoajat [3.]

| | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Uudisrakennuksen suunnitelmapoisto: | 40 vuotta | 30 vuotta | 20 vuotta | 15 vuotta |
| Peruskorjauksen jälkeinen poisto-aika enintään: | 25 vuotta | 20 vuotta | 15 vuotta | 5-10 vuotta |

Poistolaskenta aloitetaan rakennusten osalta käyttöönottokuukaudesta lukien
ja käyttöomaisuushyödykkeiden, joita seurataan käyttöomaisuuskirjanpidossa
ryhmänä, käyttöönottovuoden poistoksi lasketaan puolet vuosipoistosta. [3.]

5.2.2 Korko

Vuosittain rakennuksen tasearvosta poistetaan suunnitelman mukaista poistoa
vastaava arvo. Saadusta jäännösarvosta lasketaan sijoitetulle pääomalta vaa-
dittava korkotuotto, jonka kaupungin valtuusto on katsonut sopivaksi. Tällä het-
kellä pääoman tuotto-prosenttina käytetään Kuopiossa 4% [6.]. Tilakeskus tilittää
korkotuottoa vastaavan summan vuosittain keskushallinnolle.

5.2.3 Maanvuokra

Maanvuokra ei sisälly vielä tällä hetkellä sisäiseen vuokraan. Mittausosasto on
suunnitellut aloittavansa maanvuokran perimisen Tilakeskukselta vuoden 2004
aikana. Tällöin Tilakeskus liittyy Mittausosastolle maksamansa maanvuokran
osaksi pääomavuokraa ja perii vastaavan summan omilta vuokralaisiltaan.

5.3 Käytännön vuokranmääritys

Käytännössä vuokranmääritys tapahtuu siten, että otetaan tarkasteluun sen ra-
kennuksen vuotuiset kustannukset usean vuoden ajalta, josta vuokralainen on
tiloja vuokraamassa. Jos kyseessä on uudisrakennus, vuotuiset kustannukset
voidaan arvioida tarkastelemalla samankaltaisen rakennuksen toteutuneita kus-

tannuksia. Aiempien vuosien toteutuneiden kustannusten perusteella suoritetaan erilaisia laskelmia. Yleensä arvio on kolmen vuoden keskiarvo kunkin kustannusryhmän kohdalla, sillä monet kustannuserät kuten sähkön-, veden- ja lämmönkulutuksesta syntyneet kustannukset voivat vaihdella varsin merkittävästi vuosittain. Lisäksi joidenkin kustannusryhmien kohdalla havaittavissa olevat selkeät nousevat tai laskevat trendit otetaan arvioinnissa huomioon, esimerkiksi sähkön hinta on viimevuosina ollut noususuuntauksessa. Kaikki nämä kustannukset muodostavat pääosan ylläpitovuokrasta.

Pääomakustannukset saadaan lähes suoraan käyttöomaisuuskirjanpidosta, josta löytyvät rakennuksen jäännösarvo ja poistot. Rakennuksen jäännösarvosta vähennetään vuosipoistoa vastaava summa ja tälle arvolle lasketaan 4% korko. Nämä kustannukset muodostavat yhdessä pääomavuokran. Poistoa ja korko vastaavat summat lisätään rakennuksen vuosikustannuksiin.

Rakennuksen vuotuiset kustannukset jaetaan rakennuksen huoneistoneliöillä, jolloin saadaan huoneistoneliön vuotuiset kustannukset. Tämä hinta jaetaan vielä 12, jolloin saadaan tulokseksi neliöhinta kuukaudessa. Tämä hinta kerrotaan vuokrattavalla neliömäärällä. Vuokrattavaan alaan on otettu huomioon rakennuksen yhteistilat, mitkä on jaettu vuokralaisille vuokrattujen huonealojen suhteessa. Tilojen kuukausikustannuksiin lisätään vuokralaisen tilaamien käyttäjäpalveluiden kustannukset. Siivous ja Ylläpito ilmoittavat omat laskelmansa näistä kustannuksista. Tilakeskus ei välttämättä tuota kaikkia näitä palveluita, mutta se tilaa ne ulkopuolisilta organisaatioilta ja hoitaa maksuliikenteen ulospäin. Lopputuloksena saadaan kuukausivuokra, jonka vuokralainen joutuu kuukausittain maksamaan Tilakeskukselle sisäisenä vuokrana. Tehtävässä vuokrasopimuksessa pääoma- ja ylläpitovuokrien osuuksia ei ilmoiteta erikseen, vaan vuokralaiselle vuokra ilmoitetaan yhtenä summana.

Laskelmat suoritetaan käsin tai yleensä Excel-taulukkolaskentaohjelmalla laaditulla Ylläpidon hankekortilla. Kaupungin isännöitsijä tekee lopullisen päätöksen vuokran suuruudesta laskelmien pohjalta. Vuokralaisen kanssa tehdään todellinen vuokrasopimus, joka yleensä tehdään toistaiseksi voimassa olevaksi.

Vuokran tarkastukset pyritään tekemään vuosittain. Varsinainen vuokrasopimus tehdään tietojärjestelmään, mistä sopimus tulostetaan allekirjoituksia varten.

6 KAUPUNGIN RAKENNUSKANNAN ANALYSOINTI

Kuopion kaupunki ja sen omistamat yhtiöt muodostavat varsin suuren konsernin, jonka omistuksessa on omaisuusarvoltaan ja pinta-alaltaan varsin suuri rakennusmassa. Tilakeskus toimii pääasiassa kunnan rakennusten ja tilojen omistajan roolissa. Taulukkoon 2 on jaoteltu Tilakeskuksen hallinnoimat rakennukset ja tilat niiden pääkäyttötarkoituksen mukaisesti 1.1.2004 tilanteen mukaisesti.

Taulukko 2. Tilakeskuksen hallinnoimat rakennukset käyttötarkoituksittain

| Rakennus | Kpl | Huoneistoala m ² | %-osuus | Kerrosala m ² | Tilavuus m ³ |
|--|------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Koulurakennukset | 73 | 145 346,5 | 31,2 % | 173 059,0 | 726 782,0 |
| Kokoontumisrakennukset | 27 | 39 607,0 | 8,5 % | 43 332,0 | 200 257,0 |
| Urheiluhallit | 7 | 38 276,0 | 8,2 % | 43 986,0 | 467 190,0 |
| Päiväkodit | 76 | 33 663,0 | 7,2 % | 36 839,0 | 135 926,0 |
| Toimistorakennukset | 30 | 28 569,0 | 6,1 % | 34 021,5 | 153 396,5 |
| Paloasemat | 27 | 24 878,1 | 5,3 % | 26 032,1 | 31 450,0 |
| Varastorakennukset | 44 | 21 916,0 | 4,7 % | 25 762,0 | 106 079,0 |
| Teollisuushallit | 7 | 16 865,0 | 3,6 % | 22 855,0 | 150 724,0 |
| Terveyskeskukset | 7 | 16 109,0 | 3,5 % | 17 560,0 | 71 440,0 |
| Muut sos.- ja terveyshuollon rakennukset | 19 | 15 517,0 | 3,3 % | 17 273,0 | 63 302,0 |
| Väestönsuojat | 10 | 13 939,0 | 3,0 % | 19 295,0 | 74 370,0 |
| Vanhainkodit ja palvelutalot | 6 | 13 124,0 | 2,8 % | 14 496,0 | 56 257,0 |
| Muut urheilurakennukset | 37 | 11 737,0 | 2,5 % | 12 626,0 | 50 565,0 |
| Sairaalat | 2 | 11 582,0 | 2,5 % | 13 718,0 | 46 375,0 |
| Nuoriso- ja kerhorakennukset | 21 | 8 890,0 | 1,9 % | 9 887,0 | 41 944,0 |
| Muut tuotantorakennukset | 7 | 8 256,0 | 1,8 % | 10 743,0 | 46 453,0 |
| Asuinrakennukset | 35 | 5 688,7 | 1,2 % | 6 779,7 | 22 347,0 |
| Kesäasunnot | 18 | 1 675,0 | 0,4 % | 1 875,0 | 5 844,0 |
| Saunat | 34 | 951,0 | 0,2 % | 1 061,0 | 2 708,0 |
| Muut rakennukset | 128 | 9 932,0 | 2,1 % | 10 875,0 | 39 175,0 |
| Kaikki yhteensä: | 615 | 466 521,3 | 100,0 % | 542 075,3 | 2 492 584,5 |

Tilakeskus omistaa suoraan valtaosan hallinnoimistaan rakennuksia ja tiloista. Osan hallinnoimistaan tiloista Tilakeskus on kuitenkin vuokrannut ulkopuolisilta organisaatioilta tai se omistaa osuuden Kiinteistöosakeyhtiöistä ja on tätä kautta saanut hallintaansa toimitiloja. Suuri osa kaupungin kirjastoista toimii juuri kiinteistöyhtiöissä sijaitsevissa toimitiloissa. Taulukossa 3 on kuvattu eri hallintamuotojen osuus Tilakeskuksen tilakannasta.

Taulukko 3. Hallintamuotojen osuus tilakannasta

| Rakennus | Kpl | Huoneistoala m ² | %-osuus | Kerrosala m ² | Tilavuus m ³ |
|----------------------------|-----|--------------------------------|---------|-----------------------------|-------------------------|
| Tilakeskuksen omistuksessa | 513 | 425 636,5 | 91,2 % | 500 355,0 | 2 411 600,0 |
| Ulkoa vuokrattu | 87 | 33 135,8 | 7,1 % | 33 971,3 | 46 751,5 |
| Osakekiinteistö | 15 | 7 749,0 | 1,7 % | 7 749,0 | 34 233,0 |
| Kaikki yhteensä: | 615 | 466 521,3 | 100,0 % | 542 075,3 | 2 492 584,5 |

Tilakeskus ei kuitenkaan ole ainoa taho, joka hallinnoi kaupungin rakennuksia. Kuopion Energia ja Kuopion Vesi hallinnoivat omassa toiminnassaan tarvitse-
miaan rakennuksia, samoin muutamat kaupungin hallintokunnat hallinnoivat
osaa rakennuksistaan. Kunnallistekninen osasto hallinnoi kaupungin pysäköin-
titaloja, mutta muut tilansa se vuokraa Tilakeskukselta. Myös Vapaa-ajankes-
kus hallinnoi muutamia rakennuksia ja rakennelmia, esimerkiksi Puijon hiihto-
keskuksen hyppyrimäkiä.

Rakennusten tilaluokat

Rakennusten huoneistoala muodostuu yhteenlasketuista huonealoista. Nämä
huoneet palvelevat eri käyttötarkoituksia eli ne kuuluvat eri tilaluokkiin. Tässä
työssä käytetään tilaluokkien osalta Haahtela-kehitys Oy:n luomaa Talonraken-
nuksen kustannustieto 2003 [7] kirjasta löytyvää Haahtela-nimikkeistöä. Lähes
jokaisesta rakennuksesta voidaan löytää useita eri tilaluokkia, jotka on sijoitettu
rakennukseen siten, että ne tukevat rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä.
Tilatyypit siis vaihtelevat rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Muutamat ti-
laluokat ovat kuitenkin niin yleisiä, että niitä voidaan katsoa löytyvän lähes kai-
kista rakennuksista, on niiden käyttötarkoitus mikä tahansa. Nämä tilaluokat
ovat seuraavassa listassa:

- arkisto
- aula
- ilmanvaihto
- keittiö
- kiinteistönhoito
- kokoustila
- käytävä

- oleskelu
- pesuhuone
- porrashuone
- pukutila
- siivous
- tekniikkatila
- toimistohuone
- varastohuone
- WC-huone
- väestönsuojat (K-suoja).

Näitä tiloja ei mainita enää mainita erilaisten rakennusten tilaluokkia käsitellessä. Edellä mainittujen tilaluokkien lisäksi käyttötarkoituksiltaan erilaisista rakennuksista löytyy niille ominaisia tilaluokkia.

Koulurakennukset sisältävät opetuksessa tarvittavia moninaisia tiloja, joihin tuo rakennusten välistä vaihtelua niiden tarjoaman koulutuksen eri asteet, alkaen peruskouluista ja päättyen Kuopion kaupungin kohdalla lukioihin ja ammattikouluun. Lisäksi koulurakennuksissa on niiden varsinaista toimintaa tukevia tiloja. Koulurakennuksista löytyy tyypillisesti seuraavia tilaluokkia:

- asunnot
- auditorio
- jätehuone
- kirjastotila
- kylmähuone
- laboratoriotila
- liikuntasali
- luokkahuoneet perus- ja aine- ja ryhmäopetukselle
- löylyhuone
- näyttämö
- ruokasali
- valmistus-, jakelu- ja lämmityskeittiö
- valvomo.

Kokoontumisrakennuksissa esiintyy varsin paljon erilaisia tilaluokkia. Tämä johtuu siitä, että rakennusryhmän rakennusten käyttötarkoitukset vaihtelevat suuresti. Tähän ryhmään kuuluvat teatteri, musiikkikeskus, kirjastot, eri museot sekä kaksi satama-alueella sijaitsevaa makasiinirakennusta, jotka on vuokrattu kahdelle ravintoloitsijalle heidän liiketoimintaansa varten. Näissä rakennuksissa on seuraavia tilaluokkia:

- auditorio
- kahvila
- katsomo
- kirjastosali
- laitehuolto
- luentosali
- lämpiö
- musiikki ja tietopalvelu
- näyttämö
- ravintolasali
- ryhmäopetus
- vaatehuolto
- vaatesäilytys
- valvomo
- välinehuolto.

Urheiluhallit ja muut urheilurakennukset sisältävät hyvin erilaisia tilaluokkia, sillä niissä tapahtuva toiminta vaihtelee suuresti. Ryhmään kuuluvat jää-, uima-, keilala-, kupla- ja tennishallit sekä monikäyttöinen Kuopio-halli ja Lippumäen uima- ja jäähalli. Nämä hallit sisältävät seuraavia tiloja:

- ensiapu
- erilaiset uima-altaat
- jalkapallo
- jäähalli
- kahvila
- katsomo
- keilailu

- kuivaushuone
- kuntosali
- laitehuolto
- löylyhuone
- palvelutila
- squash
- tennis
- vaatehuolto
- vaatesäilytys
- valvomo
- yleisurheiluhalli.

Päiväkodeissa on muutamia erikoisia tilaluokkia, jollaisia muissa rakennuksissa ei esiinny. Tämä johtuu hoidossa olevien pienten lasten asettamista erityistarpeista. Päiväkodeissa on seuraavia tilaluokkia:

- kuraeteinen
- liikuntatila
- perusopetus
- ryhmäopetus
- vaatesäilytys
- vesileikki.

