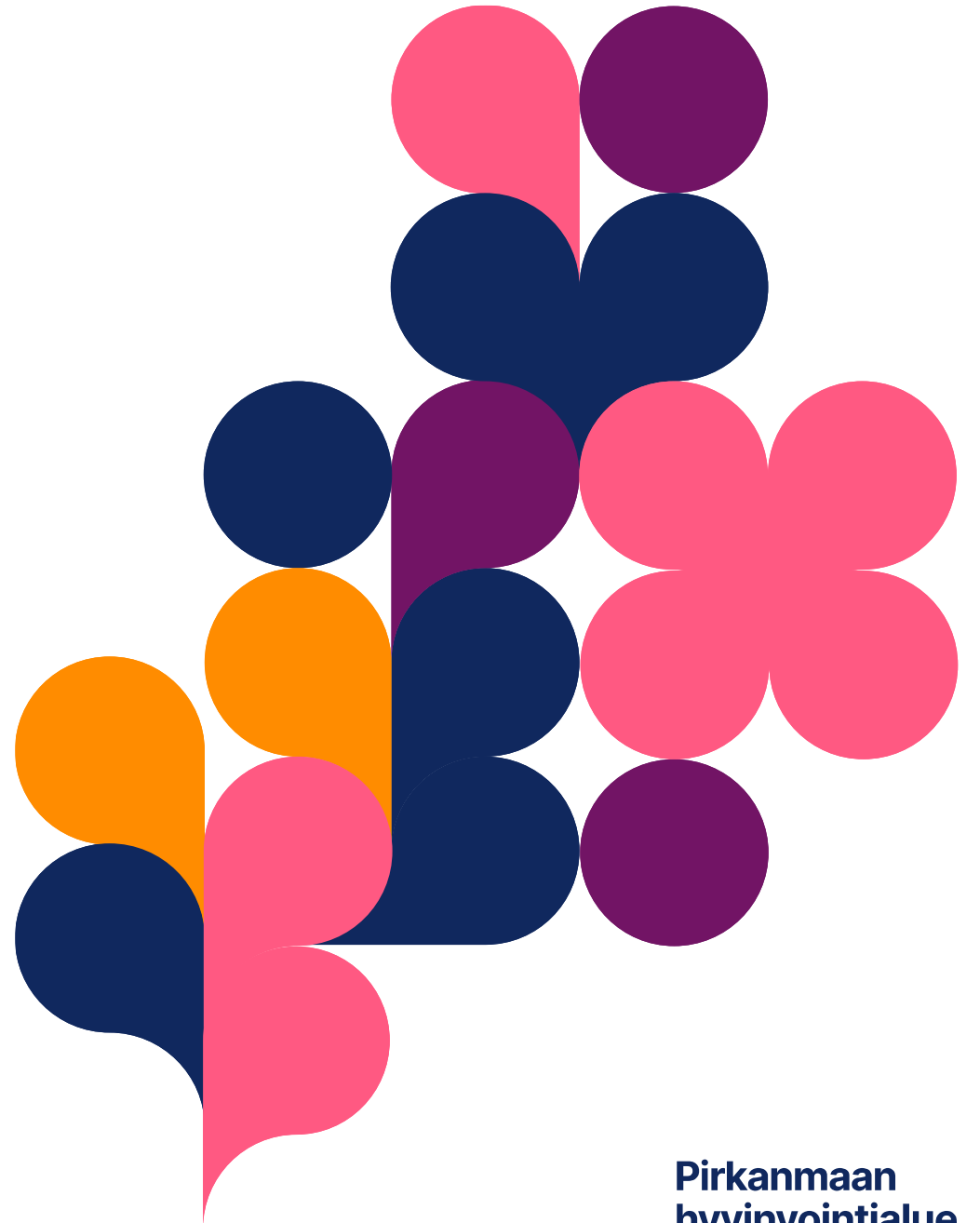
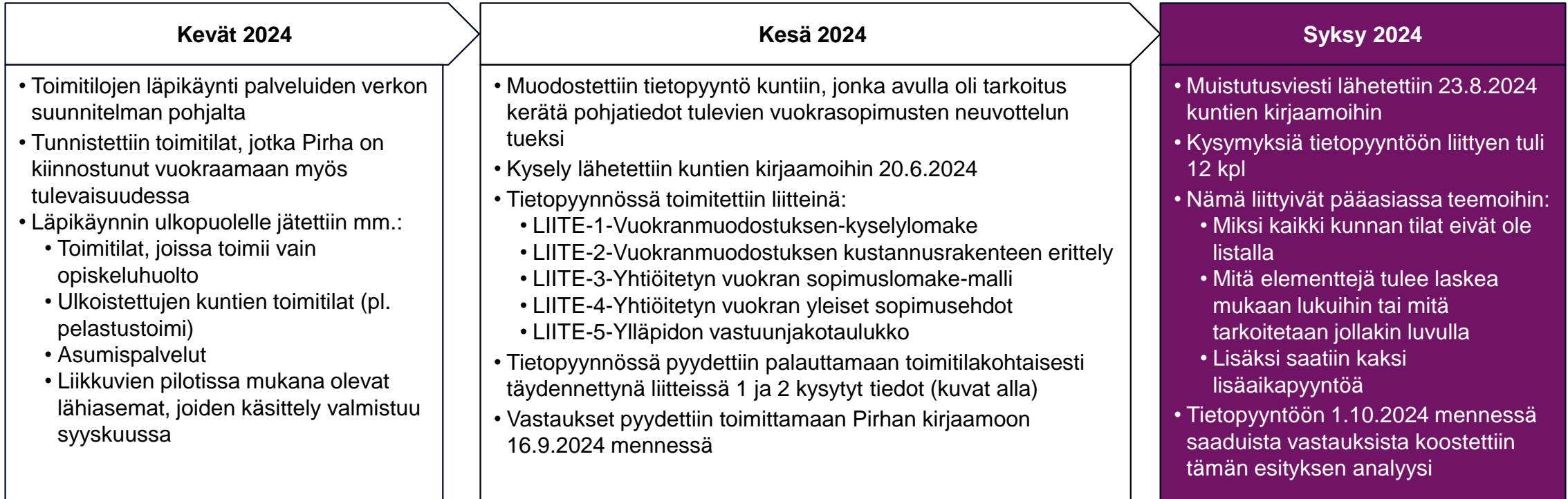


