LOVIISAN KAUPUNGIN SISÄINEN VUOKRA JA VUOKRAJÄRJESTELMÄ

trellum

Harri Isoniemi

27.9.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO 3

1.1 LOVIISAN KAUPUNGIN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS 4
1.2 RAPORTIN SISÄLTÖ 5

2. TILAKUSTANNUKSET 6

2.1 MIKSI TILALLA TULEE OLLA HINTA? 6
2.2 SISÄISEN VUOKRAJÄRJESTELMÄN EDUT JA KESKEISET PERIAATTEET 9
2.3 SISÄINEN VUOKRA KUNNAN TOIMINNASSA 11

3. TILAKUSTANNUSTEN KOMPONENTIT 13

3.1 PÄÄOMAKUSTANNUKSET 13
3.1.1 Tilojen arvostus 16
3.2 YLLÄPITO- KÄYTTÖ- JA KÄYTTÄJÄPALVELUKUSTANNUKSET 17

4. LOVIISAN KAUPUNGIN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS 20

4.1 SISÄISTEN VUOKRIEN SISÄLTÖ JA TEKIJÄT 20
4.2 SISÄISTEN VUOKRIEN / TOIMITILAKUSTANNUSTEN MÄÄRITYS 22
4.2.1 Rakennusten arvot, korjausvelka ja kuntoprofiili 23
4.2.2 Pääomavuokra 25
4.2.3 Rakennusten ylläpitovuokra 26
4.2.4 Rakennusten sisäinen vuokra ja toimitilakustannukset 29
4.3 SISÄISEN VUOKRAN TOIMINTATAPA 30
4.4 SISÄISTEN VUOKRIEN TARKISTUS 32
4.4.1 Vuokrakello 32
4.4.2 Pääomavuokran tarkistus 33
4.4.3 Ylläpitovuokra tarkistus 34
4.4.4 Investointien vuokrien määritys 35

5. YHTEENVETO 36

LIITE 1: KÄSITTEITÄ 37

LIITE 2: VUOKRIEN MÄÄRITTELYSSÄ TUOTETTUJA TIETOJA 39

1. JOHDANTO

Ensimmäiset julkisen sektorin yksiköt pohtivat tilahallinnon kehittämistä jo 1980-luvulla, mutta vasta 1990-luvulla alettiin yhä enenevissä määrin kiinnittämään huomiota kiinteistövarallisuuden käyttöön ja sen tehokkuuteen sekä omistamisen ratkaisuihin. 2000-luvulle tultaessa julkisen kiinteistövarallisuuden hallinnassa on yhä voimakkaammin korostunut resurssi- eli käytön näkökulma, eli hallittavat rakennukset ovat keskeisiä tuotannontekijöitä, joita tulee käyttää tehokkaasti, sekä omaisuutta, josta tulee huolehtia pitkällä aikavälillä.

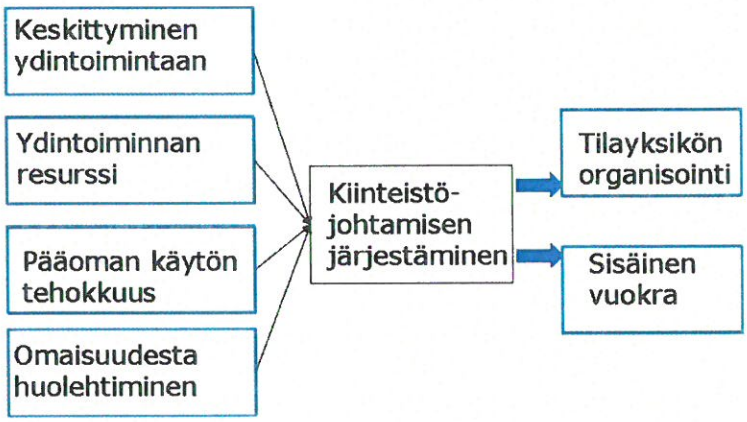
Ensimmäisissä 1990- luvulla tehdyissä julkisen sektorin tilahallinnon kehittämishankkeissa kävi selvästi ilmi, että kiinteistövarallisuus oli yleisesti ottaen verrattain tehottomassa käytössä. Julkinen sektori oli rakentanut tai rakennuttanut kiinteistöt palvelemaan omaa toimintaansa, jolloin kiinteistöjen käyttö sekä omistus ovat olleet samalla organisaatiolla. Kun kiinteistöt on otettu käyttöön niin, varsinainen omistajuus ja resurssien käytön aktiivinen tarkastelu puuttuivat, minkä seurauksena tilojen käytön tehokkuutta ja omaisuuden todellisia kustannuksia ei tarkasteltu ja riittävästi tunnistettu. Todellisiin kustannuksiin pohjautuva hintajärjestelmä, joka olisi siirtänyt tilojen käytön kustannukset omistajalta käyttäjälle puuttui, mikä puolestaan johti tilojen tehottomaan käyttöön sekä omistajuuden selkeän vastuun puuttuessa riittämättömiin peruskorjaus- ja kunnossapitorahoihin. Lisäksi painopiste oli uusien rakennusten rakentamisessa ja vanhojen peruskorjauksista systemaattisesti tingittiin. Tämä johti siihen, että julkisen sektorin rakennukset olivat yleisesti ottaen verraten huonossa kunnossa sekä tehottomassa käytössä.

Omaisuuden arvon turvaamisen, rakennusten kunnon parantamisen sekä tilankäytön tehostamisen keskeisimmät työkalut ovat toimiva tilahallinto, tilakustannusten oikea kohdistaminen tilojen käyttäjille sekä tilaresurssin käytön ja kustannusten seuranta osana vakiintuneita kuntajohtamisen työkaluja, eli talousarviota ja tilinpäätöstä. Toimivalla tilahallinnolla edistetään omaisuuden ja tilaresurssin hallintaa sekä oikeilla tilakustannuksilla taas edistetään tilojen käytön tehokkuutta, kun käyttäjät voivat arvioida todellista tilantarvettaan suhteessa tilojen aiheuttamiin kustannuksiin. Kun tilojen käytön ja kustannusten tarkastelu otetaan osaksi kuntajohtamista, työkalut tilojen tehokkaalle hallinnalle, sekä omaisuuden että tilojen käytölle, ovat olemassa. Oikea tilakustannus mahdollistaa tilaresurssin parhaan palvelukyvyn ydintoiminnalle, kun kaikki tiloihin liittyvät kustannukset veloitetaan niitä tarvitsevilta käyttäjiltä. Toimiva tilahallinto ja sisäiset vuokrat vaativat myös uudenlaisia konsernijohtamisen pelisääntöjä, kun ennen lähes ilmaiset tai erittäin edulliset tilat huomioidaan uudella tavalla osana tilankäyttäjien koko toiminnan kustannuksia.

Käyttäjän ja omistajan roolin eriyttäminen, näiden aito vuorovaikutus, tilojen todellisiin kustannuksiin pohjautuva sisäinen vuokra sekä konsernijohtamisen

yksilöidyt pelisäännöt ovat toimenpiteitä, jotka tuottavat ratkaisuja kiinteistöjohtamiseen, eli tilojen omistamiseen, käyttämiseen sekä tiloihin liittyvien palveluiden tuotantoon. Kiinteistöjohtamisen tavoitteena on tuottaa toimivia tiloja ja niihin liittyviä palveluita kunnan ydintoimintaan sekä mahdollistaa omistetun varallisuuden kunto ja säilyttää sen arvo sekä käyttökelpoisuus pitkällä aikavälillä.

Kuva 1: Kiinteistöjohtamisen järjestämisen keskeiset taustatekijät



1.1 LOVIISAN KAUPUNGIN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS

Loviisa kaupungin sisäisten vuokrien määrittely ja laskenta haluttiin uudistaa niin, että se vastaa entistä paremmin Suomessa yleisesti käytössä olevia sisäisen vuokran laskentamenetelmiä sekä tuottaa paremman välineen tilakustannusten hallintaan sekä tilojen käyttöön ja omistamiseen. Nyt tehdyn vuokralaskennan tavoitteena oli määrittää tarkoituksenmukaiset vuokrat sekä tarkastella vuokralaskennan pelisääntöjä osana koko Loviisan kaupungin toimintaa.

Vuokrien määrittely on tehty kaksivaiheisena, jossa ensimmäisessä vaiheessa rakennuksille määriteltiin tekniset- sekä jälleenhankinta-arvot ja näiden pohjalta laskettiin omaisuuden korjausvelka sekä muut omaisuuden tunnusluvut. Arvonmäärityksen jälkeen tuotettiin varsinaiset sisäiset vuokrat sekä selvitettiin sisäiseen vuokrajärjestelmään liittyviä elementtejä. Käytännössä hankkeen tavoitteena oli määritellä kunnan käytössä olevien rakennusten sisäisen vuokran hinnoittelumekanismit, toimintatavat ja pelisäännöt, jotka antavat parhaan mahdollisen työkalun tilojen käyttöön sekä niiden omistamiseen. Edelleen vuokrien määrittelyssä on myös huomioitu meneillään oleva maakuntauudistus, jossa kunta tulee jatkossa vuokraamaan maakuntien käyttöön menevät rakennukset. Nyt tehdyn vuokrien määrittelyn tavoitteena on myös tuottaa sellainen vuokrahinta, jota voidaan soveltaa maakunnalla vuokrattavien tilojen vuokrien määrittelyyn.

1.2 RAPORTIN SISÄLTÖ

Varsinaisen vuokrajärjestelmän sekä tilakustannusten määrittelyn ja vuokrien laskemisen taustaksi ja perustaksi on tässä raportissa kuvattu myös sitä, miksi sisäisiä vuokria lasketaan ja mistä ne koostuvat. Lisäksi raportissa on kuvattu nyt määriteltyjen vuokrien ja vuokrajärjestelmän keskeiset komponentit sekä niiden määrittelyperusteet.