Toimistorakennukset ovat kaupungin hallinnon keskuksia, joissa tapahtuvat kaupunkilaisten elämää ohjailevat päätökset. Rakennuksissa on suuria käyttäjämääriä palvelemassa lukuisien toimistohuoneiden lisäksi seuraavia tilaluokkia:

- autotalli
- kahvila
- kokoussali
- kuntosali
- laitehuolto
- löylyhuone
- palvelutila
- ravintolasali

- takkahuone

Paloasemilla tapahtuva toiminta vaatii paljon erikoistiloja. Kuopion kaupungin kohdalla tämä korostuu, sillä sen hallinnassa on peräti 27 paloasemaa. Tämä suuri määrä johtuu siitä, että Kuopion kaupunki on vuokrannut kaikki paloasemat Pohjois-Savon alueella ja vuokrannut ne sitten eteenpäin Alueelliselle palo- ja pelastustoimelle. Kuopion kaupunki omistaa paloasemista vain kaksi. Paloasemien tilaluokiksi voidaan lukea seuraavat:

- autohallit
- huuhtelu
- kuivaushuone
- kuntosali
- laitehuolto
- liikuntatila
- löylyhuone
- majoitushuone
- pesula
- ruokasali
- ryhmäopetus
- takkahuone
- vaatehuolto
- vaatesäilytys
- valvomo
- varastohallit
- välinehuolto.

Kaupungin teollisuushallit ja muut tuotantorakennukset sisältävät lähinnä pien-teollisuuden toimintaan sopivia tiloja. Varastorakennukset taas palvelevat hyvin monenlaisia toimintoja. Tilaluokkien osalta nämä rakennukset ovat melko saman kaltaisia. Rakennusten tilaluokiksi voidaan lukea seuraavat luokat:

- autohalli
- laitehuolto
- palvelutila

- teollisuushalli, kevyt teollisuus
- pienteollisuussali
- varastohalli

Sairaalat, terveyskeskukset, vanhainkodit, palvelutalot sekä muut sosiaali- ja terveyshuollon rakennukset sisältävä toisiaan lähellä olevien käyttötarkoituksensa takia samoja tilaluokkia. Nämä tilaluokat ovat usein erikoistiloja, joita ei juuri esiinny muunlaisissa rakennuksissa. Tämä tärkeä rakennusryhmä sisältää seuraavia tilaluokkia:

- auditorio
- ensiapu
- fysiatria
- hammashoito
- jätehuone
- kahvila
- valmistus-, jakelu- ja lämmityskeittiö
- kliininen fysiologia
- kliininen kemia
- kuivaushuone
- kuntosali
- kuntoutus
- kylmähuone
- laboratoriotila
- laitehuolto
- liikuntatila
- luentosali
- löylyhuone
- majoitushuone
- palveluasunto
- palvelutila
- potilashuone
- päivähuone
- ruokasali

- ryhmäopetus
- röntgen
- sädediagnostiikka
- terapia-allas
- toimenpide
- turvalaboratorio
- vaatehuolto
- vaatesäilytys
- valvomo
- vanhainkoti
- vastaanotto
- vesihoito
- vuodehuolto
- välinehuolto.

Väestönsuojat sisältävät varsin vähän erilaisia tilaluokkia käyttötarkoituksensa seurauksena. Jotta väestönsuojien laajoja tiloja voitaisiin käyttää hyödyksi myös rauhan aikana, on niiden tiloja muutettu erilaisten urheilumuotojen harjoittelu- paikoiksi. Tässä yhteydessä väestönsuojien tiloja kuitenkin tarkastellaan niiden alkuperäisen ja ehkäpä tärkeämmän käyttötarkoituksen mukaisesti suojatiloina. Poikkeuksen tähän muodostaa Lippumäen uima- ja jäähalli, mikä toimisi kriisi- aikana varsin suurena väestönsuojana. Tämä halli on edellä käsitelty urheilu- hallien yhteydessä, sillä se on alun perin suunniteltu tällaista toimintaa varten. Väestönsuojien voidaan katsoa sisältävän seuraavia tilaluokkia:

- S1-suoja
- S3-suoja

Nuoriso- ja kerhorakennukset palvelevat niin nuorten kuin hieman varttuneem- pienkin kaupunkilaisten vapaa-ajan toimintaa. Rakennukset sisältävät seuraavia tilaluokkia:

- aineopetus
- kahvila
- kerhotila

- kuntosali
- liikuntasali
- löylyhuone
- näyttämö
- ryhmäopetus
- takkahuone
- valvomo

Tilakeskuksen hallinnoimat asuinrakennukset ovat suurimmaksi osaksi pientaloja tai yksittäisiä asuntoja asunto-osakeyhtiöistä. Mukana on kuitenkin myös muutama rivi- ja kerrostalo, jotka ovat kokonaan Tilakeskuksen hallinnassa. Myös kesäasunnot ja saunat ovat erillisiä rakennuksia. Nämä rakennukset sisältävät seuraavia tilaluokkia:

- erilaiset asunnot
- asuntolahuone
- kerhotila
- kuivaushuone
- kylmähuone
- löylyhuone
- talopesula

Muut rakennukset on rakennusryhmä, joka sisältää käyttötarkoituksiltaan hyvin erilaisia rakennuksia. Ryhmään kuuluu esimerkiksi kaksi navettaa, tuulimylly, kalamajoja, puistomökkejä, tähtitorni, muuntamoita ja erittäin paljon isojen kiinteistöjen toimintaa tukevia talousrakennuksia, joiden käyttötarkoitukset ovat moninaisia. Nämä rakennukset sisältävät myös paljon erilaisia tilaluokkia, mutta koska valtaosa näistä tilaluokista on tullut esille jo muiden rakennusryhmien kohdalla ja koska edellä käsittelemättömät tilaluokat edustavat varsin vähäistä osaa kaupungin tiloista, ei niitä tässä eritellä.

7 PAINOTUSKERROINJÄRJESTELMÄ

Tilaluokille määritellyille kertoimilla, joilla rakennuksen vuotuiset kustannukset jaetaan erilaisille tiloille, samassa suhteessa kustannusten muodostumisen kanssa ei ole vakiintunutta nimitystä. Puhekielessä niitä kutsutaan usein painotus-, jyvitys- tai kalleuskertoimiksi. Tässä työssä käytetään nimitystä painotuskerroin. Painotuskertoimista puhekielessä käytetyt lukuisat nimet johtuvat todennäköisesti siitä, että kirjallisuudessa niitä ei tunnuta mainittavan lainkaan vuokran määrittämisen kannalta. Tämän työn taustamateriaalia kerätessä ei löytynyt ainuttakaan teosta, jossa aihetta olisi käsitelty. Tämän takia Kuopion kaupungille esitettävä painotuskerroinjärjestelmä perustuu täysin tässä työssä esitettyihin perusteluihin ja laskelmiin.

7.1 Muissa organisaatioissa käytetyt järjestelmät

Vertailupohjan löytämiseksi tässä työssä kehitettävälle painotuskerroinjärjestelmälle kartoitettiin käyttävätkö seuraavat Suomen kaksikymmentä asukasluvultaan suurinta kaupunkia painotuskerroinjärjestelmää:

- Helsinki
- Espoo
- Tampere
- Vantaa
- Turku
- Oulu
- Lahti
- Jyväskylä
- Pori
- Lappeenranta
- Vaasa
- Kotka
- Joensuu
- Mikkeli
- Hämeenlinna

- Porvoo
- Hyvinkää
- Rauma
- Järvenpää
- Kajaani.

Listassa ei ole mukana asukaslukunsa perusteella kahdeksanneksi sijoittuva Kuopion kaupunki, jolle tämä työ on tehty.

Kartoituksessa kävi selkeästi ilmi, että kuntaorganisaatioissa painotuskerrointen käyttö on todella vähäistä. Kahdestakymmenestä kaupungista vain yksi ilmoitti käyttävänsä kattavaa painotuskerroinjärjestelmää, mutta koska kaupungin valtuusto ei ole vahvistanut sitä, on järjestelmän käyttö epävirallista ja kaupunki ei halunnut luovuttaa sitä vertailuaineistoksi. Joensuun kaupunki käyttää kertoimia keittiöiden osalta seuraavasti:

| | Pääoma | Ylläpito |
|-------------------|--------|----------|
| Valmistuskeittiö: | 2,5 | 1,6 |
| Jakelukeittiö: | 2,11 | 1,25 |

Lappeenrannan kaupunki käyttää kerrointa 2,0 keittiöiden osalta. Erillisiä pääoma- ja ylläpitokertoimia ei ole määritelty.

Jäljelle jääneissä 17 kunnassa ei käytetä tilaluokkien painotuskertoimia. Kunnat määrittävät sisäiset vuokrat pääosin rakennusten toteutuneiden kustannusten perusteella. Jos kyseessä on uudisrakennus pyritään kustannukset arvioimaan eri tavoin. Tällä menetelmällä rakennuksen kaikki tilat saavat saman neliöhinnan. Poikkeuksen tähän varsin yleiseen menetelmään muodostaa Porin kaupunki, joka on jakanut rakennuksensa viiteen luokkaan joille on määritelty vakio neliövuokrat.

Koska painotuskertoimien käyttö kuntasektorilla on varsin vähäistä laajennettiin kyselyitä yksityissektorille ja muihin julkisyhteisöihin kuin kuntiin. Useat organi-

saatiot ilmaisivat kuitenkin haluttomuutensa antaa järjestelmänsä tietoja tässä työssä käytettäviksi. Helsingin yliopisto käyttää Talo 90-tilaluokitukseen perustuvaa painotuskerroinjärjestelmää. Osa laskelmista on suoritettu Haahtela-kehitys Oy:n Kustannustieto-ohjelmalla ja siivoustyön osalta laskelmiin on käytetty Atop-tieto Oy:n ohjelmilla. Vuodesta 2001 lähtien Helsingin yliopisto on kehittänyt järjestelmänsä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöt Oy:n ja Rakennuttajapalautelaute Rapal Oy:n kanssa. Valitettavasti myös kaikki tähän järjestelmään liittyvät tiedot ovat luottamuksellisia.

7.2 Esitys painotuskerroinjärjestelmästä Kuopion kaupungille

Kuten luvussa 6 mainittiin käytetään tässä työssä Haahtela-nimikkeistön mukaisia tilaluokkia. Tilaluokaksi, jonka painotuskerroin sekä pääoma- että ylläpitokustannusten osalta on 1,00 valittiin mielivaltaisesti ilman mitään laskennallista perustetta, toimisto- ja valvomotilat. Se valittiin perustasoksi, koska lähes jokaisesta Tilakeskuksen hallinnoimasta rakennuksesta on löydettävissä tähän tilaluokkaan kuuluvia tiloja, joten vuokralaisten on helppo mieltää muiden tilojen vuokrat vertaamalla niiden ominaisuuksia rakennuksen toimistohuoneiden ominaisuuksiin. Muiden tilaluokkien kuin toimistotilojen pääoma- ja ylläpitokertoimet saatiin laskemalla niiden kustannusten suhde toimistotilan vastaaviin kustannuksiin. Näin kustannuksiltaan 10 % toimistotilaa kalliimpi tila saa kertoimekseen 1,10 ja vastaavasti 10 % halvempi tila saa kertoimen 0,90. Samaa menettelyä sovellettiin sekä pääoma- että ylläpitokerrointen osalta.

Koska valtaosa pääomakustannuksista syntyy rakentamisvaiheessa, laskettiin pääomakustannuksille tilaluokkien painotuskertoimet Talonrakennuksen kustannustieto 2003 -kirjan antamien keskimääräisten tilojen uudisrakentamisen hintojen perusteella. Alueellisena hintatasona käytettiin Haahtela-indeksin 1/2003 kehityskunnille määrittämää hintatasoa 65. Samassa teoksessa Kuopiolle ennustettiin syyskuun 2003 hintatasoksi 63,0. Pisteluvun voidaan kuitenkin olettaa nousseen lähes tasolle 65,0 vuoden 2004 alkuun mennessä. Käytetyllä hintatasolla ei kuitenkaan ole kovin suurta merkitystä kunhan tilaluokille ilmoitetut uudisrakentamisen hinnat ovat oikein suhteessa toisiinsa, sillä se vaikuttaa laskennassa kertoimien muodostumiseen.

Ylläpitokustannusten voidaan katsoa painotuskerroin järjestelmän kannalta jakautuvan kolmeen ryhmään. Ensimmäisen kustannusryhmän muodostavat ylläpitokustannukset, joiden ei voida osoittaa syntyneen jossain tietyssä osassa rakennusta tai jossain tietyssä tilaluokassa. Tällaiset ylläpitokustannukset on jaettava tasaisesti kaikkien rakennuksen tilojen kesken eli jakamalla nämä kustannukset rakennuksen huoneistoalalla. Tällaisia kustannuksia ovat esimerkiksi ulkoalueiden hoidosta, jätehuollosta, yleishoidosta ja valvonnasta sekä yhteistehtävistä syntyneet kustannukset.

Toisen kustannusryhmän muodostavat vesihuolto, kunnossapito ja erityislaitehuolto. Myös näistä syntyneet kustannukset on syytä jakaa tasaisesti rakennuksen neliöillä, sillä usein varsinkin kunnossapitokustannusten kohdentaminen tietyille tilatyypeille on ongelmallista. Erityislaitehuolto taas muodostaa vuotuisista ylläpitokustannuksista niin pienen erän, että se on kaikkein helpoin hukuttaa rakennuksen kaikille neliöille. Erityislaitehuoltoa vaativat laitteet, kuten hissit ja moottorilla toimivat nosto-ovet lisäksi palvelevat yleensä kokorakennuksen toimintaa. Vesihuoltokustannukset voidaan kohdistaa tiettyihin tiloihin, sillä niitä ei synny kuin tiloissa, joissa on vesi- ja viemäripisteitä. Ongelma syntyy siitä, että vuokraa määritettäessä ei aina tiedetä, missä tiloissa vesipisteitä on ja kuinka paljon niitä todellisuudessa käytetään. Tämän takia on järkevämpää jakaa vesihuollonkustannukset rakennuksen kaikille neliöille.

Kolmannen kustannusryhmän muodostavat ne ylläpitokustannukset, joiden voidaan katsoa syntyneen eri suuruisina eri tilaluokissa. Tällaisia kustannuksia ovat siivous, sähköhuolto ja lämpöhuolto. Juuri nämä kustannuserät tulee jakaa eri tilatyypin mukaisesti painotuskertoimia hyväksi käyttäen. Kertoimet laskettiin Kiinteistöjen ylläpidon kustannustieto 1992-kirjasta [8] saatujen kulutuksen ja työn tilakohtaisten tavoitearvojen sekä Kuopion kaupungin maksamien tariffien perusteella. Hintataso on hetkeltä 31.12.2003. Vaikka Kiinteistöjen ylläpidon kustannustieto 1992-kirjassa olevat tavoitearvot ovat jo 12 vuotta vanhaa tietoa, voidaan niiden olettaa pitävän suuruusluokaltaan paikkansa vielä tänäkin päivänä. Parantuneiden lämmöneristysmääräysten mukaisissa rakennuksissa lämmönkulutus on kirjassa esitettyjä arvoja pienempää. Tietokoneiden ja muiden sähköä kuluttavien laitteiden lisääntyminen rakennuksissa on taas toden-

näköisesti lisännyt sähkönkulutusta. Tehokkaammiksi kehittyneet siivousmenetelmät taas ovat laskeneet neliömetrille kuluvan työajan määrää.