Kuntiin lähetetty tietopyyntö vuokrasopimus- neuvotteluiden pohjaksi – tilanne 1.10.2024

1.10.2024



Tietopyynnön taustat, tarkoitus ja toteutus



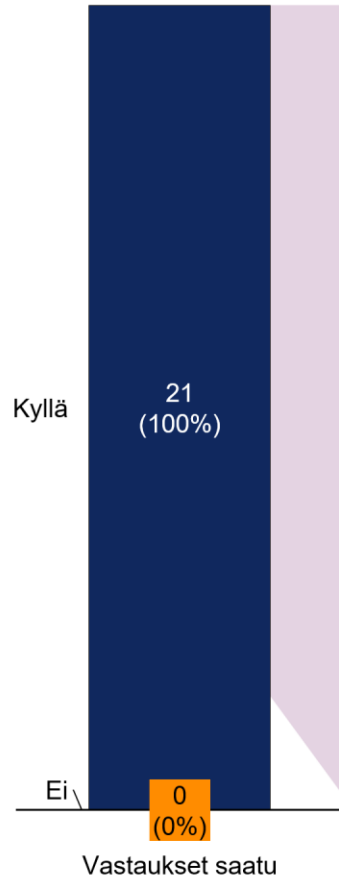
Liite 1	Pääomavuokra		Listaus pääomavuokran muodostumiseen vaikuttavista tekijöistä kustannuksineen	Ylläpitovuokra		Poikkeamat ylläpidon vastuujakotaulukossa (Liite 5) esitettyihin vastuisiin
	€/kk	€/m2		€/kk	€/m2	

Liite 2	Kirjanpitoarvo (€, 2023)	Nykyinen tekninen arvo (€)	Maavuokra (€/v)	Kiinteistövero (€/v)	Lainan korkokulut (€/v)	Ylläpitovuokra* (€/m2/kk)	Muut huomiot (esim. miten tekninen arvo on määritetty, tiedossa oleva korjausvelka ja sen arvo (€))