Tämän raportin toisessa luvussa tarkastellaan, miksi julkisen sektorin palvelutuotannon käytössä olevilla tiloilla tulee olla hinta. Kolmannessa luvussa puolestaan tarkastellaan, mistä tämä oikea hinta eli käyttäjän maksama tilakustannus muodostuu ja neljännessä luvussa kuvataan nyt määriteltyjen sisäisten vuokrien perusperiaatteet sekä käydään tarkemmin läpi vuokrien laskemiseen liittyviä tunnuslukuja. Luvussa viisi on yhteenveto raportin sisällöstä ja varsinaisen raportin lopussa olevissa liitteissä kuvataan projektissa tuotettua materiaalia sekä keskeisiä kiinteistöjohtamiseen ja vuokrien määrittelyyn sekä sopimuksiin liittyviä käsitteitä.

Tämän raportin ja vuokrien määrittelyn on tuottanut TkL VTM Harri Isoniemi Trellum Consulting Oy:stä. Raportin kirjoittaja on kirjoittanut myös Kuntaliitolle kirjan sisäisistä vuokrista, joka on julkaistu Kuntaliiton toimesta keväällä 2009. Edelleen kirjoittaja on ollut mukana Maakuntien Tilakeskus Oy:n asiantuntijana tuottamalla yleisen ohjeistuksen, jonka pohjalta tällä hetkellä ollaan määrittelemässä kuntien omistamien ja maakuntien käyttöön tulevien rakennusten vuokrahintoja.

2. TILAKUSTANNUKSET

Loviisan kaupunki tarvitsee toimitiloja tuottaakseen palveluita kuntalaisille. Tilakustannusten tulee olla osa tuotettujen palveluiden hintaa. Hinnan asettaminen ja kustannusten kohdistaminen tilojen käyttäjille sisäisenä vuokrana toimii välineenä, jolla voidaan tehostaa tilojen käyttöä sekä taata asianmukaiset tilaresurssit varsinaiselle palvelutoiminnalle.

2.1 MIKSI TILALLA TULEE OLLA HINTA?

Kuntien toiminta edellyttää toimitiloja, joiden tarkoituksena on mahdollistaa palvelujen tuottaminen niitä tarvitseville kuntalaisille. Tilojen tehoton käyttö aiheuttaa turhia kustannuksia ja tilan käytölle asetettava oikea ja tarkoituksenmukainen hinta, eli kustannus, edistää palvelutuotannon taloudellista ja tehokasta tuottamista sekä mahdollistaa rakennusten pitämisen kunnossa pitkällä aikavälillä. Oikeiden ja aitojen tilakustannusten kohdistaminen tilojen käyttäjille, tilakustannusten tunnistaminen osana koko toiminnan menoja ja tilojen käyttöä- sekä tilakustannuksia seuraava johtamisjärjestelmä ovat keskeisiä elementtejä toimivien tilaresurssien tuottamisessa sekä tilojen käytön tehostamisessa kuntien varsinaisessa ydintoiminnassa.

Nyt määriteltyjen sisäisten vuokrien perimmäisenä ajatuksena on taata Loviisan kaupungin palvelutoiminnan tilojen tarvitsijoille asianmukaiset ja toimivat tilaresurssit varsinaiseen ydintoimintaan sekä kannustaa palvelutoimintaa tehokkaaseen ja taloudelliseen tilankäyttöön. Aidot tilakustannukset myös edesauttavat palvelutuotantokustannusten yhdenmukaista vertailua, käsittelyä ja johtopäätösten tekoa kuntaorganisaatiossa. Sisäinen vuokra tarjoaa myös välineen suunnitelmallisen kiinteistöjohtamisen toteuttamiseen niin tilojen käytön, omistamisen, investointien toteuttamisen kuin tilaan liittyvien palveluidenkin osalta.

Taloudellisten ohjausvälineiden, kuten sisäisen vuokran, perimmäisenä tavoitteena on ohjata yksittäisiä tilankäyttäjiä siten, että niiden kannalta tehokkain toimintatapa on myös koko kunnan näkökulmasta tehokasta. ***Kun tilalla on selkeä hinta, eli vuokra, samoin kuin muillakin palvelutuotannon tuotannontekijöillä (esimerkiksi työvoimalla palkkakustannukset), voidaan tämän resurssin vaikutus palvelutoiminnan kokonaiskustannuksiin arvioida***. Tiloja tarvitseva ja käyttävä palvelutoiminta määrittelee todellisen tilantarpeensa ja arvioi, kuinka paljon tätä tuotantoresurssia on tarkoituksenmukaista käyttää, kun sen kustannus, eli vuokra tunnetaan. Tuotettu palvelu syntyy tilojen, henkilökunnan ja muiden tukipalveluiden resurssiyhdistelmän tuloksena ja tehokas palvelutuotanto toteutuu, kun resursseja käytetään tehokkaasti halutun palvelutuotannon määrän

ja laatutason saavuttamiseen. ***Tämä tehokkuus taas toteutuu, kun budjetissa annetut rahat käytetään mahdollisimman tehokkaasti palvelussa tarvittaviin resursseihin (työvoima, tilat ja muut tukipalvelut) ja tällöin resurssien keskinäisten hintojen tulee olla myös keskinäisiltä suhteiltaan järkevät ja mahdollisimman aidot***. Aidot tilakustannukset edistävät siis tilojen käytön tehokkuutta, kun niiden järkevää käyttöä mietitään palvelutuotannon sisällön ja kustannushallinnan kautta. Käyttäjillä tulee luonnollisesti tällöin olla myös mahdollisuus luopua tarpeettomiksi käyneistä tiloistaan[1]. Jotta tilankäyttöä ja tilakustannuksia tarkastellaan osana palvelutuotantokustannuksia, tulee tilojen käytölle ja tilakustannuksille pystyä asettamaan myös tavoitteita mm. millaisella ja kuinka tiheällä palveluverkostolla palveluita halutaan tuottaa, mitkä ovat palveluverkoston tilakustannukset ja miten voidaan palveluverkoston kustannuksia säästää niin, että eri palveluiden saatavuus pystytään turvaamaan mahdollisimman hyvin. Ilman konsernitasolla tilaresursseille asetettavia tavoitteita ja niiden seurantaa sisäisen vuokran tavoitteet eivät välttämättä toteudu. Viime kädessä kysymys on aina siitä, miten kunnan tulot saadaan riittämään mahdollisimman hyvin tuotettaviin palveluihin eli kunnan oma tulorahoitus ja sen kehittyminen mahdollistaa tai luo rajoitteita varsinaiselle palvelutuotannolle.

Tilojen käyttäjän tulee arvioida tilojen hyöty-kustannus-suhdetta. Miten toiminta muuttuisi, jos tilaresursseihin satsattaisiin enemmän / vähemmän rahaa? Millainen hyöty tilakustannuksilla saadaan aikaan ja millä kustannustasolla hyötyä ei voida enää merkittävästi lisätä, vaikka tilojen käyttöä lisättäisiinkin? Tällöin samalla rahamäärällä voidaan saada aikaan suurempi hyöty jossain muussa käytössä. Hinnan määrittämisen jälkeen jokaisen tilankäyttäjäyksikön tulisi miettiä omaa tilatarvettaan toiminnan sisällön sekä toimintaan käytettävissä olevan rahoituksen kautta. Keskeistä on myös miettiä, mikä rooli toimitiloilla myös yleisesti on tilankäyttäjän tarjoamassa palvelussa. Osalla tilankäyttäjiä tilojen kautta määrittyy koko palveluverkosto (mm. koulut, päiväkodit), mutta osa kuntien palvelutuotannosta voi aidosti miettiä tuotetaanko palveluita "seinien" vai "palvelusisällön" kautta. Esimerkiksi nuorisotoimi voi miettiä tarjotaanko nuorisopalveluita verraten tiheällä nuorisotaloverkostolla (seinät), vai tarjotaanko keskitetysti tapahtumia/muuta ohjattua toimintaa (palvelusisällöt), jolloin tarvittavien tilojen määrä on vähäisempi ja palvelutoiminnan muut kustannukset ovat puolestaan suuremmat.

Valtaosa kuntien tuottamista palveluista on lakisääteisiä, jolloin liikkumavaraa palvelujen sisällön miettimiseen/järjestämiseen ei välttämättä ole kovinkaan paljoa, mutta viimekädessä palvelutarjontaan vaikuttaa se, kuinka paljon palveluiden järjestämiseen/tuottamiseen kunnalla on rahaa käytettävissään. Kun tilakustannukset on määritelty oikein ja sen kustannukset ovat oikeassa suhteessa muiden resurssien kustannuksiin ja edelleen eri resurssien käyttöä sekä

[1] Sisäisen vuokrajärjestelmän tarkempiin pelisääntöihin palataan myöhemmin uudestaan.

kustannuksia seurataan kunnan toiminnassa, niin palvelutuotannon resurssiyhdistelmän voidaan ajatella olevan mahdollisimman tarkoituksenmukainen. Sisäisen vuokrajärjestelmän keskeinen tehtävä on siis ohjata kunnan omaa palvelutuotantoa järkevään tilojen käyttöön sekä pitämään huolen myös siitä, että tarvittavat tilat säilyvät palvelutuotannon edellyttämässä kunnossa.

Kiinteistöjohtamisella ja sisäisen vuokran toteuttamisella pyritään mahdollistamaan kaikkien toimijoiden kannalta paras mahdollinen lopputulos eli,

palvelutuotannon rahoittajat ja asiakkaat, eli Loviisan kaupungin asukkaat saavat kunnan tuottamat palvelut asianmukaisilla tilaresursseilla tehokkaasti ja taloudellisesti tuotettuina palvelutuotteina

2.2 SISÄISEN VUOKRAJÄRJESTELMÄN EDUT JA KESKEISET PERIAATTEET

Sisäinen vuokra on menettely kustannustietoisuuden kasvattamiseen sekä tilojen käytön tehostamiseen. Ennen kaikkea sisäinen vuokra mahdollistaa asianmukaisten ja toimivien tilaresurssien tuottamisen varsinaiseen palvelutoimintaan. Kunnallisen palvelutuotannon tulee tapahtua tehokkaasti ja taloudellisesti ja palvelutuotannon todellisten kustannusten ml. tilakustannusten tulee olla päätöksentekijöiden tiedossa.

Sisäinen vuokrajärjestelmä:

1. ***Auttaa kokonaisvaltaiseen ajatteluun palvelutuotannon todellisista kustannuksista.*** Kun kaikki kustannukset on laskettu palvelutuotantokustannuksiin (ml. aidot tilakustannukset), saadaan luotettava käsitys siitä, mitä kunnan tuottamat palvelut oikeasti maksavat (ei piilossa olevia kustannuksia).