Laskelmissa käytetyt tilaluokkien uudisrakentamisen hinnat ja ylläpitokustannukset lämmön, sähkön sekä siivouksen osalta on esitetty liitteessä B tilaluokittain Haahtela-nimikkeistön mukaisesti.

Haahtela-nimikkeistössä on esitetty 145 erilaista tilaluokkaa. Koska näin suuren tilaluokkamäärän käyttäminen jokapäiväisessä vuokran määrittämisessä on työlästä hyötyn nähden, määrää on karsittu rajusti. Ensimmäisenä karsittiin tilaluokat mitä Tilakeskuksen hallinnoimissa rakennuksissa ei ole, kuten sellit ja kirkkosalit. Seuraavaksi karsittiin tilaluokat, joita on suhteellisen vähän koko rakennusmassaa ajatellen, kuten kuraeteiset ja solariumtilat. Viimeisenä karsittiin ne tilaluokat, joita kyllä löytyy Tilakeskuksen hallinnoimista rakennuksista, mutta jotka on vuokrattu ulkoisille asiakkaille kuten pienteollisuussalit ja erilaiset liiketilat. Näiden viimeksi karsittujen tilojen kohdalla Tilakeskus perii tiloista markkinavuokraa.

Tilakeskuksen käytettäväksi ehdotettavat 30 tilaluokkaa on esitetty liitteessä C niille laskettuine pääoma- ja ylläpitokertoimineen. Lähes kaikki käyttöön otettaviksi ehdotetuista tilaluokista on saatu aikaan niputtamalla Haahtela-nimikkeistössä olevia tilaluokkia ja laskemalla niille niputettujen tilaluokkien kustannusten keskiarvosta painotuskertoimet.

8 YLLÄPIDON HANKEKORTTI

Ylläpidon hankekortti on joukko toisiinsa linkitettyjä Excel-taulukkolaskentaohjelmalla tehtyjä taulukoita, joiden ensisijainen tarkoitus on laskea kunkin rakennuksen neliövuokra eri tilaluokille. Laskenta jyvittää rakennuksen vuotuiset kustannukset neliövuokraksi painotuserrointen mukaisesti. Laskenta tapahtuu yhteen taulukoista syötettyjen rakennuksen perustietojen sekä pääoma- ja ylläpitokustannusten perusteella. Lisäksi yksi taulukoista laskee rakennuksen vuosittaiset pääomakustannukset, koron ja poistot, 60 vuoden ajalle rakennuksen saantohetkestä eteenpäin. Kaikki laskenta tapahtuu Kuopion kaupungissa käytössä olevien määräysten mukaisesti.

Jotta Tilakeskuksen sisällä ei liikkuisi useita erilaisia laskelmia samasta rakennuksesta, on Ylläpidon hankekortti-pohja tarkoitus tallentaa vain yhteen paikkaan kustannusvalvonnasta vastaavan henkilön käyttöön. Ylläpidon hankekortin on kuitenkin tarkoitus palvella mahdollisimman monia Tilakeskuksen työntekijöitä. Tämän takia tästä taulukkojoukosta on tehty sellainen, että laskennassa käytetyt perustiedot ja niiden perusteella lasketut tulokset on mahdollista tulostaa kolmisivuiseksi Ylläpidon hankekortiksi. Kortit säilytetään tätä tarkoitusta varten tehtävään kansioon, josta kaikki työntekijät voivat hakea tarvitsemiaan tietoja. Taulukot, joissa suurin osa varsinaisesta laskennasta suoritetaan, ovat muodoltaan sellaisia, että ne eivät juuri anna käyttökelpoista informaatiota henkilöille, jotka eivät ole perehtyneet taulukoston toimintaan. Laskenta taulukoita ei ole tämän takia tehty tulostettaviksi, joskin tämä on mahdollista.

Kaikki solut, jotka sisältävät laskennassa tarvittavia kaavoja on suojattu, jotta ei syntyisi tilanteita joissa laskelmat antavat virheellisiä tuloksia sen takia, että jokin kaavoista on poistettu epähuomiossa. Suojausta ei ole turvattu salasanalla, mutta taulukon käyttäjä voi halutessaan niin menetellä.

Ylläpidon hankekortti löytyy täydellisenä tämän työn mukaan liitetystä CD-ROM levyltä.

8.1 Tarvittavien perustietojen syöttö ja tulosteosa

Taulukkojoukon ensimmäiset taulukot muodostavat varsinaisen Ylläpidon hankekortin, joka tulostetaan kansiossa säilytettäväksi. Näihin taulukoihin syötetään kaikki laskennassa tarvittavat tiedot ja laskentojen tärkeimmät tulokset näkyvät niistä. Taulukoiden solut, joihin laskennassa tarvittavat tiedot syötetään on värjätty kellertäväksi.

8.1.1 Perustiedot

Kuvassa 3 näkyviin perustieto-kenttiin täytetään rakennuksen yksilöivät tiedot: rakennuksen nimi, osoite, postinumero ja –toimipaikka, Tilakeskuksen käyttämät rakennus- ja hanketunnukset, kiinteistötunnus, rakennusnumero sekä pinta-ala ja tilavuustiedot. Näistä tiedoista ainoa pakollinen on tieto rakennuksen huoneistoneliöistä, jota käytetään laskennassa. Lisäksi sivun yläreunaan syötetään omaan kenttäänsä se vuosiluku jolle vuokralaskelmia tehdään. Tieto on pakollinen, koska se vaikuttaa Tilaluokille jyvitetävien pääomakustannusten määrään sen mukaan, millaiset pääomakustannukset kulloisenakin vuotena ovat.

YLLÄPIDON
HANKEKORTTI 1/3 2004

| | | | | | |
|---------------|--|-------------------|--|------------------------------|---|
| Kohteen nimi: | | Rakennus tunnus: | | Pinta-ala hum ² : | 0 |
| Osoite: | | Hanke numero: | | Pinta-ala krm ² : | 0 |
| Postinumero: | | Kiinteistötunnus: | | Pinta-ala brm ² : | 0 |
| Toimipaikka: | | Rak. numero: | | Tilavuus m ³ : | 0 |

Kuva 3. Ylläpidon hankekortin perustietotaulukko.

8.1.2 Investoinnit

Kuvassa 4 näkyvään taulukkoon syötetään kaikkien rakennukseen tehtyjen investointien tiedot alkaen rakennuksen hankintahinnasta. Taulukko jakaantuu kahteen osaan, joista ensimmäisessä käsitellään annuiteettipoistoja ja toisessa menojäännöspoistoja. Jokaiselle investoinnille voidaan antaa sitä kuvaava nimi, kuten "ATK-kaapelointi 2004". Seuraavaksi syötetään investointisumma ja

suunnitelman mukainen poistoaika kuukausina. Taulukko laskee poistoajan vuosina, jotta poistoaika on helpompi hahmottaa. Seuraavaksi syötetään luku- arvona se kuukausi, jona investointi on otettu käyttöön; 1=tammikuu, 2=helmikuu...12=joulukuu. Laskentaosassa pääoman poiston laskeminen aloi- tetaan tässä ilmoitetun kuukauden mukaisesti. Lopuksi syötetään investointi- vuosi. Myös tätä tietoa käytetään poistojen laskennassa. Taulukko laskee in- vestointivuoden viereen sen vuoden, johon mennessä investointi on poistunut käyttöomaisuuskirjanpidosta kokonaan.

Menojäännöspoistojen osalta ilmoitetaan nimen ja investointisumman lisäksi vain poistoprosentti ja investointivuosi. Poistoaikaa ja käyttöönottoaikaa ei tarvita. Teoriassa menojäännöspoisto ei poistu koskaan täysin käyttöomaisuus- kirjanpidosta ja tarkalla käyttöönottohetkellä ei ole merkitystä, koska Kuopiossa niiden kohdalla ensimmäisenä vuotena tehdään aina puolenvuoden määrää vastaava poisto.

| Investoinnit: annui- teettipoisto | Pääoma € | Poistoaika kk | Poistoaika v | Käyttöönotto kk | Investointi vuosi | Poistunut |
|--------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| Hankintahinta: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 1: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 2: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 3: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 4: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 5: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 6: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 7: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 8: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 9: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 10: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 11: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 12: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 13: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 14: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointi 15: | 0,00 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investoinnit: meno- jäännöspoisto | Pääoma € | Poistopro- sentti | Investointi vuosi | | | |
| Investointi 16: | 0,00 | 0 % | 0 | | | |
| Investointi 17: | 0,00 | 0 % | 0 | | | |
| Investointi 18: | 0,00 | 0 % | 0 | | | |
| Investointi 19: | 0,00 | 0 % | 0 | | | |
| Investointi 20: | 0,00 | 0 % | 0 | | | |

Kuva 4. Ylläpidon hankekortin investointien syöttötaulukko

8.1.3 Pääomakustannukset

Kuvassa 5 on taulukko, johon lasketaan sen vuoden korko ja poisto, jolle vuokraa ollaan määrittämässä. Laskentaan vaikuttaa merkittävästi korkoprosentti jota käytetään. Tällä hetkellä Kuopiossa käytetään pääomankorkoprosenttina 4%. Se voidaan kuitenkin muuttaa niin tahdottaessa. Poisto ja korko on laskettu taulukkoon erikseen ja ne esitetään vuosi- ja kuukausitasolla sekä jaettuna rakennuksen huoneistoneliöille. Lisäksi korko ja poisto esitetään yhteenlaskettuina pääomakustannuksina.

| Pääomakustannukset: | €/v | €/kk | €/m ² /kk |
|---------------------|--------|------|----------------------|
| Poisto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Korko | 4,00 % | 0,00 | 0,00 |
| Yhteensä: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Kuva 5. Ylläpidon hankekortin pääomakustannustaulukko

8.1.4 Ylläpitokustannukset

Kuvassa 6 on taulukko, johon syötetään rakennuksen aiempina vuosina toteutuneet tai arvioidut ylläpitokustannukset. Kustannusryhmät ovat KH-nimikkeistön mukaisesti lukuun ottamatta kohtaa 9 kunnossapito, joka on jaettu rakenteiden kunnossapitoon ja LVIS-kunnossapitoon, koska arviota tehdessä kyseiset luvut saadaan eri tahoilta. Jokaisen kustannusryhmän perään syötetään siitä rakennuksessa vuodessa syntyvät kustannukset. Näin menetellään, koska tietyt kustannukset voivat vaihdella kuukausittain varsin runsaasti, joten olisi vaarallista käyttää laskelmissa vain yhden kuukauden kustannuksia. Taulukko laskee keskimääräisen kuukausierän ja neliöhinnan kuukaudessa jokaisen kustannusryhmän osalta sekä yhteenlaskettuna.

| Ylläpitokustannukset: | €/v | €/kk | €/m ² /kk |
|-----------------------|------|------|----------------------|
| 0 Yhteistehtävät | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 1 Yleishoito | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2 Lämpöhuolto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 Sähköhuolto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 4 Vesihuolto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5 Erityislaitahuolto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6 Siivous | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 7 Jätehuolto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8 Ulkoalueiden hoito | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 Rakenteiden kp | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 LVIS kp | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Yhteensä: | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Kuva 6. Ylläpidon hankekortin ylläpidon vuotuisten kustannusten syöttötaulukko

8.1.5 Rakennuksen vuotuiset kustannukset yhteensä

Kuvassa 7 on esitetty taulukko, johon on laskettu yhteen rakennuksen vuotuiset ylläpito- ja pääomakustannukset. Kustannuksia ei tässä taulukossa ole painotettu millään kertoimella. Tässä taulukossa olevaa neliöhintaa voidaan siis käyttää jos kustannuksia ei ole tarvetta jyvittää tilaluokille. Tällainen tilanne voi olla yksittäinen vuokralaisen vuokraamassa rakennuksessa.

| Kustannukset yhteensä: | €/v | €/kk | €/m ² /kk |
|------------------------|------|------|----------------------|
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Kuva 7. Ylläpidon hankekortin pääoma- ja ylläpitokustannus taulukko

8.1.6 Tilaluokkien vuokrat

Kuvassa 8 on esitetty taulukko, johon lasketaan eri tilaluokkien ylläpito- ja pääomakustannukset painotettuina liitteessä C esitettyjen painotuskerrointen mukaisesti. Lisäksi kustannukset on laskettu yhteen, jolloin saadaan neliöhinta, jolla kutakin tilaluokkaa tulisi vuokrata. Laskenta ei kuitenkaan toimi, ellei kunkin tilaluokan neliömääriä ensin ilmoiteta taulukkoon. Taulukon alareunassa on solu, jonka teksti ilmaisee vastaako tilaluokkien yhteenlaskettu ala perustietoihin syötettyä huoneistoalaa.

YLLÄPIDON
HANKEKORTTI 2/3

2004

TILALUOKKIEN
HINNAT

| Tilaluokka: | m ² | Ylläpito €/m ² /v | Ylläpito €/m ² /kk | Pääoma €/m ² /v | Pääoma €/m ² /kk | Yht. €/m ² /kk |
|---|----------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Arkistot | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Asuntolat, palveluasun- not ja majoitushuoneet | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Auditoriot ja luentosalit | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Hoitotilat ja röntgentilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Keittiöt | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kirjastosalit | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kokoushuoneet ja salit | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kuivaushuoneet | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kylmätilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Käytävät, porrashuo- neet ja aulat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Laboratoriot | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Liikuntatilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Näytätösali | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Oleskeluhuoneet | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Opetustilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Paikoitushallit | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pukutilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ruokailusali ja kahvila | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Tekniset tilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Uima-altaat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Urheiluhallit ja -tilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Valmistus- ja jakelukeit- tiöt | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Varasto (kylmä) | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Varasto (lämmin) | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| WC-huone | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Väestönsuoja | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Väline- ja laitehuolto | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Määrittelemättömät tilat | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Yhteensä: | 0 | | | | | |

Alat OK

Kuva 8. Ylläpidon hankekortin taulukko, jossa rakennuksen tilaluokat ja niille jyvitetty ylläpito- ja pääomakustannukset

8.1.7 Pääomakustannukset vuosittain

Kuvassa 9 on taulukko, johon lasketaan rakennuksen pääomakustannukset vuosittain 60 vuodelle. Taulukko alkaa siitä vuodesta jona rakennukseen on tehty ensimmäinen investointi, lähes kaikissa tapauksissa kyseessä on rakennuksen hankinta.