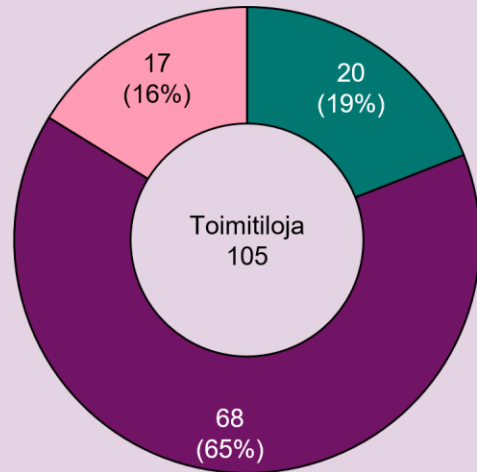
Kyselyyn vastannut 1.10.24 mennessä kaikki kunnat

Tietopyyntö kattoi yhteensä 21 kuntaa, 105 toimitilaa, ja 175 t. neliötä:

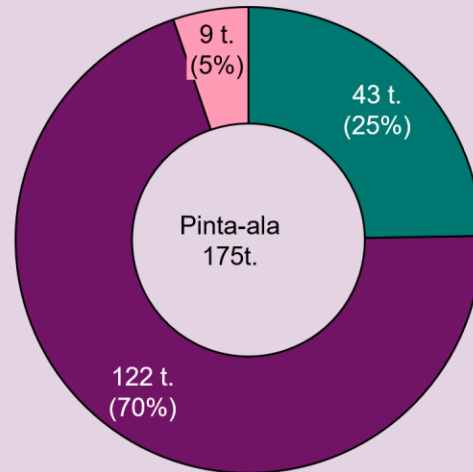
Kuntien määrä
vastaustilanteen mukaan



Vastaukset,
toimitilat



Vastaukset,
pinta-ala



- Jo olemassa oleva jatkosopimus
- Pääoma- ja ylläpitovuokrat ilmoitettu
- Vain toinen vuokra ilmoitettu

Kuntakohtainen tilanne

Kunta	Vastaus saatu	Tarkennukset
Akaa	Kyllä	
Hämeenkyrö	Kyllä	
Ikaalinen	Kyllä	
Juupajoki	Kyllä	
Kangasala	Kyllä	
Kihniö	Kyllä	
Kuhmoinen	Kyllä	
Lempäälä	Kyllä	
Mänttä-Vilppula	Kyllä	
Nokia	Kyllä	
Orivesi	Kyllä	
Pälkäne	Kyllä	
Pirkkala	Kyllä	
Punkalaidun	Kyllä	
Sastamala	Kyllä	
Tampere	Kyllä	
Urjala	Kyllä	
Valkeakoski	Kyllä	
Vesilahti	Kyllä	
Virrat	Kyllä	
Ylöjärvi	Kyllä	

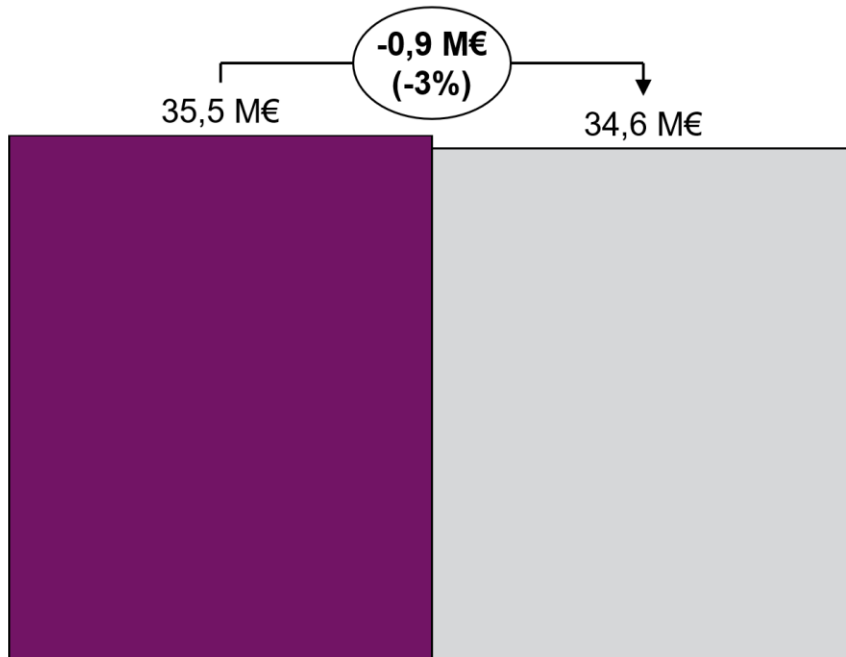
Vastauksissa ei ole tullut ilmi annettujen ehtojen kyseenalaistamisia tai omia ehtoja