2. ***Kannustaa tilaomaisuuden tehokkaampaan käyttöön***. Kun tilaa ei pidetä ilmaisena resurssina, sen käyttöön kiinnitetään enemmän huomioita. Tilaresursseja käytetään palvelutuotannon tarpeen ja maksuhalukkuuden mukaan.

3. ***Helpottaa kunnan/kuntien yksiköiden toiminnan taloudellisuuden arviointia ja vertailua***, kun kaikki palvelutuotannon kustannuserät ovat tiedossa. Tämä mahdollistaa myös vertailut yksityisen ja julkisen palvelutuotannon välillä, koska yksityisellä sektorilla myös tilakustannukset on hinnoiteltu palveluiden kokonaishintoihin.

4. ***Antaa paremman mahdollisuuden vertailla myös muita vaihtoehtoisia tapoja tilojen hankintaan.*** Yleisesti tilaresurssit tehdään aina omina investointeina, jolloin investointien rahoitustarve on suuri. Kun vuokrajärjestelmä toimii aitona, eli investoinnin kustannukset hinnoitellaan käyttäjille tuleviksi toimintamenoiksi, mietitään myös vaihtoehtoisia tilanhankintatapoja tarkemmin.

5. ***Selkeyttää budjetointia ja rahoitussuunnittelua.*** Kiinteistöjen omistaja tarkastelee sisäistä vuokraa pääoman sitomisena ja palvelujen tuottamisesta aiheutuvina kustannuksina sekä näistä (pääoma ja palvelut) saatuina tuloina, ja käyttäjä puolestaan vuokrina ja muina tilankäytöstä aiheutuvina kuluina.

6. ***Tuottaa toimivat tilaresurssit ydintoiminnalle.*** Sisäisellä vuokralla kiinteistöjen omistaja pystyy sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä tuottamaan käyttökäyttökelpoiset tilaresurssit kunnan varsinaiseen ydintoimintaan.

Sisäisessä vuokrassa korostuu kolme keskeistä periaatetta, jotka ovat

1. Kaikille kunnan palvelutuotannossa tarvitsemille tiloille sisäinen vuokra lasketaan samoin periaattein, jolloin vuokran hinnoittelussa ei näy mitään "arvottamista" eri toimintojen kesken

    - kaikki palvelutuotannon toimijat ja tilojen käyttäjät ovat samanarvoisia keskenään
    - toiminnan arvottaminen ei näy määritellyissä vuokrahinnoissa, vaan arvopäätökset tehdään aina päätöksinä tilojen käytöstä, joka taas pohjautuu tilojen käytön maksuhalukkuuteen, joka taas johtuu siitä, että tiloja tarvitaan palvelutuotannon resurssina, jotta tarvittavat/halutut palvelut voidaan tuottaa
    - samoin periaattein laskeminen lisää myös vuokralaskennan läpinäkyvyyttä ja avoimuutta, kun kaikki toimijat tietävät miten tilakustannukset lasketaan

2. Sisäinen vuokra näyttää, mitä tilat ja rakennukset palveluineen oikeasti maksavat, kun niitä käytetään kunnan omassa palvelutuotannossa.

    - palvelutoimen rahoituksen tulee aidosti näkyä talousarviossa, jolloin voidaan arvioida, miten paljon rahaa kunta oikeasti voi käyttää ja kuinka paljon ja mitä palveluita näillä rahoilla saadaan
    - "ilmaisia tiloja" ei ole olemassa, koska investointeihin käytetty raha maksaa aina, rakennukset kuluvat ja vaativat säännöllistä ylläpitoa ja huoltoa, jotta niitä voidaan palvelutoiminnassa käyttää, joten näiden tekijöiden tulee olla mukana toiminnassa tarvittavien tilojen tilakustannuksissa
    - mikäli joku toimija saa ilmaisia tai erittäin edullisia tiloja käyttöönsä, muut tilankäyttäjät joutuvat maksamaa lähes ilmaisten tilojen tilakustannukset, jolloin järjestelmä ei ole oikeudenmukainen

3. Sisäistä vuokraa ei suoraan voi käyttää ulos-, eli markkinoille vuokrattujen tilojen hinnoittelussa, koska toiminta ei ole kunnan omassa budjettirahoituksessa. Tällöin vuokrahinta pohjautuu puhtaasti vuokralaisen ja kunnan neuvottelutulokseen ja ns. markkinavuokriin.

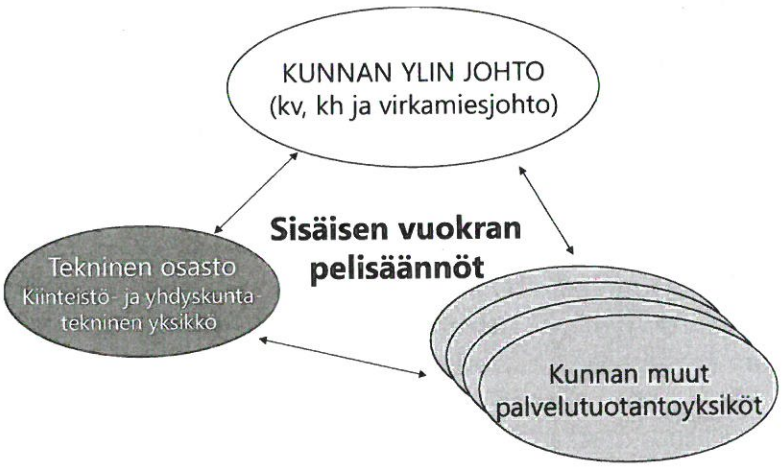
    - Mikäli nämä rakennukset on tuotettu kunnan omana investointina, voidaan näille kuitenkin laskea sisäinen vuokra samoin kuin muillekin sisäisille käyttäjille, jolloin ne kunnan sisällä veloitetaan investoinnista päättäneeltä taholta, joka puolestaan vuokraa ne lopulliselle käyttäjälle.
    - Mikäli taas kunnan palvelutoiminnan käytöstä vapautuu rakennuksia, jotka vuokrataan markkinoilla, sisäistä hinnoittelua ei voida käyttää vuokrahinnoittelun pohjana, koska rakennus ei todennäköisesti enää toimi samassa käyttötarkoituksessa, johon se on alun perin rakennettu

2.3 SISÄINEN VUOKRA KUNNAN TOIMINNASSA

Sisäinen vuokra vaatii aidosti toimiakseen riittävillä toimintavaltuuksilla toimivan tilayksikön, joka kunnan sisällä toimii aidoimmillaan itsenäisenä liikelaitoksena. Kiinteistöjohtamisen ja sisäisen vuokran tavoitteet eivät toteudu, mikäli tilayksiköllä ei ole riittäviä toimintaedellytyksiä kunnan hallinnossa ja tilankäyttöön liittyviä tavoitteita ei tunnisteta ja seurata koko kuntaorganisaation tasolla. Käyttöönottovaiheessa sisäinen vuokrajärjestelmä viedään kunnan talousarvioon ja toimintaan teknisenä muutoksena, koska alkuvaiheessa aitoihin tilakustannuksin siirtyminen kasvattaa tiloihin liittyviä menoja sekä tuloja, mitkä näkyvät kunnan talousarviossa sekä toimintamenojen että myös tulojen kasvuna. Tulojen kasvu on yleensä seurausta pääomatulojen kasvusta, kun kiinteistövarallisuus otetaan entistä paremmin osaksi kunnan tuloja. Menoja taas aiheutuu siitä, kun tilakustannukset käyttäjälle nousevat käyttöönotettujen pääomavuokrien johdosta. Käyttöönoton ja siirtymävaiheen jälkeen sisäiset vuokrat huomioidaan aina osana kunnan tuloja ja menoja, jolloin käytetyt toimitilat saadaan pääomana sekä palveluna hinnoiteltua osaksi kunnan palvelutoiminnan menoja.

Tilahallinnon tulee istua kunnan hallintoon ja toiminnan pelisäännöt niin ylimmän johdon (kunnan ylin virkamiesjohto, valtuusto, hallitus) kuin tilankäyttäjänä toimivien hallintokuntien välillä tulee määritellä täsmällisesti, jotta kiinteistöjohtaminen ja aito sisäinen vuokra toimivat ja palvelee koko kunnan etua. Seuraavassa kuvassa (kuva 2) on kuvattu tarkemmin, sisäisen vuokran toimijat kunnan sisällä.

Kuva 2: Sisäinen vuokrajärjestelmä kunnan toiminnassa



Lähtökohtaisesti

1. kunnan ylimmässä johdossa määritellään teknisten palveluiden ja tilahallinnan tavoitteet ja mittarit (omaisuuden kunto, organisointi, tuotetut palvelut, hinnoittelun pelisäännöt/sisäiset vuokrat, tuloutus ja muut toiminnan tavoitteet).

2. Tekninen osasto/kiinteistö- ja yhteiskuntatekninen yksikkö määrittelee vuokrat halutulla sisällöllä sekä periaatteilla ja tuottaa sille annetun tavoitteen mukaiset palvelut tilojen käyttäjinä toimiville muille palveluyksiköille taloudellisesti tehokkaasti tuotettuina tila-, ylläpito- ja muina palveluina.

3. tilakustannukset ovat osa kunnan palvelutuotannon menoja ja samalla ylimmän johdon toimesta tilojen käyttäjille voidaan asettaa tilojen käyttöön- ja kustannuksiin liittyviä tavoitteita, jotka käyttäjä pyrkii saavuttamaan yhteistyössä Tilapalveluiden kanssa. Mikäli palvelutuotanto pystyy tehostamaan tilojen käyttöä, käytöstä poistetun tilan tulee olla sellainen, että se voidaan edelleen vuokrata/myydä muille käyttäjille tai rakennuksen ollessa heikossa kunnossa, jopa purkamaan, jolloin rakennuksen alla oleva maapohja voidaan tarvittaessa ottaa muuhun käyttöön.