YLLÄPIDON HANKEKORTTI 3/3

2004

PÄÄOMAKUSTANNUKSET VUOSITTAIN

| Vuosi | Pääoma € | Poisto € | Korko € | Pääomakust.yht. € |
|-------|----------|----------|---------|-------------------|
| 2000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2001 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2002 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2003 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2004 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2005 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2006 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2007 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2009 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2010 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Kuva 9. Osa Ylläpidon hankekortin taulukosta jossa pääomakustannukset esitetään vuosittain 60 vuoden ajalle

8.2 Laskentaosa

Taulukkojoukon toisen osan muodostavat taulukot, joissa suoritetaan suurin osa Ylläpidon hankekortin vaatimasta laskennasta. Tauluissa on jo valmiina kaikki laskennassa tarvittava tieto, joten niihin ei tarvitse syöttää tietoja. Tämä osa on piilotettuna, jotta se ei näy häiritsevästi kun Ylläpidon hankekorttia täytetään. Tämä osa ei myöskään tulostu kun Ylläpidon hankekorttia tulostetaan.

8.2.1 Painotuskerrointaulukot

Kuvassa 10 on esitetty taulukko, jossa lämmön- ja sähkönkulutuksen sekä siivouksen kustannukset jyvitetään tilaluokille. Pääomakustannuksille on samanlainen taulukko jossa niiden jyvitys tapahtuu. Taulukoiden ainoana erona ovat

toisistaan poikkeavat painotuskertoimet. Painotuskertoimet on merkitty kunkin tilaluokan viereiseen soluun ja ne on jätetty suojaamatta, jos tulevaisuudessa tulee korjata painotuskertoimia esimerkiksi pienentyneen energiankulutuksen takia.

| Ylläpitokustannusten jyvitys | | | |
|------------------------------|----------|-------|----------------|
| Tilat: | Kerroin: | Tulo: | Jyvitetty osa: |
| Arkistot | 0,24 | 0 | 0,00 |
| Asuntolat, palv.as. jne. | 1,05 | 0 | 0,00 |
| Auditoriot ja luentosalit | 0,95 | 0 | 0,00 |
| Hoitotilat ja röntgentilat | 2,36 | 0 | 0,00 |
| Keittiöt | 2,03 | 0 | 0,00 |
| Kirjastosalit | 0,64 | 0 | 0,00 |
| Kokoushuoneet ja salit | 0,99 | 0 | 0,00 |
| Kuivaushuoneet | 0,42 | 0 | 0,00 |
| Kylmätilat | 5,44 | 0 | 0,00 |
| Käytävät, porrash., aulat | 0,57 | 0 | 0,00 |
| Laboratoriot | 0,96 | 0 | 0,00 |
| Liikuntatilat | 0,49 | 0 | 0,00 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 2,14 | 0 | 0,00 |
| Näytätösali | 0,64 | 0 | 0,00 |
| Oleskeluhuoneet | 0,99 | 0 | 0,00 |
| Opetustilat | 0,94 | 0 | 0,00 |
| Paikoitushallit | 0,29 | 0 | 0,00 |
| Pukutilat | 1,34 | 0 | 0,00 |
| Ruokailusali ja kahvilat | 1,04 | 0 | 0,00 |
| Tekniset tilat | 0,76 | 0 | 0,00 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 1,00 | 0 | 0,00 |
| Uima-altaat | 1,95 | 0 | 0,00 |
| Urheiluhallit ja -tilat | 0,52 | 0 | 0,00 |
| Valm.- ja jakelukeittiöt | 2,18 | 0 | 0,00 |
| Varastot (kylmä) | 0,12 | 0 | 0,00 |
| Varastot (lämmin) | 0,25 | 0 | 0,00 |
| WC-huoneet | 4,68 | 0 | 0,00 |
| Väestönsuojat | 0,27 | 0 | 0,00 |
| Väline- ja laitehuolto | 3,59 | 0 | 0,00 |
| Määrittelemättömät tilat | 1,00 | 0 | 0,00 |
| Jyvitysluku: | 0,00 | 0 | 0,00 |

Kuva 10. Ylläpidon hankekortin taulukko, jossa painotuskertoimilla jyvitetään lämpö- ja sähköhuollon sekä siivouksen kustannukset tilaluokille

8.2.2 Investointien poisto ja korko

Laajimman taulukko kokonaisuuden muodostavat kaksi taulukkoa, joissa suoritetaan annuiteetti- ja menojäännöspoistoilla käyttöomaisuuskirjanpidosta pois-

tuvien investointien pääomakustannusten poistolaskenta vuosittain. Kuvassa 11 näkyy osa rakennuksen ensimmäisen investoinnin poistolaskennasta. Taulukoissa ei ole soluja, joihin tulisi syöttää tietoja vaan ne suorittavat puhtaasti laskentaa.

| | Vuosi: | Pääoma € | Poisto € | Korko € | Yht. € |
|----------------|--------|----------|----------|---------|--------|
| Hankintahinta: | 2000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vuosipoisto | 2001 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 2002 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2003 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2004 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2005 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2006 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2007 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2008 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2009 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | 2010 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Kuva 11. Osa Ylläpidon hankekortin taulukosta, joka laskee yksittäisten investointien kustannukset vuosittain 41 vuodelle

9 VUOKRIEN MÄÄRITYS JA TULOSTEN VERTAILU

Esimerkkilaskelmissa käytettäväksi valittiin kolme rakennusta, jotka edustavat eri rakennustyyppisiä, eri käyttötarkoituksia ja niissä kaikissa on useita sisäisiä vuokralaisia. Edustettuina ovat erityisesti koulu-, päiväkot-, terveydenhuolto- ja toimistorakennuksista löytyvät tilat. Koska rakennusten vuokrataso on jäänyt jälkeen ylläpidon kustannuskehityksestä, laskettiin kaikille rakennuksille vuokra vuodelle 2004 kahdella eri tavalla. Ensin rakennusten vuokrat määritettiin tavalla, jolla se suoritetaan Tilakeskuksessa tällä hetkellä. Tämän jälkeen vuokra määritettiin aiemmissa luvuissa määriteltyjä tilaluokkia ja niiden painotuskertoimia käyttäen. Näin toisistaan poikkeavien vuokran määritystapojen antamat tulokset saatiin vertailukelpoisiksi. Vertailu suoritettiin pääosin tarkastelemalla painotuskertoimilla määritetyn vuokran aiheuttamaa muutosta suhteessa tämänhetkisen vuokran määritystavan antamiin tuloksiin. Positiivinen tai negatiivinen muutosprosentti ei kuitenkaan anna täyttä kuvaa painotuskertoimien vaikutuksesta vuokraan, sillä 100 %:n korotus vuokraan, joka on 100 €/kk, on rahassa mitattuna 400 € pienempi kuin 50 %:n korotus vuokraan, joka on 1000 €/kk.

Jokaisen rakennuksen ylläpitokustannukset on saatu vertailemalla neljän vuoden toteutuneita ylläpitokustannuksia ja tekemällä niiden perusteella arvio ylläpitokustannuksista vuodelle 2004. Pääomakustannukset on saatu kaupungin käyttöomaisuuskirjanpidosta. Ylläpidon hankekortilla tehdyt laskelmat ovat tämän työn mukana olevalla CD-ROM levyllä.

9.1 Neulamäen 2. palvelukeskus Pihkapolku, rakennustunnus 14504

Neulamäen 2. palvelukeskus on 1989 rakennettu kaksi kerroksinen rakennus, joka on valmistettu betonielementeistä. Rakennuksessa toimii osia Neulamäen koulusta, osa Tukkipojan päiväkodista sekä ruokailupalveluita hoitava Kuopion Ateria. Lisäksi rakennuksessa on KPY Verkot Oy:n vuokraama 4 m²:n laitetilä, josta se maksaa vuokraa vuodessa 972,84 €. Koska tässä työssä käsitellään kaupungin sisäisiä vuokria, ei tätä tilaa huomioida tehtävässä vuokrien määrittämisessä.

Vuokralaiset, heidän käyttämänsä tilat ja vuokralaskelmat

Taulukossa 4 on esitetty kunkin Neulamäen 2. palvelukeskuksen vuokralaisen vuokraama ala painotuskerroinjärjestelmässä käytettäviksi päätettyihin tilaluokkiin jaettuna.

Taulukko 4. Neulamäen 2. palvelukeskuksen sisäiset vuokralaiset ja vuokratut alat

| Rakennuksen tilaluokat: | Vuokratut ala m ² | | | Yhteensä: |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
| | Kopa Neulamäen koulu | Sote Tukkipojan päiväkot | Kuopion Ateria | |
| Arkistot | 1,5 | | | 1,5 |
| Kuivaushuoneet | | 8,0 | | 8,0 |
| Kylmätilat | | | 8,0 | 8,0 |
| Käytävät, porrashuoneet ja aulat | 220,5 | 159,5 | 15,0 | 395,0 |
| Liikuntatilat | 180,0 | 45,0 | | 225,0 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 11,0 | 2,0 | | 13,0 |
| Opetustilat | 395,0 | 239,0 | | 634,0 |
| Pukutilat | 28,5 | 17,5 | 4,5 | 50,5 |
| Ruokailusalit ja kahvilat | | 12,0 | | 12,0 |
| Tekniset tilat | 64,5 | 35,0 | 5,0 | 104,5 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 39,5 | 33,0 | 2,0 | 74,5 |
| Uima-altaat | | 15,0 | | 15,0 |
| Valmistus- ja jakelukeittiot | | | 51,0 | 51,0 |
| Varastot (lämmin) | 72,4 | 28,4 | 12,2 | 113,0 |
| WC-huoneet | 37,0 | 37,5 | 1,5 | 76,0 |
| Väestönsuojat | 47,0 | | | 47,0 |
| Yhteensä: | 1 096,9 | 631,9 | 99,2 | 1 828,0 |

Taulukossa 5 on esitetty vuokralaisten kuukausivuokra määriteltynä tämän luvun alussa esitetyillä tavoilla. Kuten taulukosta käy ilmi, Neulamäen 2. palvelukeskuksessa painotuskertoimien käyttö lisää laskelmien mukaan Kuopion aterian ja Tukkipojan päiväkodin maksuosuutta rakennuksen kokonaisvuokrasta, kun taas Neulamäen koulun maksuosuus pienenee.

Painotuskertoimien käytön aiheuttamat muutokset kohdistuvat raskaimmin Kuopion Ateriaan, jonka vuokra nousee 44 %, eli 358 €/kk. Tämä johtuu täysin siitä, että Kuopion Aterian vuokraamat tilat koostuvat pääasiassa sellaisista tilaluokista, joiden painotuskertoimet ovat suuria. Yli puolet Kuopion Aterian

vuokraamasta alasta muodostuu tilaluokasta Valmistus- ja jakelukeittiöt, jonka pääoma- ja ylläpitokertoimet ovat 2,34 ja 2,18. Tukkipojan päiväkodin vuokran lisäyksen selittää se, että sen käytössä on tilaluokkaan Uima-altaat kuuluva vesileikkiallas, jonka ylläpitokerroin on 1,95.

Vaikka Neulamäen koulun vuokra näyttää laskevan prosentuaalisesti melko vähän, on vuokrakuluista syntyvä säästö 417 €/kk, mikä tekee säästöä vuodessa hieman yli 5000 €.

Taulukko 5. Neulamäen 2. palvelukeskukseen määritetyt vuokrat ja niiden vertailu

| Vuokralainen | Vuokrattu pinta-ala m ² | Määritetty vuokra €/kk | | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan €/kk | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan % |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|--|
| | | Perinteinen määrittäminen | Painotuskertoimilla määritetty | | |
| Kopa Neulamäen koulu | 1 096,9 | 8 985,90 | 8569,03 | -416,87 | -5 % |
| Sote Tukkipojan päiväkotiki | 631,9 | 5 176,58 | 5235,43 | 58,85 | 1 % |
| Kuopion Ateria | 99,2 | 812,66 | 1170,68 | 358,02 | 44 % |
| Yhteensä: | 1 828,0 | 14 975,14 | 14 975,14 | 0,00 | 0 % |

9.2 Melalahden terveysasema/päiväkotiki, rakennustunnus 30601

Melalahden terveysasema/päiväkotiki on 1972 rakennettu yksi kerroksinen rakennus, jossa on tasakatto, puurunko ja julkisivulla tiiliverhous. Rakennuksessa on tehty useita korjauksia tilojen käyttäjien tarpeiden mukaisesti, joten rakennus on iästään huolimatta melko hyväkuntoinen. Rakennus jakautuu kahteen siipeen, joiden välillä ei ole sisäistä kulkuyhteyttä. Läntistä siipeä käyttävät Melalahden päiväkotiki ja Kuopion Ateria. Eteläisessä siivessä toimii hammashoitola sekä terveydenhoito ja lääkärint vastaanotto.

Vuokralaiset, heidän käyttämänsä tilat ja vuokralaskelmat

Taulukossa 6 on esitetty kunkin Melalahden terveysaseman/päiväkodin vuokralaisen vuokraama ala painotuskerroinjärjestelmässä käytettäviksi päätettyihin tilaluokkiin jaettuna.

Taulukko 6. Melalahden terveysaseman/päiväkodin sisäiset vuokralaiset ja vuokratut alat

| Rakennuksen tilaluokat | Vuokratut ala m ² | | | | | Yhteensä |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|--------------|
| | Sote Melalahden päiväkot | Sote Terveystenhoito yksikkö | Sote Keskinen vastaanotto | Sote Hammashuolto yksikkö | Kuopion Ateria | |
| Hoito- ja röntgentilat | | 34,0 | 19,0 | 29,0 | | 82,0 |
| Kuivaushuoneet | 13,0 | | | | | 13,0 |
| Käytävät, porrahuoneet ja aulat | 55,5 | 22,5 | 24,0 | 22,0 | | 124,0 |
| Laboratoriot | | 6,5 | | | | 6,5 |
| Oleskeluhuoneet | | 4,0 | 2,5 | 2,5 | | 9,0 |
| Opetustilat | 143,5 | | | | | 143,5 |
| Pukutilat | 4,0 | | | | 3,5 | 7,5 |
| Tekniset tilat | 7,0 | 3,0 | 2,0 | 2,5 | 0,5 | 15,0 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 27,0 | 4,0 | 3,5 | | | 34,5 |
| Valmistus- ja jakelukeittiöt | | | | | 21,5 | 21,5 |
| Varastot (lämmin) | 14,0 | | 1,5 | | | 15,5 |
| WC-huoneet | 12,0 | 4,0 | 1,5 | 2,5 | 2,0 | 22,0 |
| Yhteensä: | 276,0 | 78,0 | 54,0 | 58,5 | 27,5 | 494,0 |

Taulukossa 7 on esitetty vuokralaisten kuukausivuokra määriteltynä tämän luvun alussa esitetyillä tavoilla. Kuten taulukosta käy ilmi, Melalahden terveysasemalla/päiväkodilla painotuskertoimien käyttö lisää laskelmien mukaan Kuopion Aterian sekä terveysaseman eri vuokralaisten maksuosuutta rakennuksen kokonaisvuokrasta, kun taas Melalahden päiväkodin maksuosuus pienenee.