Tarkastelussa mukana olleiden toimitilojen osalta suuria muutoksia vuokratasoon ei ole esitetty

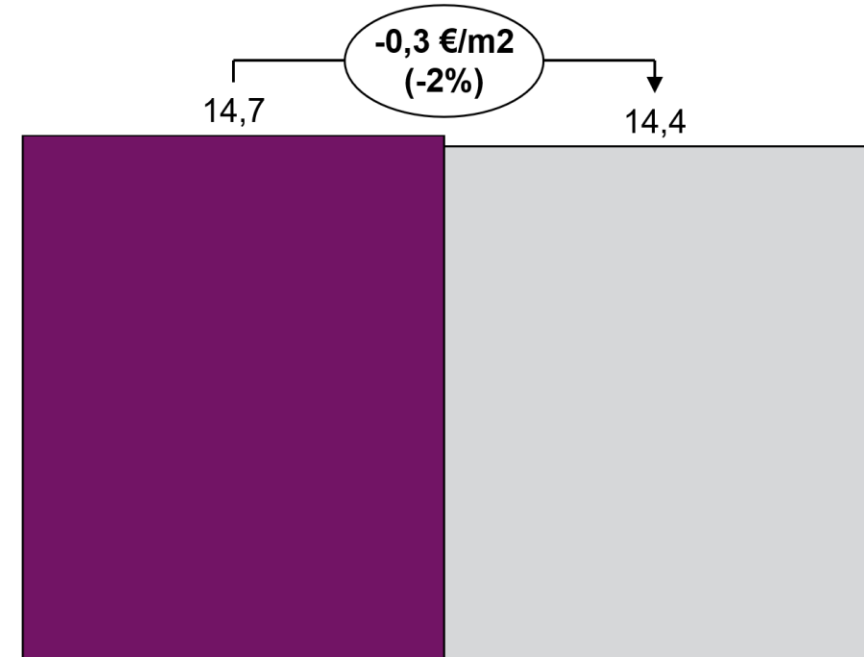
Pirhan toimitilakustannusten ennustetaan pysyvän lähes ennallaan, sillä arvioitu lasku on 0,9M€/v. (-3%) esitettyjen sopimushintojen myötä..

... keskimääräisen neliövuokran laskiessa hyvin maltillisesti (-2%)