Sisäisen vuokran pelisäännöt koskevat aina suorassa omistuksessa ja sisäisessä käytössä olevia rakennuksia, joille varsinainen sisäinen vuokra myös lasketaan. Koko toiminnan pelisäännöissä voidaan ottaa myös kantaa tilahallinnon keskittämisen asteeseen, jolloin käytännössä kaikki tilahallintaan mm. ulkoa eli markkinoilta tapahtuvat tilavuokraukset toteutuvat keskitetyn tilahallinnan kautta. Tällöin tilahallinta on omien rakennusten hallinnan sijaan myös tukipalveluyksikkö kaikissa tiloihin liittyvissä asioissa, jotka tulee myös ottaa huomioon palveluiden hinnoittelussa.

3. TILAKUSTANNUSTEN KOMPONENTIT

Edellä kuvattiin karkeasti sisäisen vuokran toimintaa ja vuokrasisältöä kunnan toiminnassa. Varsinaiset vuokrat muodostetaan siten, että tilojen omistaja/omistajan edustaja saa katettua kaikki omat ja rakennuksista aiheutuvat kulunsa sisäisenä vuokrana perimällään rahalla. Käyttäjän näkökulmasta tämä vuokra on toimitilakustannus. Käytännössä sisäiset vuokrat ja toimitilakustannukset joudutaan laskemaan kustannuspohjaisesti, kun ns. markkinavuokria ja markkinavuokrahavaintoja ei yleisesti kuntien käyttämistä rakennuksista ole olemassa. Kuntien omat rakennukset on rakennutettu kunnan oman palvelutoiminnan käyttöön ja valtaosaa kuntien tuottamista palveluista ei yksityisillä markkinoilla tuoteta, jolloin valtaosa kuntien rakennuksista on myös sellaisia, että ne sopivat ainoastaan kunnan omaan palvelutuotantoon. Rakennuksessa olevia ominaisuuksia ei voida suoraan hyödyntää yksityisillä markkinoilla, jolloin niitä ei myöskään kysytä kiinteistömarkkinoilla. Erityisesti tämä näkyy siinä, että kun kunnan käyttämässä rakennuksessa toiminta loppuu ja sitä yritetään myydä, myynnistä saatava hinta ei välttämättä vastaa rakennuksen kirjanpitoarvoa. Joka tapauksessa ***rakennusten sisäiset vuokrat lasketaan siis rakennusten ominaisuuksien pohjalta, jolloin käytetylle tilalle saadaan mahdollisimman aito hinta.***

Käytetyllä toimitilalla on siis hinta samoin kuin muillakin tuotannontekijöillä ja tiloista aiheutuvat kustannukset voidaan jakaa kahteen erään, eli

1. pääomakustannuksiin ja
2. ylläpito-, käyttö-, ja käyttäjäpalvelukustannuksiin.

3.1 PÄÄOMAKUSTANNUKSET

Loviisan kaupungin omistamat toimitilat ja rakennukset ovat kunnan käyttöomaisuutta. Käyttöomaisuudella tarkoitetaan omaisuutta, joka toimii kunnan tuotantoresurssina sen tuottaessa palveluita kuntalaisille. Toinen merkittävä käyttöomaisuuden erä ovat maa- ja vesialueet, sekä edelleen käyttöomaisuutta ovat erilaiset koneet/laitteet sekä rakennelmat, joita tarvitaan kuntien omassa palvelutuotannossa.

Käyttöomaisuudesta aiheutuu pääomakustannuksia: ***Käyttöomaisuus kuluu ja kunta haluaa käyttöomaisuuteen sidotuille pääomalle tuoton***. Tuotto on korvausta rahojen sitomisesta investointeihin/pääomaan. Tällä tuotolla tai korvauksella voidaan maksaa, vaikka investointiin käytetyn vieraanpääoman koron ja lyhennyksen kustannukset. Sisäiseen vuokraan sisällytettävät pääomakustannusten erät muodostuvat tavallisesti kolmesta tekijästä:

1. Poisto/korjausvastike
2. Korko
3. Maanvuokra

Poisto kuvaa käyttöomaisuuden kulumisen kustannuksia ja poisto on kirjanpidon termi, jonka tehtävänä on jaksottaa hankintameno hyödykkeen pitoajalle. Käytännössä rakennusten taloudellinen pitoaika vaihtelee rakennustyypistä riippuen 10 – 50 vuoteen ja nykyinen kunnissa käytössä oleva kirjanpitoarvo on siis hankintavuoden hintatasoon arvioitu arvo, josta edelleen on vähennetty investointeihin saadut valtionavut ja menneiden vuosien poistot. ***Poisto on siis ulkoiseen laskentaan liittyvä suure, eikä se kuvaa rakennuksissa/omaisuudessa olevaa todellista investointitarvetta***. Korjausvastike puolestaan on kiinteistönpidon termi eli rakennukset kuluvat ja rappeutuvat, jolloin rakennusomaisuutta täytyy korjata, jotta sitä voidaan edelleen käyttää. ***Korjausvastikkeen suuruisella rahamäärällä on tarkoitus korvata tai uusia rakennusta ja näin säilyttää sen käyttökelpoisuus pitkällä aikavälillä.*** Korjausvastike kuvaa omaisuudesta aiheutuvaa elinkaarivastuuta omistajalle ja osana sisäistä vuokraa sen tehtävänä on rahoittaa rakennusten tulevat peruskorjausinvestoinnit. Investoinneissa on syytä erottaa peruskorjaus ja toiminnallinen muutos. Peruskorjauksessa rakennusosia uusitaan uuteen alkuperäiseen tasoon ja toiminnallisessa muutoksessa alkuperäistä tasoa nostetaan tai rakennukseen tehdään kokonaan uusia rakennusosia/rakenteita. Sisäisen vuokran korjausvastikkeella rakennusta voidaan siis peruskorjata ja korjausvastikkeena saadut rahat tulee kanavoida rakennuksiin takaisin, mutta korjausvastikkeella ei pääsääntöisesti voi rahoittaa toiminnallisia muutoksia ainakaan merkittävästi, koska näiden investointien rahoitukseen korjausvastikkeella ei yleensä ole varauduttu.

Korko on myös oleellinen osa aitoa tilakustannusta, vaikka julkisella sektorilla omistaminen perustuu aina palvelutuotantoon eikä kiinteistösijoittamiseen. Korkokustannus on omistajan määrittelemä korkotuottotavoite/vaatimus rakennusomaisuudelle, jolla omaisuus, investoinnit ja näiden rahoituskulut kytketään entistä tiukemmin osaksi kuntien vuosittaista talousarviota ja käyttötaloutta. Investointien toteutus tulisi aina tapahtua tilankäyttäjän käyttötalouden tarkasteluiden pohjalta, jossa osoitetaan ne rahat, joilla kunnan palvelutoimintaa toteutetaan. Tähän kunnan varsinaisen palvelutuotantoon talousarviossa tapahtuvaan rahojen jakoon kohdistuu kunnan varsinainen poliittinen päätöksenteko. Puhtaimmillaan arvopäätökset tehdään aina resurssien käytöstä ja niiden kustannuksista eikä siis investointirahoista ja niillä toteutettavista rakennushankkeista.

Investoinneilta ja omaisuudelta vaadittava korko voidaan hinnoittelumielessä käsitteellistää ns. vaihtoehtoiskustannuksen tai -tuoton kautta. Mikäli palvelutoiminnan tarvitsemat kiinteistöinvestoinnit on rahoitettu kunnan omalla pääomalla (verorahoilla), voidaan vertailuksi ajatella, että mikäli kiinteistöjen

arvoa vastaava rahamäärä olisi sijoitettu johonkin muuhun kohteeseen, esim. pankkitalletuksiin, valtion obligaatioihin tai yksityisille kiinteistömarkkinoille, saataisiin rahoille jonkinlainen tuotto. Tämä tuotto on sijoitetun rahan vaihtoehtoistuotto. ***Rakennuksen omistajan näkökulmasta rakennuksen tulisi siis tuottaa sen suuruinen ja kilpailukykyinen tuotto, että sijoitus näyttää järkevältä.***

Julkisella sektorilla tämä voidaan ajatella myös siten, että toinen vaihtoehto kiinteistön hankinnalle olisi vuokrata tai rakennuttaa vastaavat tilat markkinoilta. Tällöin kunta voi miettiä omaa verotustarvettaan siten, että kunnan tulorahoitus (verorahat) kattaa investoinnin käytön aiheuttamat kustannukset, eikä suurehkoa investoinnin hankintakustannusta tarvitse ottaa lainana tai sen rahoitukseen varautua muuten. Tällöin ***kunnan omien investointien koron/tuottovaatimuksen tasoon voi vaikuttaa myös se, millä hinnalla (koron/tuottovaatimuksen tasolla) markkinat olisivat valmiita tuottamaan kunnan tarvitsemat toimitilaresurssit.*** Tässä mielessä sisäisen vuokran asettaminen on aina jossain määrin sidoksissa markkinoihin ja sieltä saataviin tuottoihin/kustannuksiin. Koron tehtävänä on hinnoitella kunnan omistama pääoma tilakustannuksiksi käyttäjille. Mikäli pääomaa ei ole hinnoiteltu, käyttöomaisuuden tuotto on heikko sekä tilakustannukset ja sisäiset vuokrat ovat verraten alhaiset, jolloin ne eivät ohjaa tilojen tehokkaaseen käyttöön ja investointeja pyritään aina maksimoimaan, koska niiden käyttö on edullista. Tämä vääristää myös kunnan palvelutuotannon tuottamisessa käytettävää resurssiyhdistelmää ja saattaa pidemmällä aikavälillä johtaa "ylisuureen" kiinteistövarallisuuden määrään, josta taas ei pystytä huolehtimaan, jolloin varallisuuden arvo ja kunto myös laskevat.