Painotuskertoimien käyttö siirtää selkeästi kustannuksia kalliiden hoito- ja röntgentilojen sekä valmistuskeittiön käyttäjille. Näiden tilaluokkien pääoma- ja ylläpitokustannukset ovatkin keskimääräisiä tiloja suuremmat. Eniten vuokra nousee jälleen Kuopion Aterian tiloissa, 39 %. Tämä johtuu siitä, että Kuopion Aterian tiloista lähes 3/4 on tilaluokkaa Valmistus- ja jakelukeittiöt, joilla on korkeat pääoma- ja ylläpitokertoimet. Terveysaseman puolella vuokrien nousu ei ole läheskään yhtä suurta, sillä Hoito- ja röntgentilojen pääomakerroin on selkeästi Valmistus- ja jakelukeittiöiden vastaavaa kerrointa pienempi ja tämä tilaluokka ei edusta kovin suurta osuutta terveysaseman eri vuokralaisten vuokraamista tiloista. Vuokranousu jää alle 90 €/kk kaikilla vuokralaisilla, mutta vuositasolla liikutaan noin 1000 euron lisäkustannuksissa.

Painotuskertoimia käytettäessä Melalahden päiväkodin vuokra pienenee 10 %. Kuukausitasolla se tietää 222 € säästöä vuokrakuluista ja vuodessa säästöä päiväkodille syntyy 2664 €

Taulukko 7. Melalahden terveysasemalle/päiväkodille määritetyt vuokrat ja niiden vertailu

| Vuokralainen | Vuokrattu pinta-ala m ² | Määritetty vuokra €/kk | | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan €/kk | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan % |
|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---|--|
| | | Perinteinen määrittäminen | Painotuskertoimilla määritetty | | |
| Sote Melalahden päiväkotiki | 276,0 | 2 268,54 | 2 046,19 | -222,34 | -10 % |
| Sote Terveydenhoito yksikkö | 78,0 | 641,11 | 717,11 | 76,00 | 12 % |
| Sote Keskinen vastaanotto | 54,0 | 443,84 | 450,50 | 6,66 | 1 % |
| Sote Hammashuolto yksikkö | 58,5 | 480,83 | 531,27 | 50,44 | 10 % |
| Kuopion Ateria | 27,5 | 226,03 | 315,28 | 89,25 | 39 % |
| Yhteensä: | 494,0 | 4 060,36 | 4 060,36 | 0,00 | 0 % |

9.3 Valtuusto-virastotalo, rakennustunnus 75000

Valtuusto-virastotalo on 1989 rakennettu kolme kerroksinen toimistorakennus, johon on sijoitettu Teknisen viraston lisäksi myös muita hallintokuntia, kuten Tilakeskus. Myös Kuopion kaupungin ylin päättävä elin, kaupunginvaltuusto, toimii tässä rakennuksessa.

Vuokralaiset, heidän käyttämänsä tilat ja vuokralaskelmat

Valtuusto-virastotalossa on vuokralaisina 24 eri hallintokuntiin kuuluvaa tulosityksikköä. Vuokralaisten vuokraamat alat on esitetty liitteessä D ja vuokralaisille eritavoilla määritetyt vuokrat liitteessä E, koska vuokralaisten suuresta määrästä johtuen taulukot ovat varsin suuria.

Liitteistä D ja E käy ilmi, että Valtuusto-virastotalossa painotuskertoimien käyttö vuokran määrittämisessä ei pääosin ole muuttanut vuokria kovinkaan merkittävästi. Tämä johtuu puhtaasti siitä, että suurimmalla osalla vuokralaisista on käytössään varsin samanlaiset tilat, vain vuokrattujen tilojen suuruus vaihtelee.

Suurin maksuosuuden korotus kokonaisvuokrasta tulee taas Kuopion Aterian maksettavaksi, kun sen vuokra painotuskertoimia käytettäessä nousee 74 %, eli 414 €/kk. Syy tähän nousuun on jälleen se, että yli puolet sen tiloista kuuluu tilaluokkaan Valmistus- ja jakelukeittiöt. Rakennuksessa on myös muita vuokralaisia, joiden vuokra nousee. Prosentuaalisesti ei puhuta yhtä suurista vuokrankorotuksista kuin Kuopion Aterian kohdalla, mutta rahassa mitattuna merkittävät korotukset liikkuvat välillä 125-360 €/kk.

Muutamien Valtuusto-virastotalon vuokralaisten vuokra laskee, kun käytetään tilaluokkien painotuskertoimia vuokran määrittämisessä. Suurin lasku vuokraosuuteen tulee vuokralaiselle Keskushallinto kanslia, 21 %, mikä vastaa 1142 euron säätöä kuukaudessa vuokramenoista. Tämä johtuu siitä, että yli puolet tämän hallintokunnan vuokraamista tiloista on tilaluokkaa Arkistot, jonka pääoma- ja ylläpitokertoimet ovat 0,76 ja 0,24, eli huomattavan alhaiset. Myös kahdella muulla vuokralaisella, joiden vuokrat laskevat merkittävästi on käytössään suuria määriä arkistotilaa.

9.4 Vuokrien vertailun yhteenveto

Kaikki kolmeen erityyppiseen rakennukseen painotuskertoimilla suoritettut esimerkkilaskelmat osoittavat, että kertoimien käyttö luo selkeitä eroja vuokralaisten välille sen mukaan, millaisia tiloja he ovat vuokranneet. Muutokset ovat kuitenkin niin pieniä, että yksittäisissä rakennuksissa tapahtuvat vuokrien muutokset eivät todennäköisesti heilauta tulosityksiköiden taloutta suuntaan tai toiseen. Suurella osalla vuokralaisia on kuitenkin samantyyppisiä vuokrattuja tiloja useissa eri rakennuksissa ja jos kaikissa niissä tapahtuvat vuokratason muutokset ovat samansuuntaisia, voi sillä olla merkitystä vuokralaisen talouteen.

Esimerkkilaskelmat osoittavat, että varsinkin Valmistus- ja jakelukeittiö tiloja sekä Hoito- ja röntgentiloja vuokraavat tulosityksiköt joutuvat maksamaan aiempaa korkeampia vuokria kun käytetään painotuskertoimia vuokrien määrittämisessä. Näiden tilaluokkien pääoma- ja ylläpitokertoimet ovat suhteellisen korkeat, mikä näkyy vuokrissa. Vaikka muutamien muidenkin tilaluokkien, kuten WC-huoneet ja Kylmätilat, painotuskertoimet ovat huomattavan korkeita, niin yleensä ne ja-

kautuvat melko tasan eri vuokralaisten kesken tai ne muodostavat kokonaisalasta suhteellisen pienen osuuden, eivätkä näin ollen tee eroja vuokriin. Vastaavasti pienet painotuskertoimet omaavia tiloja vuokraavat tulosityksiköt saavat tilansa aiempaa edullisemmin. Tällaisia tilaluokkia ovat esimerkiksi arkistot ja lämpimät ja kylmät varastotilat.

10 YHTEENVETO

Sisäisiä vuokria on Kuopion kaupungissa, kuten myös muissa kuntakonserneissa käytetty 1980-luvulta lähtien. Vuokrat eivät aina kuitenkaan vuokralaisten mielestä ole olleet täysin oikeudenmukaisia, kun rakennusten vuotuiset pääoma- ja ylläpitokustannukset on vain jaettu vuokralaisille vuokrattujen pintaalojen suhteessa ottamatta huomioon tilojen varustelutasoa ja ominaisuuksia.

Käyttämällä vuokran määrittämisessä tilaluokkien painotuskertoimia tulevat sekä vuokrattujen tilojen erilaiset ominaisuudet että varustelutaso huomioiduiksi vuokrissa ja vuokranmäärittäminen saa säännönmukaisen muodon. Näin jokainen vuokralainen saa vuokrassa maksettavakseen vain ne kustannukset, jotka heidän vuokraamiensa tilojen käytöstä aiheutuvat. Tämä lisää sisäisen vuokran kannustavuutta sekä ohjaavuutta tilojen tehokkaaseen ja taloudelliseen käyttöön, vuokralaisten pyrkiessä välttämään kalliiden tilojen tehotonta käyttöä, mikä on yksi sisäisen vuokran tärkeimmistä tehtävistä.

Suurista kunnista vain yksi käyttää kattavaa painotuskerroinjärjestelmää vuokran määrittämisessä. Myös yksityisellä sektorilla käytetään painotuskertoimia vuokran määrittämisessä, mutta yritykset ja yhteisöt haluavat pitää järjestelmiin liittyvät tiedot luottamuksellisina. Tässä työssä Kuopion kaupungin käyttöön esitetyt tilaluokat perustuvat kirjallisuudessa käytettyihin tilaluokkiin ja kaupungin rakennuskannan analysointiin tilaluokkien kannalta. Käytettäväksi ehdotettu tilaluokkaryhmä on varsin suurpiirteinen ja lukumääräisesti suppea, jotta sen käyttäminen olisi yksinkertaista, mutta kuitenkin se kattaa suurimman osan kaupungin rakennuksista löytyvistä tilaluokista. Tilaluokkien painotuskertoimet laskettiin ylläpidon osalta käyttämällä tilakohtaisia kulutuksen tavoitearvoja ja pääomakustannusten kohdalla käytettiin tilakohtaisia uudisrakentamisen hintoja.

Painotuskerrointen käytön helpottamiseksi uudistettiin Excel-pohjaista Ylläpidon hankekorttia, jonka avulla tilojen neliöhinnat saadaan määritettyä. Ylläpidon hankekorttia voidaan hyödyntää myös rakennuksen pääomakustannusten tarkassa laskennassa ja niiden kehittymisen seurantaan pitkällä aikavälillä.

Painotuskertoimien käyttäminen vuokrien määrittämisessä luo esimerkkilaskelmien mukaan merkittäviä eroja vuokriin vuokrattujen tilaluokkien perusteella. Jotta kertoimien käyttö tuottaisi vuokrienmäärityksessä oikeudenmukaisia tuloksia, on vuokria määritettäessä aina otettava huomioon rakennuksen yhteiset tilat, sillä ne vaikuttavat olennaisesti vuokralaisten kokonaisvuokraan. Vaikka tämä lisää työmäärää, se pakottaa tarkastelemaan rakennuksen vuokrasopimuksia ja niiden ajanmukaisuutta yhtenä kokonaisuutena, jolloin yksittäiset sopimukset eivät voi jäädä jälkeen kustannuskehityksestä.

Tilakeskuksen tulee tulevaisuudessa tehdä päätös siitä, miten vuokrattujentilojen pinta-ala vuokrasopimuksilla ilmoitetaan. Pitääkin miettiä ilmoitetaanko vuokrasopimuksella vain niiden tilojen ala, joita vuokralainen yksin hallinnoi vai ilmoitetaanko sopimuksella se pinta-ala, josta hänen vuokrassa maksamansa kustannukset ovat kertyneet. Vuokralaisten voi olla hankala mieltää heidän vuokraansa lisättyjen yhteisten tilojen osuutta, mutta tällä tavalla Tilakeskuksen vuokraustoimintaan saadaan läpinäkyvyyttä, mikä on aina hyväksi palvelutoiminnassa.

LÄHDELUETTELO

- 1 Kanervo, J. , RAKLI. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2001. 44 s. ISBN 951685086-3
- 2 Viinikka, J. , Suomen Kuntaliitto. Kuntien kiinteistötoimi muutoksessa. Helsinki: Kuntaliiton painatuskeskus, 1995. 44 s. ISBN 951-598-275-8.
- 3 Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet ja poistosuunnitelma. Kuopion kaupunki, 1999. Raportti.
- 4 Kuopion kaupungin Tilakeskuksen toimintasääntö. Muutettu 18.6.2003. Tullut voimaan 1.1.2004.
- 5 Isoniemi, H. Sisäisten toimitilavuokrien määrittäminen suurissa kaupungeissa. Teknillinen korkeakoulu, 2002. Lisensiaattityö.
- 6 Kiinteistöjen poistot ja korot sekä sisäiset vuokrat –työryhmä. Kuopion kaupunki, 2001. Raportti.
- 7 Haahtela, Y. , Kiiras, J. Talonrakennuksen kustannustieto 2003. Haahtela-kehitys Oy (kustantaja). Tampere: Tammer-Paino Oy, 2003. 388 s. ISBN 952-5403-02-5.
- 8 Hyartt, J. , Saari, A. Kiinteistöjen ylläpidon kustannustieto 1992. Teknillinen korkeakoulu, Raportti 119, 1993. 227 s. ISBN 951-22-1422-9.

**KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET
SIJOITUKSET**

| Aineettomat hyödykkeet | Poistomenetelmä | Poistoprosentti/-aika |
|--|------------------------|------------------------------|
| Aineettomat oikeudet | Tasapoisto | 5 vuotta |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | |
| Liittymismaksut | Tasapoisto | 3 vuotta |
| Perustamis- ja järjestelymenot | " | 3 vuotta |
| Tutkimus- ja kehittämismenot | " | 3 vuotta |
| Atk-ohjelmat | " | 3 vuotta |
| Muut pitkävaikutteiset menot | " | 3 vuotta |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | Ei poistoja | Ei poistoja |
| Tontit | " | " |
| Maa- ja metsätalousalueet | " | " |
| Vesialueet | " | " |
| Rakennukset | | |
| Hallinto- ja laitosrakennukset, kiviset | Tasapoisto | 40 vuotta |
| Hallinto- ja laitosrakennukset, kevytrakenteiset | " | 30 vuotta |
| Tehdas- ja tuotantorakennukset | " | 30 vuotta |
| Asuinrakennukset | " | 30 vuotta |
| Liikuntarakennukset | " | 30 vuotta |
| Vapaa-aikarakennukset | " | 20 vuotta |
| Väestönsuojat ja pysäköintilaitokset | " | 50 vuotta |
| Muut rakennukset ja rakennelmat | " | 15 vuotta |
| Kiinteät rakenteet ja laitteet | | |
| Kadut, tiet, torit ja puistot | Menojäännöspoisto | 20 % |
| Sillat, laiturit ja uimalat | " | 25 % |
| Muut maa- ja vesirakenteet | " | 20 % |
| Vedenjakeluverkko | " | 10 % |
| Viemäriverkko | " | 10 % |
| Kaukolämpöverkko | " | 12 % |
| Sähköjohdot, muuntoasemat, ulkovalaisin laitteet | " | 15 % |
| Muut putki- ja kaapeliverkot | " | 20 % |
| Sähkö-, vesi- yms. laitojen laitoskoneet ja laitteet | " | 18 % |
| Voimalaitoskoneet ja -laitteet | Tasapoisto | 15 vuotta |
| Liikenteen ohjauslaitteet | Menojäännöspoisto | 25 % |
| Muut kiinteät koneet, laitteet ja rakenteet | " | 25 % |
| Koneet ja kalusto | | |
| Raskaat pelastusautot | Tasapoisto | 15 vuotta |
| Alukset ja veneet | " | 15 vuotta |
| Kuljetusvälineet, raskas kalusto | " | 10 vuotta |
| Kuljetusvälineet, kevyt kalusto | " | 5 vuotta |
| Liikkuvat työkoneet, raskaat | " | 10 vuotta |
| Liikkuvat työkoneet, kevyet | " | 5 vuotta |
| Muut raskaat koneet | " | 10 vuotta |
| Muut kevyet koneet | " | 5 vuotta |
| Sairaala-, terveydenhuolto- yms. laitteet | Menojäännöspoisto | 30 % |
| Atk-laitteet | " | 30 % |
| Muut laitteet ja kalusteet | " | 30 % |

| | | |
|--|------------------|---------------|
| Muut aineelliset hyödykkeet | | |
| Luonnonvarat | Substanssipoisto | Käytön mukaan |
| Taide- ja arvoesineet | Ei poistoja | Ei poistoja |
| Keskeneräiset hankinnat | Ei poistoja | Ei poistoja |
| Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset | | |
| Osakkeet ja osuudet | Ei poistoja | Ei poistoja |

Kaupungin maksamat tariffit
(31.12.2003):

| | | |
|--------------|-------|-------|
| Lämpöenergia | 0,033 | €/kWh |
| Sähköenergia | 0,078 | €/kWh |
| Siivoustyö | 15,70 | €/tth |

| TILALUOKKA | Pääomakust. | Lämpöenergia | | Sähköenergia | | Siivous | | Ylläpitokustannukset yhteensä | |
|---------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | €/m ² | kWh/m ² /v | €/m ² /v | kWh/m ² /v | €/m ² /v | tth/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /kk | €/m ² /kk |
| 1 huone ja keittiö | 1100 | 274 | 8,96 | 16 | 1,25 | 0 | 0,00 | 10,22 | 0,85 |
| 2 huone ja keittiö | 1060 | 211 | 6,90 | 11 | 0,86 | 0 | 0,00 | 7,76 | 0,65 |
| 3 huone ja keittiö | 1010 | 187 | 6,12 | 9 | 0,71 | 0 | 0,00 | 6,82 | 0,57 |
| 4 huone ja keittiö | 990 | 186 | 6,08 | 9 | 0,71 | 0 | 0,00 | 6,79 | 0,57 |
| 5 huone ja keittiö | 970 | 173 | 5,66 | 8 | 0,63 | 0 | 0,00 | 6,28 | 0,52 |
| 1 huone, keittiö ja sauna | 1210 | 274 | 8,96 | 16 | 1,25 | 0 | 0,00 | 10,22 | 0,85 |
| 2 huone, keittiö ja sauna | 1070 | 211 | 6,90 | 11 | 0,86 | 0 | 0,00 | 7,76 | 0,65 |
| 3 huone, keittiö ja sauna | 1060 | 187 | 6,12 | 9 | 0,71 | 0 | 0,00 | 6,82 | 0,57 |
| 4 huone, keittiö ja sauna | 1040 | 186 | 6,08 | 9 | 0,71 | 0 | 0,00 | 6,79 | 0,57 |
| 5 huone, keittiö ja sauna | 1020 | 173 | 5,66 | 8 | 0,63 | 0 | 0,00 | 6,28 | 0,52 |
| Aineopetus | 1520 | 242 | 7,91 | 40 | 3,13 | 0,77 | 12,09 | 23,14 | 1,93 |
| Ammunta | 1060 | 207 | 6,77 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 11,55 | 0,96 |
| Arkisto | 960 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Asuntolahuone | 1170 | 197 | 6,44 | 50 | 3,92 | 0,97 | 15,23 | 25,59 | 2,13 |
| Auditorio | 2850 | 265 | 8,67 | 60 | 4,70 | 0,72 | 11,30 | 24,67 | 2,06 |
| Aula | 1640 | 126 | 4,12 | 48 | 3,76 | 0,48 | 7,54 | 15,42 | 1,28 |
| Autohalli | 610 | 153 | 5,00 | 28 | 2,19 | 0,05 | 0,79 | 7,98 | 0,67 |
| Autotalli | 1130 | 122 | 3,99 | 20 | 1,57 | 0,05 | 0,79 | 6,34 | 0,53 |
| Avotoimisto | 1030 | 105 | 3,43 | 61 | 4,78 | 0,92 | 14,44 | 22,66 | 1,89 |
| Ensiapu | 2550 | 280 | 9,16 | 67 | 5,25 | 3,54 | 55,58 | 69,99 | 5,83 |
| Fysioterapia | 2610 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 2,39 | 37,52 | 51,55 | 4,30 |
| Hammashoito | 1850 | 153 | 5,00 | 45 | 3,53 | 3,54 | 55,58 | 64,11 | 5,34 |
| Hotellihuone | 1550 | 193 | 6,31 | 67 | 5,25 | 0,97 | 15,23 | 26,79 | 2,23 |
| Huoltoliike | 1020 | 105 | 3,43 | 44 | 3,45 | 0,68 | 10,68 | 17,56 | 1,46 |
| Huuhtelu | 2450 | 181 | 5,92 | 37 | 2,90 | 8,07 | 126,70 | 135,52 | 11,29 |
| Ilmanvaihto | 990 | 105 | 3,43 | 44 | 3,45 | 0 | 0,00 | 6,88 | 0,57 |
| Jakavaliikenne (käytävät) | 1220 | 126 | 4,12 | 48 | 3,76 | 0,37 | 5,81 | 13,69 | 1,14 |
| Jakelukeyttiö | 2950 | 388 | 12,69 | 115 | 9,01 | 2,13 | 33,44 | 55,14 | 4,60 |
| Jakelutaso | 3770 | 388 | 12,69 | 115 | 9,01 | 2,13 | 33,44 | 55,14 | 4,60 |
| Jalkapallo | 560 | 265 | 8,67 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 13,45 | 1,12 |
| Jätehuone | 1940 | 66 | 2,16 | 1616 | 126,63 | 0,39 | 6,12 | 134,91 | 11,24 |
| Jäähalli | 1000 | 265 | 8,67 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 13,45 | 1,12 |
| Kahvila | 1840 | 281 | 9,19 | 92 | 7,21 | 1,26 | 19,78 | 36,18 | 3,02 |
| Kappelisali | 2780 | 239 | 7,82 | 58 | 4,54 | 0,48 | 7,54 | 19,90 | 1,66 |
| Katsomo | 1330 | 377 | 12,33 | 67 | 5,25 | 0,09 | 1,41 | 18,99 | 1,58 |
| Kauppagalleria | 2910 | 215 | 7,03 | 100 | 7,84 | 0,72 | 11,30 | 26,17 | 2,18 |
| Kauppahalli | 910 | 118 | 3,86 | 64 | 5,02 | 0,58 | 9,11 | 17,98 | 1,50 |
| Kauppakäytävä | 1920 | 118 | 3,86 | 95 | 7,44 | 0,72 | 11,30 | 22,61 | 1,88 |
| Keilailu | 950 | 207 | 6,77 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 11,55 | 0,96 |

| TILALUOKKA | Pääomakust. | Lämpöenergia | | Sähköenergia | | Siivous | | Ylläpitokustannukset yhteensä | |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | €/m ² | kWh/m ² /v | €/m ² /v | kWh/m ² /v | €/m ² /v | tth/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /kk |
| Keittiö | 1180 | 194 | 6,34 | 146 | 11,44 | 2,13 | 33,44 | 51,23 | 4,27 |
| Kerhotila | 790 | 109 | 3,56 | 37 | 2,90 | 0,82 | 12,87 | 19,34 | 1,61 |
| Kiinteistönhoito | 1080 | 105 | 3,43 | 44 | 3,45 | 0,68 | 10,68 | 17,56 | 1,46 |
| Kirjastosali | 1530 | 124 | 4,06 | 49 | 3,84 | 0,53 | 8,32 | 16,22 | 1,35 |
| Kirjastotila | 1350 | 124 | 4,06 | 49 | 3,84 | 0,53 | 8,32 | 16,22 | 1,35 |
| Kirkkoparvi | 2580 | 239 | 7,82 | 58 | 4,54 | 0,48 | 7,54 | 19,90 | 1,66 |
| Kirkkosali | 3180 | 257 | 8,41 | 58 | 4,54 | 0,48 | 7,54 | 20,49 | 1,71 |
| Kirurgia | 4690 | 280 | 9,16 | 67 | 5,25 | 3,54 | 55,58 | 69,99 | 5,83 |
| Kliininen fysiologia | 2420 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 3,54 | 55,58 | 69,60 | 5,80 |
| Kliininen kemia | 2430 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 3,54 | 55,58 | 69,60 | 5,80 |
| Kokoussali | 1520 | 215 | 7,03 | 82 | 6,43 | 0,82 | 12,87 | 26,33 | 2,19 |
| Kokoustila | 1240 | 154 | 5,04 | 73 | 5,72 | 0,82 | 12,87 | 23,63 | 1,97 |
| K-suoja | 1380 | 117 | 3,83 | 21 | 1,65 | 0,09 | 1,41 | 6,89 | 0,57 |
| Kuivaus | 1260 | 188 | 6,15 | 50 | 3,92 | 0,1 | 1,57 | 11,64 | 0,97 |
| Kuivaushuone | 870 | 141 | 4,61 | 45 | 3,53 | 0,1 | 1,57 | 9,71 | 0,81 |
| Kuntosali | 1040 | 248 | 8,11 | 37 | 2,90 | 0,14 | 2,20 | 13,21 | 1,10 |
| Kuntotila | 1120 | 248 | 8,11 | 37 | 2,90 | 0,14 | 2,20 | 13,21 | 1,10 |
| Kuntoutus | 1400 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 2,39 | 37,52 | 51,55 | 4,30 |
| Kuraeteinen | 2120 | 249 | 8,14 | 55 | 4,31 | 2,85 | 44,75 | 57,20 | 4,77 |
| Kylmähuone | 2370 | 62 | 2,03 | 1668 | 130,70 | 0,29 | 4,55 | 137,29 | 11,44 |
| Kylmätila | 2030 | 62 | 2,03 | 1668 | 130,70 | 0,29 | 4,55 | 137,29 | 11,44 |
| Kylpyhuone | 1920 | 517 | 16,91 | 79 | 6,19 | 2,13 | 33,44 | 56,54 | 4,71 |
| Laboratoriotila | 2100 | 163 | 5,33 | 56 | 4,39 | 0,97 | 15,23 | 24,95 | 2,08 |
| Laitahuolto | 1970 | 181 | 5,92 | 37 | 2,90 | 5,22 | 81,95 | 90,77 | 7,56 |
| Lastenallas | 2550 | 288 | 9,42 | 56 | 4,39 | 0,68 | 10,68 | 24,48 | 2,04 |
| Liiketila | 1200 | 118 | 3,86 | 64 | 5,02 | 0,72 | 11,30 | 20,18 | 1,68 |
| Liikuntahalli | 1260 | 265 | 8,67 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 13,45 | 1,12 |
| Liikuntasali | 1500 | 242 | 7,91 | 54 | 4,23 | 0,09 | 1,41 | 13,56 | 1,13 |
| Liikuntatila | 1480 | 163 | 5,33 | 30 | 2,35 | 0,09 | 1,41 | 9,09 | 0,76 |
| Luentosali | 1810 | 241 | 7,88 | 51 | 4,00 | 0,72 | 11,30 | 23,18 | 1,93 |
| Lämpö | 1570 | 242 | 7,91 | 54 | 4,23 | 0,09 | 1,41 | 13,56 | 1,13 |
| Löylyhuone | 1720 | 206 | 6,74 | 24 | 1,88 | 2,75 | 43,18 | 51,79 | 4,32 |
| Löylyhuone, sos.tilat | 1930 | 206 | 6,74 | 24 | 1,88 | 2,75 | 43,18 | 51,79 | 4,32 |
| Löylyhuone, asunto | 1750 | 206 | 6,74 | 24 | 1,88 | 2,75 | 43,18 | 51,79 | 4,32 |
| Majoitushuone | 1220 | 193 | 6,31 | 67 | 5,25 | 0,97 | 15,23 | 26,79 | 2,23 |
| Makuuhuone | 930 | 274 | 8,96 | 16 | 1,25 | 0 | 0,00 | 10,22 | 0,85 |
| Musiikki ja tietopalvelu | 1510 | 124 | 4,06 | 49 | 3,84 | 0,53 | 8,32 | 16,22 | 1,35 |
| Myymäläsali | 1340 | 118 | 3,86 | 64 | 5,02 | 0,58 | 9,11 | 17,98 | 1,50 |
| Näyttämö | 1770 | 242 | 7,91 | 54 | 4,23 | 0,09 | 1,41 | 13,56 | 1,13 |
| Oleskelu | 1160 | 194 | 6,34 | 56 | 4,39 | 1,26 | 19,78 | 30,52 | 2,54 |
| Oleskelu, sos.tilat | 1140 | 194 | 6,34 | 56 | 4,39 | 1,26 | 19,78 | 30,52 | 2,54 |
| Olohuone | 990 | 274 | 8,96 | 16 | 1,25 | 0 | 0,00 | 10,22 | 0,85 |
| Osastoiva liikenne (porrashuone) | 1270 | 126 | 4,12 | 48 | 3,76 | 0,39 | 6,12 | 14,01 | 1,17 |
| Paikoitushalli | 490 | 153 | 5,00 | 28 | 2,19 | 0,05 | 0,79 | 7,98 | 0,67 |
| Palveluasunto, 2h+k | 1250 | 193 | 6,31 | 67 | 5,25 | 0,97 | 15,23 | 26,79 | 2,23 |