Vuokrakustannukset vuodessa
Miljoona euroa



Keskimääräinen neliöhinta
€/m²



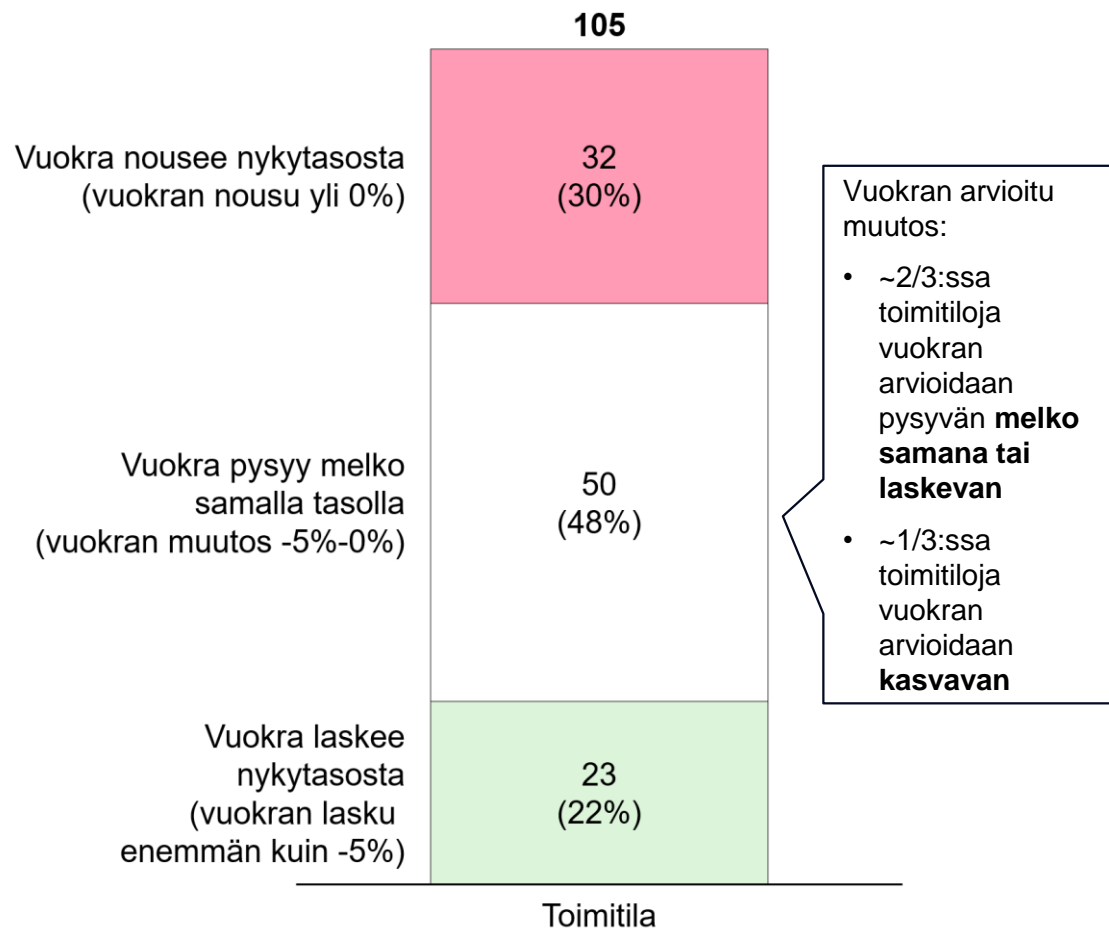
Riskinä on, että ilmoitettuihin tietoihin tulee vuokraa nostavia tarkennuksia vuokrasopimusneuvotteluissa

TIETOPYYNNÖN POHJALTA MUODOSTETTU ARVIO KOKONAISVUOKRAN TASOSTA



Etenemissuunnitelma vuokrasopimusten valmistelussa

Jakauma toimitilojen odotetuista vuokramuutoksista



Etenemissuunnitelma vuokrasopimusten valmistelussa

- **Kategoria 1:** Vuokra nousee nykytasosta (vuokran nousu yli 0%)
 - Kohteet edellyttävät neuvotteluja
- **Kategoria 2:** Vuokra pysyy melko samalla tasolla (vuokran muutos 0% tai vuokra laskee korkeintaan 5%)
 - Kohteiden tilanne varmistaen voidaan edetä vuokrasopimukseen
- **Kategoria 3:** vuokra laskee nykytasosta (vuokran lasku enemmän kuin 5%)
 - Kohteissa voidaan edetä nopeasti vuokrasopimukseen

Tausta: Tarkemmat tiedot

Tarkastelutaso:

Tiedot:

Vertailu: Esitetty ja nykyinen	Yhteensä			
	Esitetty	Nykyinen	Ero (€)	Ero (%)
Kokonaisvuokra yht., €/v.	34 644 590 €	35 538 730 €	-894 140 €	-3 %
Kokonaisvuokra yht., €/kk	2 887 049 €	2 961 561 €	-74 512 €	-3 %
Kokonaisvuokra ka., €/m2	14,4 €	14,7 €	-0,3 €	-2 %

Esitetyt vuokrat: Tarkempi tarkastelu	Keskiarvo	Mediaani	Maksimi	Minimi
	Esitetty	Esitetty	Esitetty	Esitetty
Pääomavuokra, €/kk	16 606 €	4 206 €	114 872 €	71 €
Pääomavuokra, €/m2	9,11 €	8,99 €	20,77 €	0,67 €
Ylläpitoavuokra, €/kk	9 571 €	3 039 €	62 140 €	53 €
Ylläpitoavuokra, €/m2	6,06 €	6,24 €	12,48 €	0,63 €
Kirjanpitoarvo (€, 2023)	2 540 985 €	395 011 €	32 356 259 €	0 €
Nykyinen tekninen arvo (€)	5 030 459 €	1 388 097 €	67 069 778 €	31 604 €