Maanvuokraa ei Loviisan kaupungin määrittelemissä vuokrissa ole hetkellä mukana, mutta nyt maanvuokra on nyt määritelty osaksi pääomavuokraa. Yleisesti suurissa kaupungeissa, joissa kaavoitettu maa on niukkaa, maanvuokra on määritelty osaksi sisäistä vuokraa ja käytännössä se on korvaus maahan sitoutuneen pääoman käytöstä. Maanvuokra tuo rakennuksen sijainnin vaikutuksen sisäiseen vuokraan, kun kaupunkien keskustoissa maanarvo on yleensä korkeampi kuin reuna-alueilla, jolloin myös sijaintikysymyksissä vaihtoehtoistuotto/kustannusajattelu toteutuu. Mikäli esim. koulu sijaitsee kaupungin keskusta-alueella, sen maanvuokra on yleensä reuna-alueella sijaitsevaa koulua korkeampi (vaihtoehtoiskustannus). Toisaalta taas, mikäli koulu on keskusta-alueella, kaupunki menettää mahdollisesti muualta saatavan tulon maan käytöstä (vaihtoehtoistuotto). Maanvuokran avulla sijaintiin liittyvät tekijät voidaan tarvittaessa hinnoitella käyttäjien toimintamenoiksi ja mitä suurempi kaupunki sitä niukempaa keskusta-alueella sijaitseva maa on, joten myös maanvuokran ohjausvaikutus on suurempi. Nyt maanvuokran määrittelyyn on

käytetty maakuntauudistuksen vuokrien määrittelyn palvelukuvauksessa[2] käytettyä maanvuokraa, jossa koko Suomi on jaettu vyöhykkeisiin kaupunkien väestömäärän mukaan. Vyöhykehinta on laskettu kuukausineliöhintana suhteessa rakennuksen huoneistoalaan.

3.1.1 Tilojen arvostus

Oleellinen tekijä rakennusomaisuuden korkoa/tuottotavoitetta ja korjausvastiketta määritettäessä ovat rakennusten arvot, eli mistä arvosta rakennusten pääomakustannukset lasketaan. Kuntien palvelutoimen tarvitsemia rakennuksia ei yleensä löydy vuokramarkkinoilta, jolloin sisäisten vuokrien määritys tapahtuu todellisiin kustannuksiin pohjautuvina, eikä markkinoilta määräytyvinä vuokrina. Pääomakustannukset määritellään siis kustannuksittain, eli päätettyinä prosentteina valitusta arvopohjasta. Tällöin eri menetelmin tuotetut arvot saattavat johtaa hyvinkin erilaisiin pääomakustannuksiin ja siksi on tärkeää huomioida vaaditut prosentit (korko- ja korjausvastikeprosentit) tarkoituksenmukaiselle hintatasolle.

Rakennukset voidaan arvottaa kolmella eri tavalla. Ne ovat

1. kirjanpitoarvo,
2. tekninen arvo tai
3. jälleenhankinta-arvo (uudishinta).

Kirjanpitoarvo pohjautuu tilojen todelliseen hankintahintaan, josta on vähennetty valtionosuudet sekä vuosittaisen kuluminen, eli suunnitelman mukaiset poistot. Jälleenhankinta-arvo puolestaan kuvaa samanlaisen rakennuksen rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia. Tekninen arvo tai tekninen nykyarvo kuvaa jälleenhankinta-arvoa vähennettynä iän, käytön, käyttökelpoisuuden tai muun syyn johdosta tapahtuneella rakennuksen arvon alenemisella.

Korjausvastike lasketaan yleensä jälleenhankinta-arvosta ja korkokustannus tai tuottovaatimus puolestaan teknisestä arvosta. Korkoa/tuottoa maksetaan siitä, missä toiminnallisessa ja teknisessä kunnossa rakennus on, ja korjausvastiketta siitä, että olemassa oleva rakennus voidaan teknisesti pitää käytettävässä kunnossa pitkällä aikavälillä. Korkokustannus/tuottovaatimus määräytyy nykykunnon pohjalta ja korjausvastike taas alkuperäisen investointikustannuksen elinkaarivastuusta, eli reaalisesta kulumisesta.

---

[2] Trellum Consulting Oy tuotti keväällä Maakuntien Tilakeskus Oy:lle palvelukuvauksen, jolla valtakunnan tason vuokrien määrittely kilpailutettiin kesäkuussa. Palvelukuvauksessa kuvattiin tuotettavien vuokraparametrien määrittely ml. maanvuokran määrittely, jota myös tässä sisäisten vuokrien määrittelyssä on nyt käytetty.

Kirjanpitoarvo soveltuu verraten huonosti vuokrien määrittelyyn, kun se yleensä vaihtelee rakennuksittain huomattavan suuresti, jolloin laskettu korkokustannus vaihtelee huomattavasti eri rakennuksissa. Toisaalta kunnalla saattaa olla myös kirjanpitoarvoltaan "nollan euron" kohteita, joille korkokustannusta ei tule lainkaan ja täysin uusia rakennuksia, joissa taas korkokustannus on huomattavan suuri. Kirjanpitoarvon nykyisten määrittelyiden johdosta monissa kunnissa ja kaupungeissa sisäisten vuokrien määritys on eriytynyt omaksi sisäiseksi laskennakseen, jolla kuitenkin kokonaisuuden tasolla on yhteyksiä kirjanpitoarvoille asetettuihin tavoitteisiin ja mm. kirjanpitoarvoon. ***Yksittäisten vuokrien laskennassa kirjanpitoarvot tuottavat kuitenkin varsin huonon hintainformaation, mistä syystä siitä on vuokralaskennassa monessa kunnassa luovuttu.***

3.2 YLLÄPITO- KÄYTTÖ- JA KÄYTTÄJÄPALVELUKUSTANNUKSET

Palvelutuotannon rakennusten päivittäisestä käytöstä aiheutuu erilaisia menoja ja näiden menojen kohdistaminen tilojen käyttäjälle tai tilayksikölle on sopimusluontoinen asia. Osa menoista voi olla erillisveloitettavia eriä, jotka saattavat olla tilahallinnan vastuulla, ja ainoastaan osa tuotetuista palveluista veloitetaan sisäisen vuokran ylläpitovuokralla.

Varsin yleinen käytäntö Suomessa on, että tilojen hallintaan keskittynyt tilayksikkö huolehtii ylläpitotehtävistä ja niiden kustannuksista ja perii ne käyttäjältä osana maksettavaa vuokraa. ***Yleisesti tilayksikön eräänä keskeisimpänä tehtävä on taata kunnan palvelutoiminnalle asianmukaiset ja toimivat tilaresurssit, jolloin kunnan oma palvelutuotanto voi keskittyä omaan toimintaansa***. Tällöin palvelutoiminnan kannalta tilaresursseihin liittyvät ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluiden järjestäminen on osa tilayksikön tehtäviä.

Tärkeää on myös se, että tilayksikkö ja käyttäjä voivat sopia näistä tehtävistä keskenään. Aidon sisäisen vuokran toimintaperiaatteeseen ei istu se, että ylin johto asettaa tilayksikölle tiukat rahalliset raamit tarvittavien tehtävien toteuttamiseen, jolloin vuokrajärjestelmän kannalta päädytään varsin erikoiseen tilanteeseen, jossa käyttäjät maksavat omista toimintarahoistaan tarvitsemansa tilapalvelut sisäisenä vuokrana, mutta tilayksikkö ei saa tuottaa palveluita, koska se tällöin ylittäisi oman budjettiraamin. Tällöin tilankäyttäjän saama palvelu ei ole oikeassa suhteessa maksettuun hintaan nähden ja aikaa myöten tämä heikentää koko sisäistä vuokrajärjestelmää ja vie pohjan koko järjestelmän toiminnalta. ***Keskeistä vuokrajärjestelmälle on tilankäyttäjien tilojen- ja tilapalveluiden kysyntä, joka tapahtuu tilankäyttäjien omien määrärahojen kautta, jotka puolestaan määrittelevät sen, mitä resursseja ja mm. kuinka paljon tilojen käyttäjät haluavat panostaa tiloihin omassa toiminnassaan***. Kokonaisuuden tasolla tilankäytölle voidaan asettaa tavoitteita ja kustannusrajoitteita, jotka vaikuttavat

siis tilojen kysyntään ja palvelutoiminnassa käytettävään tilamäärään, eivätkä tuotettujen tilapalveluiden hintaan ja määrään.

Tilayksikölle asetettavat tavoitteet tulee asettaa neliö- ja muina yksikköhintaisina suureina, jolloin omaisuuden kokonaismäärä sanelee koko ylläpitoon käytettävien rahojen määrän, joka suurelta osaltaan johtuu käyttäjien kysymästä tilamäärästä, joka taas johtuu heidän omien palveluidensa kysynnästä ja näihin liittyvistä arvopäätöksistä. ***Mitä enemmän kunta haluaa omistaa rakennuksia sitä enemmän omistaminen maksaa, ja tilahallinnan tehtävänä on siis vastata tästä omaisuudesta sekä tuottaa tähän liittyvät palvelut tehokkaasti***. Tätä tehokuutta voidaan seurata siis järkevinä yksikkö- ja neliöhintasuureina. Mikäli kunnan omaisuuden määrää halutaan pienentää, se pienentää aidosti myös ylläpitoon liittyviä velvoitteita. Kunnan omistama tilamäärä on siis samanlainen arvopäätös kuin palvelutoimintaan kohdistuvat arvopäätökset, joihin menee yhteistä rahaa. Omaisuuden määrä siis ratkaisee, kuinka paljon ylläpitopanostuksia omaisuus vaatii ja tarkoituksenmukaisilla neliösuureisiin pohjautuvilla tavoitteilla voidaan varmistaa, että ylläpitotoiminnot ovat mahdollisimman tehokkaasti ja järkevästi järjestetty.

Omistajalle kuuluvat ylläpito-, käyttö ja käyttäjäpalvelukustannukset sisältävät seuraavat erät[3]:

1. Hallintokustannukset (Hallinto ja isännöinti)
2. Käyttö- ja huoltokustannukset (Talonmiespalvelut, yleishoito ja LVIS huolto)
3. Ulkoalueiden hoitokustannukset
4. Siivouskustannukset
5. Lämmityskustannukset
6. Vesi- ja jätevesikustannukset
7. Sähkö- ja kaasukustannukset
8. Jätehuoltokustannukset
9. Kiinteistö- ja vahinkovakuutukset
10. Vuokrat
11. Kiinteistövero (tämä kustannus kunnan omilta rakennuksilta puuttuu)
12. Muut hoitokulut
13. Korjaukset ja kunnossapito

Nämä tehtävät ja niistä aiheutuvat kustannukset ja korvaukset sovitaan tilahallinnan ja käyttäjän välisissä neuvotteluissa. Elinkaarivastuu omaisuudesta ja sen arvon säilymisestä on kuitenkin aina tilaresurssien tuottamiseen ja tarjoamiseen keskittyvällä tilayksiköllä.