| TILALUOKKA | Pääomakust. | Lämpöenergia | | Sähköenergia | | Siivous | | Ylläpitokustannukset yhteensä | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | €/m ² | kWh/m ² /v | €/m ² /v | kWh/m ² /v | €/m ² /v | tth/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /kk |
| Palveluasunto, 1h+k | 1150 | 193 | 6,31 | 67 | 5,25 | 0,97 | 15,23 | 26,79 | 2,23 |
| Palveluhalli | 1310 | 126 | 4,12 | 48 | 3,76 | 0,87 | 13,66 | 21,54 | 1,80 |
| Palvelutila | 1510 | 126 | 4,12 | 48 | 3,76 | 0,87 | 13,66 | 21,54 | 1,80 |
| Perusopetus | 1380 | 242 | 7,91 | 40 | 3,13 | 0,77 | 12,09 | 23,14 | 1,93 |
| Pesuhuone | 1810 | 517 | 16,91 | 79 | 6,19 | 2,13 | 33,44 | 56,54 | 4,71 |
| Pesuhuone, sos.tilat | 1860 | 517 | 16,91 | 79 | 6,19 | 2,13 | 33,44 | 56,54 | 4,71 |
| Pesula | 1850 | 142 | 4,64 | 31 | 2,43 | 0,14 | 2,20 | 9,27 | 0,77 |
| Pienteollisuussali | 870 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pihavarasto | 620 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Potilashuone | 1970 | 139 | 4,55 | 39 | 3,06 | 2,92 | 45,84 | 53,45 | 4,45 |
| Pukuhuone | 1370 | 302 | 9,88 | 56 | 4,39 | 1,26 | 19,78 | 34,05 | 2,84 |
| Pukutila | 1290 | 203 | 6,64 | 56 | 4,39 | 1,45 | 22,77 | 33,79 | 2,82 |
| Pukutila, sos.tilat | 1230 | 203 | 6,64 | 56 | 4,39 | 1,45 | 22,77 | 33,79 | 2,82 |
| Päivähuone | 1540 | 194 | 6,34 | 56 | 4,39 | 1,26 | 19,78 | 30,52 | 2,54 |
| Päätearkisto | 1120 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Ravintolasali | 1740 | 284 | 9,29 | 99 | 7,76 | 0,43 | 6,75 | 23,80 | 1,98 |
| Ruokasali | 1520 | 204 | 6,67 | 67 | 5,25 | 0,43 | 6,75 | 18,67 | 1,56 |
| Ryhmäopetus | 1760 | 235 | 7,69 | 59 | 4,62 | 0,82 | 12,87 | 25,18 | 2,10 |
| Röntgen | 1820 | 284 | 9,29 | 60 | 4,70 | 2,77 | 43,49 | 57,48 | 4,79 |
| S1-suoja | 1640 | 117 | 3,83 | 21 | 1,65 | 0,09 | 1,41 | 6,89 | 0,57 |
| S3-suoja | 1720 | 117 | 3,83 | 21 | 1,65 | 0,09 | 1,41 | 6,89 | 0,57 |
| Sakaristo | 2160 | 154 | 5,04 | 73 | 5,72 | 0,97 | 15,23 | 25,99 | 2,17 |
| Savihoito | 1630 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 3,57 | 56,05 | 70,07 | 5,84 |
| Selli | 1480 | 118 | 3,86 | 17 | 1,33 | 0,34 | 5,34 | 10,53 | 0,88 |
| Seurakuntasali | 3350 | 257 | 8,41 | 58 | 4,54 | 0,48 | 7,54 | 20,49 | 1,71 |
| Siivous | 1610 | 309 | 10,11 | 56 | 4,39 | 2,08 | 32,66 | 47,15 | 3,93 |
| Solarium | 1320 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 2,39 | 37,52 | 51,55 | 4,30 |
| Squas | 990 | 265 | 8,67 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 13,45 | 1,12 |
| Studio | 1210 | 101 | 3,30 | 36 | 2,82 | 0,39 | 6,12 | 12,25 | 1,02 |
| Sädediaknostiikka | 3320 | 284 | 9,29 | 60 | 4,70 | 2,77 | 43,49 | 57,48 | 4,79 |
| Takkahuone, asunto | 1200 | 109 | 3,56 | 37 | 2,90 | 1,26 | 19,78 | 26,25 | 2,19 |
| Takkahuone | 1850 | 109 | 3,56 | 37 | 2,90 | 1,26 | 19,78 | 26,25 | 2,19 |
| Talopesulayksikkö | 1460 | 111 | 3,63 | 95 | 7,44 | 0,48 | 7,54 | 18,61 | 1,55 |
| Tehohoito | 2700 | 280 | 9,16 | 67 | 5,25 | 3,54 | 55,58 | 69,99 | 5,83 |
| Tekniikkatila | 750 | 105 | 3,43 | 44 | 3,45 | 0 | 0,00 | 6,88 | 0,57 |
| Tennis | 580 | 250 | 8,18 | 44 | 3,45 | 0,14 | 2,20 | 13,82 | 1,15 |
| Teollisuushalli, kevyt teollisuus | 670 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Terapia-allas | 2080 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 3,57 | 56,05 | 70,07 | 5,84 |
| Toimenpide | 1860 | 280 | 9,16 | 67 | 5,25 | 3,54 | 55,58 | 69,99 | 5,83 |
| Toimistohuone | 1500 | 116 | 3,79 | 55 | 4,31 | 1,11 | 17,43 | 25,53 | 2,13 |
| Toimistotila | 1170 | 116 | 3,79 | 55 | 4,31 | 1,3 | 20,41 | 28,51 | 2,38 |
| Turvalaboratorio | 4420 | 171 | 5,59 | 56 | 4,39 | 0,87 | 13,66 | 23,64 | 1,97 |
| Uima-allas | 2630 | 288 | 9,42 | 56 | 4,39 | 0,68 | 10,68 | 24,48 | 2,04 |
| Vaatehuolto | 1870 | 244 | 7,98 | 53 | 4,15 | 1,01 | 15,86 | 27,99 | 2,33 |
| Vaatesäilytys | 1020 | 109 | 3,56 | 37 | 2,90 | 0,29 | 4,55 | 11,02 | 0,92 |

| TILALUOKKA | Pääomakust. | Lämpöenergia | | Sähköenergia | | Siivous | | Ylläpitokustannukset yhteensä | |
|---------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| | €/m ² | kWh/m ² /v | €/m ² /v | kWh/m ² /v | €/m ² /v | tth/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /v | €/m ² /kk |
| Valmistuskeittiö | 3490 | 388 | 12,69 | 115 | 9,01 | 2,13 | 33,44 | 55,14 | 4,60 |
| Valvomo | 1460 | 242 | 7,91 | 40 | 3,13 | 0,68 | 10,68 | 21,73 | 1,81 |
| Vanhainkoti | 1230 | 193 | 6,31 | 67 | 5,25 | 0,97 | 15,23 | 26,79 | 2,23 |
| Varasto | 700 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Varastohalli | 690 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Varastohuone | 920 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,09 | 1,41 | 6,15 | 0,51 |
| Varastotila | 760 | 97 | 3,17 | 20 | 1,57 | 0,14 | 2,20 | 6,94 | 0,58 |
| Vastaanotto | 1520 | 143 | 4,68 | 43 | 3,37 | 3,54 | 55,58 | 63,62 | 5,30 |
| WC-huone | 2580 | 411 | 13,44 | 68 | 5,33 | 6,33 | 99,38 | 118,15 | 9,85 |
| WC-huone, sos.tilat | 2630 | 411 | 13,44 | 68 | 5,33 | 6,33 | 99,38 | 118,15 | 9,85 |
| WC-huone, asunto | 2090 | 411 | 13,44 | 68 | 5,33 | 6,33 | 99,38 | 118,15 | 9,85 |
| Vesihoido | 1850 | 285 | 9,32 | 60 | 4,70 | 3,57 | 56,05 | 70,07 | 5,84 |
| Vesileikki | 1850 | 249 | 8,14 | 55 | 4,31 | 4,2 | 65,94 | 78,39 | 6,53 |
| Vuodehuolto | 1500 | 181 | 5,92 | 37 | 2,90 | 5,22 | 81,95 | 90,77 | 7,56 |
| Välinehuolto | 1970 | 181 | 5,92 | 37 | 2,90 | 5,22 | 81,95 | 90,77 | 7,56 |
| Yleisurheiluhalli | 960 | 265 | 8,67 | 43 | 3,37 | 0,09 | 1,41 | 13,45 | 1,12 |

| TILALUOKKA | Pääoma kustannukset €/m ² | Ylläpito kustannukset €/m ² /v | Painotuskertoimet | |
|---|--|---|-------------------|-------------|
| | | | Pääoma | Ylläpito |
| Arkistot | 1 040 | 6,15 | 0,76 | 0,24 |
| Arkisto | 960 | 6,15 | | |
| Päätearkisto | 1 120 | 6,15 | | |
| Asuntolat, palveluasunnot ja majoitus- huoneet | 1 198 | 26,49 | 0,87 | 1,05 |
| Asuntolahuone | 1 170 | 25,59 | | |
| Palveluasunto, 1h+k | 1 150 | 26,79 | | |
| Palveluasunto, 2h+k | 1 250 | 26,79 | | |
| Majoitusuone | 1 220 | 26,79 | | |
| Auditoriot ja luontosalit | 2 330 | 23,93 | 1,69 | 0,95 |
| Auditorio | 2 850 | 24,67 | | |
| Luentosali | 1 810 | 23,18 | | |
| Hoito- ja röntgentilat | 2 064 | 59,64 | 1,50 | 2,36 |
| Ensiapu | 2 550 | 69,99 | | |
| Fysiatrია | 2 610 | 51,55 | | |
| Hammashoito | 1 850 | 64,11 | | |
| Kliininen fysiologia | 2 420 | 69,60 | | |
| Kliininen kemia | 2 430 | 69,60 | | |
| Kuntoutus | 1 400 | 51,55 | | |
| Sädediagnostiikka | 3 320 | 57,48 | | |
| Toimenpide | 1 860 | 69,99 | | |
| Vesihoido | 1 850 | 70,07 | | |
| Vastaanotto | 1 520 | 63,62 | | |
| Potilashuone | 1 970 | 53,45 | | |
| Vanhainkoti | 1 230 | 26,79 | | |
| Röntgen | 1 820 | 57,48 | | |
| Keittiöt | 1 180 | 51,23 | 0,86 | 2,03 |
| Keittiö | 1 180 | 51,23 | | |
| Kirjastosalit | 1 463 | 16,22 | 1,06 | 0,64 |
| Kirjastosali | 1 530 | 16,22 | | |
| Kirjastotila | 1 350 | 16,22 | | |
| Musiikki ja tietopalvelu | 1 510 | 16,22 | | |
| Kokoushuoneet ja -salit | 1 380 | 24,98 | 1,00 | 0,99 |
| Kokoussali | 1 520 | 26,33 | | |
| Kokoustila | 1 240 | 23,63 | | |
| Kuivaushuoneet | 1 065 | 10,67 | 0,77 | 0,42 |
| Kuivaus | 1 260 | 11,64 | | |
| Kuivaushuone | 870 | 9,71 | | |
| Kylmätilat | 2 200 | 137,29 | 1,60 | 5,44 |
| Kylmähuone | 2 370 | 137,29 | | |
| Kylmätila | 2 030 | 137,29 | | |

| TILALUOKKA | Pääoma kustannukset €/m ² | Ylläpito kustannukset €/m ² /v | Painotuskertoimet | |
|---|--|---|-------------------|-------------|
| | | | Pääoma | Ylläpito |
| Käytävät, porrashuoneet ja aulat | 1 377 | 14,37 | 1,00 | 0,57 |
| Jakava liikenne (käytävät) | 1 220 | 13,69 | | |
| Osastoiva liikenne (porrashuoneet) | 1 270 | 14,01 | | |
| Aula | 1 640 | 15,42 | | |
| Laboratoriot | 3 260 | 24,29 | 2,37 | 0,96 |
| Laboratoriotila | 2 100 | 24,95 | | |
| Turvalaboratorio | 4 420 | 23,64 | | |
| Liikuntatilat | 1 285 | 12,27 | 0,93 | 0,49 |
| Kuntosali | 1 040 | 13,21 | | |
| Kuntotila | 1 120 | 13,21 | | |
| Liikuntasali | 1 500 | 13,56 | | |
| Liikuntatila | 1 480 | 9,09 | | |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 1 830 | 54,17 | 1,33 | 2,14 |
| Löylyhuone | 1 720 | 51,79 | | |
| Löylyhuone, sos.tilat | 1 930 | 51,79 | | |
| Pesuhuone | 1 810 | 56,54 | | |
| Pesuhuone, sos.tilat | 1 860 | 56,54 | | |
| Näytätösalit | 1 550 | 16,28 | 1,13 | 0,64 |
| Katsomo | 1 330 | 18,99 | | |
| Näyttämö | 1 770 | 13,56 | | |
| Oleskeluhuoneet | 1 342 | 25,11 | 0,97 | 0,99 |
| Kerhotila | 790 | 19,34 | | |
| Lämpö | 1 570 | 13,56 | | |
| Oleskelu | 1 160 | 30,52 | | |
| Oleskelu, sostilat | 1 140 | 30,52 | | |
| Päivähuone | 1 540 | 30,52 | | |
| Takkahuone | 1 850 | 26,25 | | |
| Opetustilat | 1 553 | 23,82 | 1,13 | 0,94 |
| Aineopetus | 1 520 | 23,14 | | |
| Perusopetus | 1 380 | 23,14 | | |
| Ryhmäopetus | 1 760 | 25,18 | | |
| Paikoitushallit | 743 | 7,44 | 0,54 | 0,29 |
| Autohalli | 610 | 7,98 | | |
| Autotalli | 1 130 | 6,34 | | |
| Paikoitushalli | 490 | 7,98 | | |
| Pukutilat | 1 297 | 33,88 | 0,94 | 1,34 |
| Pukuhuone | 1 370 | 34,05 | | |
| Pukutila | 1 290 | 33,79 | | |
| Pukutila, sos.tilat | 1 230 | 33,79 | | |

| TILALUOKKA | Pääoma kustannukset €/m ² | Ylläpito kustannukset €/m ² /v | Painotuskertoimet | |
|-------------------------------------|--|---|-------------------|-------------|
| | | | Pääoma | Ylläpito |
| Ruokailusalit ja kahvilat | 1 700 | 26,22 | 1,23 | 1,04 |
| Ravintolasali | 1 740 | 23,80 | | |
| Ruokasali | 1 520 | 18,67 | | |
| Kahvila | 1 840 | 36,18 | | |
| Tekniset tilat | 1 090 | 19,21 | 0,79 | 0,76 |
| Siivous | 1 610 | 47,15 | | |
| Huoltoliike | 1 020 | 17,56 | | |
| Ilmanvaihto | 990 | 6,88 | | |
| Kiinteistönhoito | 1 080 | 17,56 | | |
| Tekniikkatila | 750 | 6,88 | | |
| Toimisto- ja valvomotilat | 1 377 | 25,26 | 1,00 | 1,00 |
| Toimistohuone | 1 500 | 25,53 | | |
| Toimistotila | 1 170 | 28,51 | | |
| Valvomo | 1 460 | 21,73 | | |
| Uima-altaat | 2 278 | 49,36 | 1,65 | 1,95 |
| Lasten allas | 2 550 | 24,48 | | |
| Terapia-allas | 2 080 | 70,07 | | |
| Uima-allas | 2 630 | 24,48 | | |
| Vesileikki | 1 850 | 78,39 | | |
| Urheiluhallit ja -tilat | 920 | 13,02 | 0,67 | 0,52 |
| Ammunta | 1 060 | 11,55 | | |
| Jalkapallo | 560 | 13,45 | | |
| Jäähalli | 1 000 | 13,45 | | |
| Keilailu | 950 | 11,55 | | |
| Liikuntahalli | 1 260 | 13,45 | | |
| Squash | 990 | 13,45 | | |
| Tennis | 580 | 13,82 | | |
| Yleisurheiluhalli | 960 | 13,45 | | |
| Valmistus- ja jakelukeittiöt | 3 220 | 55,14 | 2,34 | 2,18 |
| Jakelukeittiö | 2 950 | 55,14 | | |
| Valmistuskeittiö | 3 490 | 55,14 | | |
| Varastot (kylmä) | 738 | 3,14 | 0,54 | 0,12 |
| Pihavarasto | 620 | 2,98 | | |
| Varasto | 700 | 2,98 | | |
| Varastohalli | 690 | 2,98 | | |
| Varastohuone | 920 | 2,98 | | |
| Varastotila | 760 | 3,77 | | |

| TILALUOKKA | Pääoma kustannukset €/m ² | Ylläpito kustannukset €/m ² /v | Painotuskertoimet | |
|---------------------------------|--|---|-------------------|-------------|
| | | | Pääoma | Ylläpito |
| Varastot (lämmin) | 738 | 6,31 | 0,54 | 0,25 |
| Pihavarasto | 620 | 6,15 | | |
| Varasto | 700 | 6,15 | | |
| Varastohalli | 690 | 6,15 | | |
| Varastohuone | 920 | 6,15 | | |
| Varastotila | 760 | 6,94 | | |
| WC-huoneet | 2 605 | 118,15 | 1,89 | 4,68 |
| WC-huone | 2 580 | 118,15 | | |
| WC-huone, sos.tilat | 2 630 | 118,15 | | |
| Väestönsuojat | 1 580 | 6,89 | 1,15 | 0,27 |
| K-suoja | 1 380 | 6,89 | | |
| S1-suoja | 1 640 | 6,89 | | |
| S3-suoja | 1 720 | 6,89 | | |
| Väline- ja laitehuolto | 1 813 | 90,77 | 1,32 | 3,59 |
| Laitehuolto | 1 970 | 90,77 | | |
| Vuodehuolto | 1 500 | 90,77 | | |
| Välinehuolto | 1 970 | 90,77 | | |
| Määrittelemättömät tilat | | | 1,00 | 1,00 |

Tilat joiden käyttötarkoitusta ei vuokran määrittämishetkellä tiedetä tai joita ei voida sisällyttää edellä oleviin tilaluokkiin.

| Rakennuksen tilaluokat | Vuokratut ala m2 | | | | | |
|----------------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------------|
| | Tevi kiinteistö ja mittausmaan hallinta | Tevi kt yleiset palvelut | Yleishallinto kaupunginvaltuusto | Tevi maankäytönsuunnittelu yleiset palvelut | Keskushallinto kanslia | Tevi hallintotoimisto |
| Arkistot | 183,5 | 74,7 | 17,3 | 178,7 | 495,8 | 8,4 |
| Keittiöt | | | | | | 6,5 |
| Kokoushuoneet ja -salit | | | 392,4 | 16,0 | | |
| Kylmätilat | 3,7 | | | | | |
| Käytävät, porrashuoneet ja aulat | 335,2 | 448,0 | 405,8 | 242,6 | 84,0 | 175,7 |
| Liikuntatilat | 9,1 | 9,9 | 7,5 | 6,7 | 5,6 | 4,8 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 1,7 | 1,8 | 1,4 | 1,2 | 1,0 | 26,3 |
| Oleskeluhuoneet | 28,7 | 41,4 | 4,1 | 79,9 | 3,1 | 75,9 |
| Paikoitushallit | 106,1 | 115,4 | 87,2 | 78,3 | 64,6 | 55,4 |
| Pukutilat | 11,2 | 12,2 | 9,2 | 8,3 | 13,1 | 24,7 |
| Ruokailusalit ja kahvilat | | | | | | |
| Tekniset tilat | 194,0 | 103,2 | 97,2 | 65,4 | 57,8 | 46,3 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 320,3 | 504,2 | | 226,9 | 43,9 | 224,6 |
| Valmistus- ja jakelukeittiöt | | | | | | |
| Varastot (lämmin) | 71,0 | 36,0 | 7,3 | 11,4 | 13,6 | 4,6 |
| WC-huoneet | 26,7 | 25,5 | 31,0 | 18,4 | 3,5 | 20,9 |
| Väestönsuojat | 25,3 | 27,6 | 20,8 | 18,7 | 15,4 | 13,2 |
| Väline- ja laitehuolto | | | | | | |
| Määrittelemättömät tilat | | 31,8 | | 19,1 | | |
| Yhteensä: | 1 316,6 | 1 431,7 | 1 081,2 | 971,7 | 801,4 | 687,3 |

| Rakennuksen tilaluokat | Vuokratut ala m2 | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| | Tevi yleinen johto | Tilakeskusylläpito | Keskushallinto suunnittelutoimisto | Tilakeskus rakennuttajatoimisto | Rakennusvalvonta | Tilakeskus isännöitsijän toimisto |
| Arkistot | 5,6 | 12,1 | 22,9 | 39,9 | | 12,0 |
| Keittiöt | | | | | | |
| Kokoushuoneet ja -salit | | 23,6 | 19,3 | | | |
| Kylmätilat | | | | | | |
| Käytävät, porrashuoneet, aulat | 50,4 | 78,6 | 115,8 | 138,4 | 148,5 | 56,3 |
| Liikuntatilat | 3,3 | 2,3 | 3,6 | 4,2 | 3,2 | 1,6 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 0,6 | 0,4 | 0,6 | 0,8 | 0,6 | 0,3 |
| Oleskeluhuoneet | 1,8 | 6,8 | 21,8 | 17,8 | 1,7 | 13,2 |
| Paikoitushallit | 37,8 | 27,2 | 41,5 | 49,3 | 36,7 | 19,0 |
| Pukutilat | 4,0 | 2,9 | 4,4 | 5,2 | 3,9 | 2,0 |
| Ruokailusalit ja kahvilat | 251,5 | | | | | |
| Tekniset tilat | 31,6 | 23,6 | 38,3 | 44,8 | 30,7 | 18,7 |
| Toimisto ja valvomotilat | 67,1 | 128,1 | 216,1 | 286,5 | 211,6 | 102,0 |
| Valmistus- ja jake-lukeittiot | | | | | | |
| Varastot (lämmin) | 3,2 | 4,8 | 12,6 | 6,5 | 6,8 | 4,0 |
| WC-huoneet | 3,4 | 10,4 | 8,5 | 6,7 | 3,2 | 1,7 |
| Väestönsuojat | 9,0 | 6,5 | 9,9 | 11,8 | 8,8 | 4,5 |
| Väline- ja laitehuolto | | | | | | |
| Määrittelemättömät tilat | | 10,0 | | | | |
| Yhteensä: | 469,3 | 337,3 | 515,3 | 612,0 | 455,7 | 235,3 |

| Rakennuksen tilaluokat | Vuokratut ala m2 | | | | | |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------|----------------------|
| | Tilakeskus siivous | Keskushallinto yrityspalvelu | Kuopion Vesi suunnittelu | Keskushallinto henkilöstötoimisto | Atk-keskus | Tevi kt kunnossapito |
| Arkistot | 3,4 | | 29,9 | | 30,7 | |
| Keittiöt | | | | | | |
| Kokoushuoneet ja -salit | | | | 96,8 | | |
| Kylmätilat | | | | | | |
| Käytävät, porrashuoneet ja aulat | 65,2 | 36,8 | 147,5 | 20,6 | 8,5 | 43,5 |
| Liikuntatilat | 2,6 | 1,3 | 3,6 | 1,1 | 0,8 | 1,0 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 0,5 | 0,2 | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Oleskeluhuoneet | 19,8 | 0,7 | 15,3 | 0,6 | 0,5 | 0,6 |
| Paikoitushallit | 30,0 | 15,0 | 41,3 | 13,0 | 9,8 | 12,0 |
| Pukutilat | 3,2 | 1,6 | 4,4 | 1,4 | 1,0 | 1,3 |
| Ruokailusalit ja kahvilat | | | | | | |
| Tekniset tilat | 34,6 | 12,5 | 34,5 | 10,9 | 8,1 | 19,1 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 89,4 | 91,6 | 203,2 | | 58,2 | 31,4 |
| Valmistus- ja jake-lukeittiot | | | | | | |
| Varastot (lämmin) | 110,6 | 18,4 | 3,5 | 8,1 | 0,8 | 13,0 |
| WC-huoneet | 50,3 | 3,9 | 8,9 | 5,5 | 0,1 | 2,9 |
| Väestönsuojat | 7,2 | 3,6 | 9,9 | 3,1 | 2,3 | 2,9 |
| Väline- ja laitehuolto | | | | | | 21,6 |
| Määrittelemättömät tilat | | | 10,0 | | | |
| Yhteensä: | 416,7 | 185,5 | 512,5 | 161,3 | 121,0 | 149,6 |

| Rakennuksen tilaluokat | Vuokratut ala m2 | | | | | | Yhteensä |
|----------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| | Tevi pysäköinninvalvonta | Kuopion Ateria | Tevi asiakaspalvelu | Tevi tekninen lautakunta | Tevi laki-palvelu | Kuopion Vesi verkosto | |
| Arkistot | | | | | | | 1 114,9 |
| Keittiöt | | | | | | | 6,5 |
| Kokoushuoneet ja -salit | | | | 23,3 | | | 571,4 |
| Kylmätilat | | 1,8 | | | | | 5,5 |
| Käytävät, porrashuoneet ja aulat | 4,6 | 12,2 | 10,7 | 2,5 | 1,9 | 4,2 | 2 637,5 |
| Liikuntatilat | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 75,0 |
| Löyly- ja pesuhuoneet | 0,1 | 0,1 | 0,2 | | | | 39,0 |
| Oleskeluhuoneet | 0,3 | 0,3 | 0,6 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 335,2 |
| Paikoitushallit | 5,3 | 6,6 | 12,3 | 2,9 | 2,2 | 2,0 | 871,1 |
| Pukutilat | 11,9 | 0,7 | 1,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 128,6 |
| Ruokailusalit ja kahvilat | | | | | | | 251,5 |
| Tekniset tilat | 4,5 | 7,2 | 10,2 | 2,4 | 1,9 | 1,6 | 899,1 |
| Toimisto- ja valvomotilat | 37,4 | 3,1 | 97,9 | | 20,3 | 14,0 | 2 977,8 |
| Valmistus- ja jakelukeittiöt | | 45,1 | | | | | 45,1 |
| Varastot (lämmin) | 0,4 | 0,6 | 14,9 | 3,4 | 0,2 | 0,2 | 355,9 |
| WC-huoneet | 0,1 | 2,2 | 0,1 | | | 1,5 | 235,4 |
| Väestönsuojat | 1,3 | 1,6 | 2,9 | 0,7 | 0,5 | 0,5 | 208,0 |
| Väline- ja laitehuolto | | | | | | | 21,6 |
| Määrittelemättömät tilat | | | | | | | 70,9 |
| Yhteensä: | 66,4 | 82,1 | 152,2 | 35,9 | 27,6 | 24,4 | 10 850,0 |

| Vuokralainen | Vuokrattu pinta-ala m ² | Määritetty vuokra €/kk | | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan €/kk | Painotuskertoimien vaikutus vuokraan % |
|---|------------------------------------|------------------------|--------------------------------|---|--|
| | | Perinteinen määräyty | Painotuskertoimilla määritetty | | |
| Tevi kiinteistö ja mitaus maan hallinta | 1 316,6 | 9 011,86 | 8 568,69 | -443,17 | -5 % |
| Tevi kt yleiset palvelut | 1 431,7 | 9 799,56 | 9 765,61 | -33,95 | 0 % |
| Yleishallinto kaupunginvaltuusto | 1 081,2 | 7 400,29 | 7 587,60 | 187,31 | 3 % |
| Tevi maankäytönsuunnittelu yleiset palvelut | 971,7 | 6 650,89 | 6 407,70 | -243,19 | -4 % |
| Keskushallinto kanslia | 801,4 | 5 485,35 | 4 343,37 | -1 141,98 | -21 % |
| Tevi hallintotoimisto | 687,3 | 4 704,40 | 5 051,79 | 347,39 | 7 % |
| Tevi yleinen johto | 469,3 | 3 212,45 | 3 573,18 | 360,73 | 11 % |
| Tilakeskus ylläpito | 337,3 | 2 308,85 | 2 404,10 | 95,25 | 4 % |
| Keskushallinto suunnittelutoimisto | 515,3 | 3 527,29 | 3 557,63 | 30,33 | 1 % |
| Tilakeskus rakennuttajatoimisto | 612,0 | 4 188,73 | 4 184,11 | -4,62 | 0 % |
| Rakennusvalvonta | 455,7 | 3 118,89 | 3 128,85 | 9,95 | 0 % |
| Tilakeskus isännöitsijän toimisto | 235,3 | 1 610,78 | 1 596,64 | -14,14 | -1 % |
| Tilakeskus siivous | 416,7 | 2 852,16 | 3 101,18 | 249,02 | 9 % |
| Keskushallinto yrityspalvelu | 185,5 | 1 269,77 | 1 271,03 | 1,25 | 0 % |
| Kuopion Vesi suunnittelu | 512,5 | 3 508,09 | 3 532,70 | 24,61 | 1 % |
| Keskushallinto henkilöstötoimisto | 161,3 | 1 104,22 | 1 165,49 | 61,28 | 6 % |
| Atk-keskus | 121,0 | 828,36 | 774,71 | -53,65 | -6 % |
| Tevi kt kunnossapito | 149,6 | 1 023,69 | 1 151,29 | 127,59 | 12 % |
| Tevi pysäköinninvalvonta | 66,4 | 454,34 | 474,86 | 20,51 | 5 % |
| Kuopion Ateria | 82,1 | 561,71 | 976,14 | 414,43 | 74 % |
| Tevi asiakaspalvelu | 152,2 | 1 041,43 | 1 025,64 | -15,79 | -2 % |
| Tevi tekninen lautakunta | 35,9 | 245,40 | 241,08 | -4,32 | -2 % |
| Tevi lakipalvelu | 27,6 | 188,58 | 193,97 | 5,40 | 3 % |
| Kuopion Vesi verkosto | 24,4 | 167,12 | 186,87 | 19,75 | 12 % |
| Yhteensä: | 10 850,0 | 74 264,22 | 74 264,22 | 0,00 | 0 % |