Ylläpitokustannukset muodostuvat hallinnosta, kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta ja käyttökustannukset taas käyttäjän tilojen käytöstä aiheutuvista muuttuvista kustannuksista. Käyttökustannuksia ovat esim. sähkön, veden ja jäteveden kustannukset. Käyttäjäpalvelukustannukset puolestaan

---

[3] Kirjanpitoasetuksen mukainen kustannusryhmittely ja nimikkeistö.

koostuvat niistä tiloihin liittyvistä palveluista, joita ei lueta ylläpito- tai käyttöpalveluihin. Käyttäjäpalveluita ovat mm.

- siivouspalvelut
- turvapalvelut
- vahtimestaripalvelut
- viherkasvien hankinta ja hoito
- ruokailu-, ravintola- ja pitopalvelut
- postitus ja postinjakelu
- puhelin- ja kopiointipalvelut
- aulapalvelut
- tietoverkkopalvelut
- sisustus-, kalustus-, muutto- ja hankintapalvelut
- lähetti- ja toimistopalvelut yms.

Käyttäjäpalvelut voivat olla joko osa sisäistä vuokraa tai erikseen sovittavia ja veloitettavia palvelueriä. Käyttäjäpalveluista sisäisen vuokran kannalta merkittävin on siivouspalvelut. Siivouksen rooli ja merkitys rakennusten kulumisen kannalta on merkittävä ja se on edelleen varsin tärkeä tekijä rakennuksen sisäilman laatuun. Siivous on kustannukseltaan energiakustannusten luokkaa (lämpö ja sähkö) ollen noin 1,5 – 3 €/m2/kk rakennuksen ominaisuuksista riippuen, jolloin käyttäjien vastuulla ollessaan siivouksen mitoituksesta saatetaan tinkiä niin paljon, että sillä nopeutetaan rakennuksen kulumista sekä huononnetaan merkittävästi rakennuksen sisäilman laatua. Osassa kuntia siivouksen mitoitus tapahtuu tilahallintaa toteuttavan organisaation toimesta ja tällöin siivous voi olla osa sisäisen vuokran ylläpitovuokraa tai se voi olla oma erillisveloitettava palvelueränsä. Joka tapauksessa siivouksen rooli ja merkitys varsinaisen kiinteistönpidon kannalta on varsin merkittävä.

4. LOVIISAN KAUPUNGIN SISÄISTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS

4.1 SISÄISTEN VUOKRIEN SISÄLTÖ JA TEKIJÄT

Varsinaisen hankkeen tavoitteena oli määritellä Loviisan kaupungin omistamille ja käyttämille rakennuksille sisäiset vuokrat, ja nyt tuotettu ja vuoden 2018 alusta käyttöönotettava sisäinen vuokra koostuu

1) ***Pääomavuokrasta, joka puolestaan koostuu***
   a. *tuottovaatimuksesta (sisältää koron ja korjausvastikkeen/poiston) ja*
   b. *maanvuokrasta*

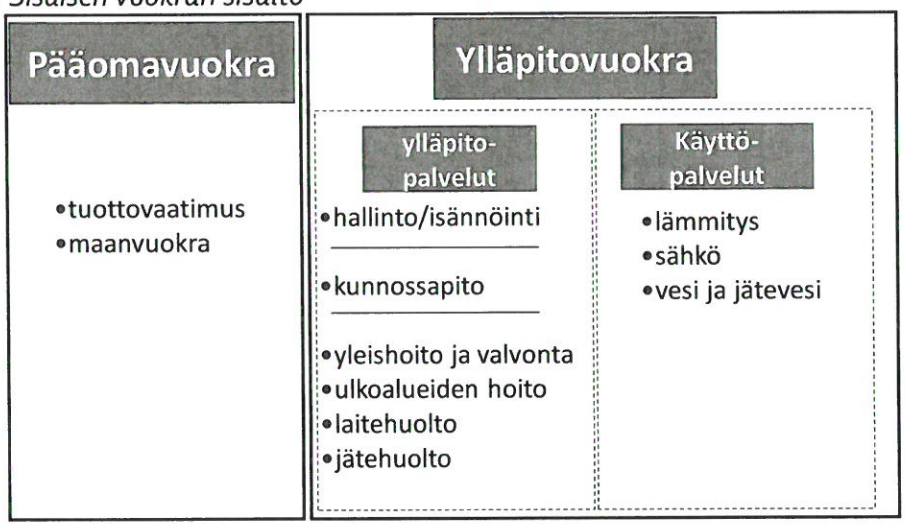
   sekä

2) ***Ylläpitovuokrasta, joka puolestaan muodostuu***
   a. *hallinnosta ja palkkakuluista,*
   b. *kunnossapidosta,*
   c. *kiinteistönhoidosta ja*
   d. *käyttökuluista*

Pääomavuokran tuottovaatimus lasketaan teknisestä arvosta ja maanvuokra pohjautuu valtakunnalliseen väestöpohjaiseen vyöhykehintaan, jota tullaan käyttämään valtakunnallisessa Sote- vuokrien määrittelyssä. Ylläpitovuokrat on nyt muodostettu rakennusten vuoden 2016 toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta huomioiden arvioitu kustannusmuutos vuodelle 2018.

Seuraavassa on kuvattu nyt tehty sisäisen vuokran sisältö tarkemmin.

Kuva 3: Sisäisen vuokran sisältö



Rakennusten pääomavuokra laskettiin 6 % tuottovaatimuksella tekniselle arvolle ja maanvuokrana käytettiin 0,20 €/m2/kk, jolloin nyt laskettavat vuokrahinnat tulisivat nousemaan merkittävästi nykyisestä hintatasosta. Näiden tekijöiden lähtökohtana on Maakuntien Tilakeskus Oy:lle tehty vuokrien määrittelyn palvelukuvaus, jonka pohjalta on syksyllä käynnistymässä hanke, jossa maakuntien toimintaan siirtyvien rakennusten valtakunnallinen vuokrien määritysprojekti on tarkoitus toteuttaa[4].

Tuottovaatimus sisältää sekä koron että poiston/korjausvastikkeen, eli se kuvaa kunnan kiinteistövarallisuudelle/investoineille asetettavaa tuottovaatimusta. Rakennuksen pääomavuokra (€) vaihtelee siis rakennuksen kunnon mukaan, eli mitä heikommassa kunnossa rakennus on, sitä alhaisempi on pääomavuokra. Maanvuokra on kaikille rakennuksille sama ja tässä ei määritelty Loviisan kaupungin sisäistä maanvuokraa tarkemmin, vaan käytettiin valtakunnallisen hankkeen keskimääräistä maanvuokran neliöhintaa rakennuksen huoneistoalalle.

Ylläpitovuokra sisältää ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalvelukustannukset. Hallinnon ja kunnossapidon kustannukset tasoitettiin rakennuksille ja kiinteistönhoito- sekä käyttökulut määriteltiin vuoden 2016 toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta lisäämällä niihin vuodelle 2018 arvioitu ylläpitokustannusten nousu. Seuraavassa käydään sisäisten vuokrien sekä niihin liittyvien tekijöiden määritystä tarkemmin.

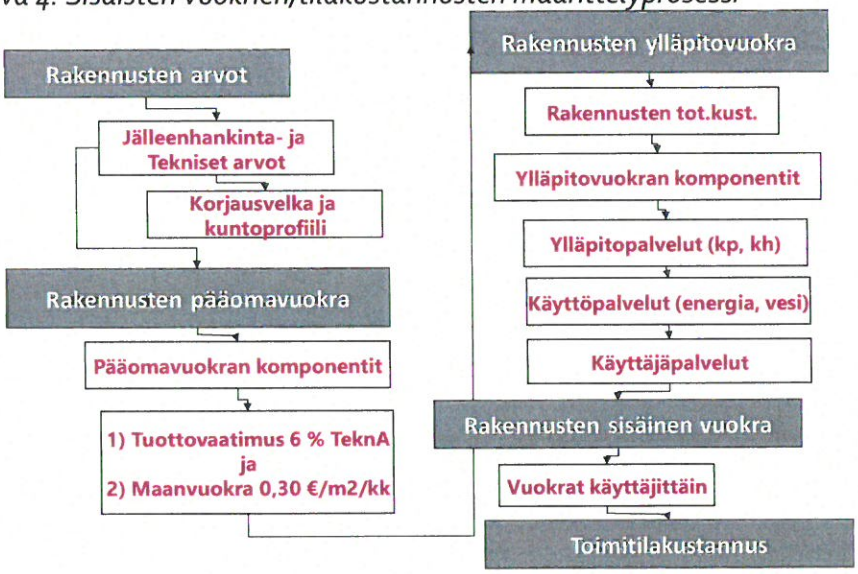
---

[4] Lopulliset tämän hankeen vuokrien määritysparametrit valmistuvat syksyn 2017, joka tullaan antamaan vielä erillisenä Valtioneuvoston asetuksena.

4.2 SISÄISTEN VUOKRIEN / TOIMITILAKUSTANNUSTEN MÄÄRITYS

Rakennusten sisäisten vuokrien määritys toteutettiin prosessina seuraavasti.

Kuva 4: Sisäisten vuokrien/tilakustannusten määrittelyprosessi



Pääomavuokraa varten määriteltiin rakennusten arvot kesällä 2017[5]. Tuotetut arvot muodostuvat rakennusten jälleenhankinta- sekä teknisistä arvoista. Arvojen pohjalta laskettiin myös koko omaisuuden korjausvelka sekä tuotettiin muut omaisuuden tunnusluvut[6]. Varsinaisessa vuokrien määritysprojektissa määriteltiin rakennusten pääoma-, ylläpito-, ja bruttovuokra (=sisäinen vuokra) ja vuokrat jaettiin vielä käyttäjittäin Loviisan kaupungilta saadun käyttäjäjaon pohjalta. Pääomavuokra muodostuu siis rakennusten arvojen pohjalta määritellyn tuottovaatimuksen ja maanvuokran avulla ja ylläpitovuokra puolestaan rakennusten toteutuneiden kustannusten kautta koostuen ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluista. Vuokraerien määrittelyn jälkeen ne laskettiin yhteen, jolloin saadaan rakennustasoinen sisäinen bruttovuokra. Lopuksi rakennukset jaettiin vielä käyttäjittäin, jolloin laskettiin Loviisan kaupungin talousarvioon kunnan sisäisten käyttäjien toimitilakustannus v. 2018. Nyt määritelty sisäinen vuokra/toimitilakustannus on otettavissa käyttöön vuoden 2018 alusta, mutta käyttöönotto edellyttää vielä tarvittavia päätöksiä vuokralaskennan muuttamisesta ja tämän jälkeen varsinaisessa käyttöönottovaiheessa nyt tehdyt vuokralaskennan tulokset tulee saada vietyä kunnan omaan taloushallintoon ja ne ovat sitä kautta otettavissa käyttöön vuoden 2018 talousarvioita laadittaessa.

---

[5] Arvonmääritys tehtiin kesäkuussa 2017, jossa rakennukset myös katselmoitiin

[6] Tunnuslukuja tarkastellaan tarkemmin luvussa 4.2.1

4.2.1 Rakennusten arvot, korjausvelka ja kuntoprofiili

Pääomavuokrien pohjana olevat rakennusten arvot tuotettiin siis kesäkuussa 2017 ja ne kuvaavat vuoden 2017 lopun tilannetta, sillä rakennusten arvoissa ja kuntoluokissa on myös huomioitu tänä vuonna valmistuvien rakennusten investoinnit. Seuraavassa on yhteenveto arvon määrityksen keskeisistä tunnusluvuista[7].

Taulukko 1: Yhteenveto Loviisan kaupungin suorassa omistuksessa olevista rakennuksista

Trellum Arvotietojen yhteenveto 2017

Lkm	184	
Pinta-ala	87 869	€/m2
Jha	189 293 913	2 154
Tekn.arvo	134 852 111	1 535
Kuntoluokka	71,24 %	
Kuluminen €, €/m2/kk	3 312 643	3,14
Kuluminen %/jha	1,75 %	
Kvelka 75%	13 574 896	154
Peruskorjaustarve <60% talot Tavoite 90%	14 519 667	165
Perusparannustarve <60 % talot Tavoite 120 %	26 483 011	301

Vuoden 2017 Loviisan kaupungin omistuksessa on 184 rakennusta, joiden pinta-ala oli yhteensä reilut 88 000 m2. Omistuksessa olevien rakennusten jälleenhankinta-arvo on noin 189 miljoonaa euroa ja keskimääräinen neliöhinta vajaat 2 150 €/m2. Tekninen arvo puolestaan on noin 135 miljoonaa euroa ja teknisen arvon neliöhinta on noin 1 550 €/m2[8]. Koko omaisuuden keskimääräinen kuntoluokka on 71,2 % ja korjausvelkaa vajaat 13,6 miljoonaa euroa, joka koko omaisuuden pinta-alaan suhteutettuna on noin 154 €/m2. Huonokuntoisten rakennusten välitön perusparannustarve on noin 26,5 miljoonaa euroa, joka omaisuuden pinta-alaan suhteutettuna on reilut 300 €/m2. Omaisuuden reaalikuluminen vuodessa on noin 3,3 miljoonaa euroa, mikä kuukausineliöhintana tarkoittaa 3,14 €/m2/kk. Yhteenvetona voidaan todeta, että koko omaisuuden kuntoluokka on tyydyttävä ja korjausvelka sekä välittömät perusparannustarpeet ovat muihin Suomen kuntiin ja kaupunkeihin nähden hieman keskimääräistä korkeammat. Suomessa korjausvelan keskimääräinen neliöhinta on noin 130 - 180 €/m2 ja perusparannustarpeen 150 – 300 €/m2, joten Loviisan kaupungin omaisuuden tunnusluvut ovat valtakunnan tasoa keskimääräistä huonommat.

Seuraavassa taulukossa ja kuvassa omaisuuden rakennetta on kuvattu tarkemmin, sillä omaisuuden määrä ja pinta-ala on jaettu viiteen eri kuntoluokkaan, joissa kuntoluokaltaan alle 50 % rakennukset ovat kunnoltaan heikkoja, 50 - 60 %

[7] tarkemmat rakennuskohtaiset arvotiedot löytyvät tämän raportin liitteestä.

[8] Tekninen arvo sisältää myös tänä vuonna valmistuvien rakennusten arvioidut investointitiedot.

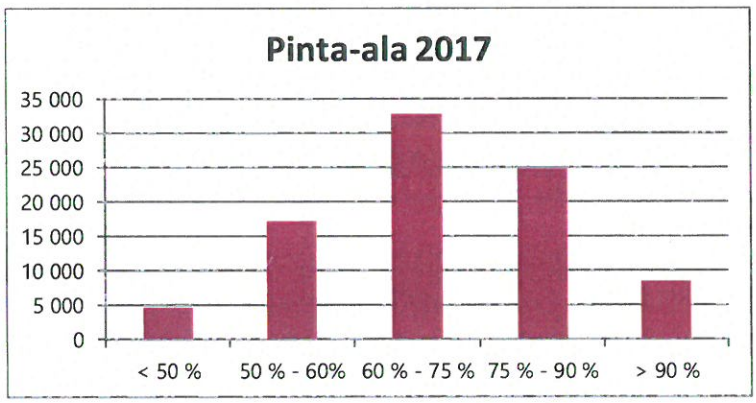
välttävä, 60 – 75 % tyydyttäviä, 75 - 90 % hyväkuntoisia ja yli 90 % uutta vastaavassa kunnossa olevia rakennuksia.

Taulukko 2: Loviisan kaupungin rakennusten kuntoprofiili

Trellum kuntoprofiili 2017

Rakennuskannan kuntoprofiili 2017 kaikki				Osuus	
kunto	rak. lkm	pinta-ala	keskim. m2	% /kpl	% /m2
< 50 %	22	4 587	208	12 %	5 %
50 % - 60%	38	17 226	453	21 %	20 %
60 % - 75 %	65	32 795	505	35 %	37 %
75 % - 90 %	53	24 743	467	29 %	28 %
> 90 %	6	8 518	1 420	3 %	10 %
Yhteensä	184	87 869	478	100 %	100 %

Kuva 5: Loviisan kaupungin Trellum kuntoprofiili (m2)



Loviisan kaupungilla on heikkokuntoisia eli kuntoluokaltaan alle 50 % rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta noin 5 prosenttia (n. 4 600 m2) ja välttävässä kunnossa, eli kuntoluokka välillä 50 % - 60 %, olevien rakennusten pinta-ala puolestaan viidennes (n. 17 200 m2) koko omaisuuden pinta-alasta. Tyydyttävässä kunnossa, eli kuntoluokaltaan 60 % - 75 % olevia rakennuksia, on kaikkiaan 37 % omaisuuden pinta-alasta, eli vajaat 32 800 m2. Näissä rakennuksissa kuluneisuus näkyy ja nämä rakennukset tulevat peruskorjausikään noin 5-20 vuoden kuluessa. Hyvässä kunnossa, eli kuntoluokan 75 % - 90 % rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta on 28 % ja uutta vastaavassa, eli erinomaisessa kunnossa (Kla> 90 %) olevien rakennusten pinta-ala on noin 10 % koko omaisuuden pinta-alasta. Kun kaikkiaan kuntoluokaltaan alle 60 % rakennuksia koko omaisuuden pinta-alasta on noin neljännes % (n. 21 800 m2), niin korjausvelkaa ja välittömiä investointitarpeita Loviisan kaupungilla on keskimääräistä enemmän muihin kuntiin verrattuna.

4.2.2 Pääomavuokra

Rakennusten pääomavuokrat muodostettiin edellä määriteltyjen arvopohjien avulla ja nyt toteutettu rakennustasoinen vuokralaskenta toteutettiin seuraavasti

1) *tuottovaatimus = tekninen arvo x 6,00 %*
2) *maanvuokra = rakennuksen pinta-ala (hum2) x 0,30 €/m2/kk x 12 kk*[9]
3) *Pääomavuokra = tuottovaatimus + maanvuokra*

Teknisen arvon pohjalta lasketaan siis pääomavuokran tuottovaatimus. Mitä parempi/uudempi rakennus on, sitä suurempi on pääomavuokra. ***Teknistä arvoa käytetään yleisesti epälikvidien eli ei-markkinaehtoisen rakennusten käypänä arvona, kun rakennuksen käytön oletetaan jatkuvan pitkällä aikavälillä samana, ja nyt tähän arvopohjaan käytettiin 6 % tuottovaatimusta.*** Maanvuokra on laskettu 0,20 €/m2/kk hinnalla rakennusten huoneistoalaan suhteutettuna. Keskimääräiset neliövuokrat vaihtelevat siis rakennusten teknisen arvon sekä jälleenhankinta-arvon mukaan.

Taulukko 3: Vuoden 2018 rakennusten pääomavuokrat suorassa omistuksessa oleville rakennuksille (tuottovaatimus 6,00 % ja maanvuokra 0,30 €/m2/kk)

Pääomavuokra		
lkm	185	
m2	90 733	
Tuottov. 6 % TeknA	8 490 405	7,80
Maanvuokra	326 638	0,30
Pääomavuokra	8 817 043	8,10

Vuokrien määrittelyssä oli kaikkiaan 185 rakennusta ja näiden pinta-ala yhteensä noin 90 700 m2. Vuodelle 2018 lasketut rakennuskohtaiset pääomavuokrat ovat yhteensä noin 8,82 miljoonaa euroa ja keskimääräisen kuukausineliövuokran ollessa noin 8,10 €/m2/kk. Pääomavuokra jakaantuu tuottovaatimukseen 7,80 euron ja maanvuokraan 0,30 euron kuukausineliövuokriin.

Pääomavuokrat on siis laskettu kaikista rakennuksista ja ne sisältävät myös tänä vuonna toteutuvat investoinnit. Lopulliset sisäisiltä käyttäjiltä veloitettavat pääomavuokrat saadaan sitten, kun rakennukset on kohdistettu käyttäjille, jolloin nähdään, kuinka paljon neliöitä Loviisan kaupungin on omassa käytössä.

---

[9] Maakuntien Tilakeskus Oy:lle tuotetussa Maakunnille vuokrattavien rakennusten palvelukuvauksen määrittelyssä Suomi on jaettu viiteen maantieteelliseen alueeseen, joille on määritelty omat maanvuokran vyöhykehinnat (€/huoneistoala/kk) Vyöhykkeet ovat: 1. Helsinki 1,00 €/m2/kk, 2. PKS muut yli 50 000 asukkaan kaupungit 0,80 €/m2/kk, 3. Muut isot kaupungit (as > 50 000) ja PKS (15 000 – 50 000 as) 0,50 €/m2/kk, 4. Muut kaupungit (as. 15 000 – 50 000) 0,30 sekä PKS (< as. 15 000), 0,30 €/m2/kk, sekä 5. Muut suomi as < 15 000 as 0,20 €/m2/kk. Lopulliset vuokrien määritysparametrit päätetään syksyn 2018 aikana ja ne tullaan määrittelemään erillisessä Valtioneuvoston asetuksessa.

4.2.3 Rakennusten ylläpitovuokra

Pääomavuokran ohella rakennuksille määriteltiin myös ylläpitovuokrat. Ylläpitovuokrat pohjautuvat vuoden 2016 rakennusten toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin ja ylläpitovuokrat määriteltiin seuraavasti.

1) **Määriteltiin kunnossapidon keskimääräinen vuokraosuus**
   Trellum on käyttänyt vuokrahankkeissaan rakennusten ja alueiden kunnossapito-osuutena 0,5 % - 1,5 jälleenhankinta-arvosta laskettuna riippuen kunnan käytössä olevasta kunnossapidon tasosta. Nyt Loviisan kaupungin vastaava prosenttiosuus on 0,89 %, eli nykyinen kunnossapidon taso on kuntien keskimääräistä tasoa. Kunnossapito-osuuden laskeminen jälleenhankinta-arvosta tuottaa tasaisemman kunnossapidon erän, kun kunnossapidon vuokraosuuteen ei vaikuta yhden vuoden aikana toteutuneet kunnossapitomenot. Koko omaisuuden kunnossapidon mitoituksena käytettiin nyt noin 1,3 miljoonan euron vuotuista kunnossapitotasoa, joka tuottaa 0,89 %:n kunnossapitotekijän rakennusten jälleenhankinta-arvosta laskettuna.

2) **Määriteltiin kiinteistönhoidon, käyttökulujen ja käyttäjäpalveluiden vuokraosuus**
   Ylläpitokustannusten määrittelyyn käytettiin vuoden 2016 toteutuneiden ylläpitokustannusten tietoja ja kaikkiaan näitä tilejä oli kahdeksan kappaletta sisältäen myös poistot[10]. Ylläpitovuokrat vaihtelevat rakennuksittain sen mukaan, kuinka paljon rahaa ylläpitomenoihin on vuonna 2016 mennyt. Ylläpitovuokralla mahdollistetaan vuokran perimisvuonna tapahtuva kiinteistönhoito sekä energian ja veden sekä jäteveden palvelut. Nyt määritelty ylläpitovuokra ei sisällä siivouspalveluita.

---

[10] Poistoja ei ole nyt huomioitu osana ylläpitovuokraa ja nykyiset poistot korvaantuvat nyt lasketulla uudella pääomavuokralla.

Seuraavassa taulukossa on yhteenveto vuoden 2016 toteutuneista ylläpitokustannuksista.

Taulukko 4: Vuoden 2016 rakennuskohtaiset toteutuneet ylläpitokustannukset[11]

	Taloittain			
Ylläpitokulut v. 2016	lkm	m2	€/v	€/m2/kk
Kunnossapito	63	58 683	1 256 506	1,78
Yhteistehtävät	62	58 127	1 566 272	2,25
Jätehuolto	62	58 129	72 637	0,10
Ulkoalueet	54	47 350	30 876	0,05
Lämpö	51	50 087	708 781	1,18
Sähkö	62	58 290	642 469	0,92
Vesi	61	56 265	145 158	0,21
Ylläpitokulut yhteensä	65	59 121	4 422 699	6,23

Nyt vuokrien määrityksen pohjana olevien suorassa omistuksessa olevien rakennusten ylläpitokulut vuonna 2016 olivat noin 4,42 miljoonaa euroa. Oheiset kustannukset ovat siis vuoden 2016 hintatasossa ja ylläpitovuokraa varten oheiset kustannukset tulee määritellä vuoden 2018 hintatasoon, jotta tuona vuonna peritty vuokrahinta on ostovoimainen sen vuoden ylläpitomenojen rahoittamiseen. Em. taulukosta käy myös ilmi, kuinka moneen rakennukseen ja mihin pinta-alaan eri kustannuksia oli kirjautunut. Ylläpitovuokra määritellään siis kunnan suorassa omistuksessa ja vuonna 2018 käytössä oleville rakennuksille. Seuraavassa on kuvattu ylläpitovuokran muodostamiseen käytetyt tekijät.

Taulukko 5: Ylläpitovuokran vuokratekijät ja niiden laskenta/tarkistus

Ylläpito Kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksimuutos 2 vuodelle = 2,01 %
Kunnossapito tasattu rakennuksille (0,89 % x JHA)

Kiinteistöjen kahden vuoden viimeisin kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin muutos[12] oli 2,01 %, jolla vuoden 2016 ylläpitokulut saadaan ostovoimaiseksi vuoden 2018 hintatasoon. Kunnossapito tasattiin rakennuksittain rakennusten jälleenhankinta-arvon pohjalta kohdistamalla tähän 0,89 % kunnossapidon vuokratekijä. Seuraavassa on yhteenveto rakennuskohtaisesti määritellyistä ylläpitovuokrista.

[11] Tarkemmat rakennuskohtaiset ylläpitokulut on kuvattu liitteessä

[12] KYKI Q1 2015 pisteluku 119,6, Q1 2017 pisteluku 122,0 muutos 2,01 %

Taulukko 6: Vuoden 2018 rakennuskohtaiset ylläpitovuokrat[13]

Ylläpitovuokra 2018

Kuluerä	lkm	m2	€/v	€/m2/kk
Kunnossapito	64	61 547	1 349 044	1,83
Yhteistehtävät	63	60 991	1 242 687	1,70
Jätehuolto	63	60 993	77 634	0,11
Ulkoalueet	55	50 214	35 007	0,06
Lämpö	52	52 951	758 520	1,19
Sähkö	63	61 154	683 620	0,93
Vesi	62	59 129	151 615	0,21
Ylläpitovuoka yht.	66	61 985	4 699 564	6,32

Vuodelle 2018 laskettu rakennuskohtainen ylläpitovuokra on 4,70 miljoonaa euroa ja keskimäärin 6,32 €/m2/kk. Ylläpitovuokra määriteltiin 66 rakennukselle, joiden pinta-ala oli yhteensä noin 62 000 m2. Tämän jälkeen pääoma- ja ylläpitovuokra laskettiin rakennuskohtaisesti yhteen ja edelleen rakennukset jaettiin käyttäjittäin, jotta kaupungin käyttämien toimitilojen tilakustannukset saadaan laskettua vuodelle 2018.

Ylläpitovuokra on laskettu vuoden 2016 tilinpäätöksen rakennusten toteutuneen menojen pohjalta ja ne sisältävät siis kaikki ne palvelut, jotka kuuluivat Teknisen keskuksen Tilapalvelun rahoittamiin ja tuottamiin palveluihin vuonna 2016.

[13] Tarkemman rakennuskohtaiset ylläpitovuokrat löytyvät tämän raportin liitteistä.

4.2.4 Rakennusten sisäinen vuokra ja toimitilakustannukset

Sisäinen vuokra muodostuu siis pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Seuraavissa taulukoissa on yhteenvedot rakennuskohtaisista sisäisistä vuokrista vuodelle 2018.

Taulukko 7: Sisäinen bruttovuokra v. 2018

Bruttovuokra	lkm	m2	€/v	€/m2/kk	%
Pääomavuokra	185	90 733	8 817 043	8,10	65 %
Ylläpitovuokra	66	61 985	4 699 564	6,32	35 %
Bruttovuokra	185	90 733	13 516 607	12,41	100 %

Yhteenlaskettu rakennustasoinen sisäinen vuokra on yhteensä 13,52 miljoonaa euroa ja keskimääräinen kuukausineliövuokra on 12,41 euroa. Bruttovuokra jakaantuu siten, että pääomavuokran osuus on 65 % ja ylläpitovuokran 35 %. Rakennustasoisten vuokrien määrityksen jälkeen rakennukset jaettiin vielä käyttäjittäin seuraavasti.

- tilat/rakennukset jaettiin eri käyttäjille nykyisten käyttäjäjakojen mukaisesti[14]
- usean käyttäjän kohteessa yhteiset tilat huomioitiin osana käyttäjien maksamaa vuokrahintaa käytettyjen pinta-alojen suhteessa,
- ne kohteet, joissa arvonmäärityksen kautta kustannuspaikka sisälsi useampia rakennuksia, vuokrat laskettiin ensin yhteen, jonka jälkeen ne jaettiin käyttäjittäin tarkempiin kustannuspaikkoihin

Edellä mainittujen kohdistusten pohjalta rakennukset jaettiin siis käyttäjittäin. Seuraavassa taulukossa on kuvattu Loviisan kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten eri palvelualueiden käyttäjäkohtaiset sisäiset vuokrat vuodeksi 2018.

Taulukko 8: Loviisan kunnan sisäiset vuokrat käyttäjittäin v. 2018

		Pääoma ja yllläpitovuokra				Bruttovuokra	
Vuokrat käyttäjittäin v. 2018	m3	Povkr €/v	€/m2/kk	Ypvkr €/v	€/m2/kk	Brvkr €/v	€/m2/kk
Sivistys	45 947	4 762 311	8,64	2 890 998	5,24	7 653 308	13,88
Perusturva*	15 005	1 791 193	9,95	1 243 252	6,90	3 034 444	16,85
Tekninen keskus* **	5 377	305 090	4,73	49 600	0,77	354 690	5,50
Yleishallinto***	2 457	325 843	11,05	133 742	4,54	459 585	15,59
Sis yhteensä	68 785	7 184 436	8,70	4 317 591	5,23	11 502 027	13,93

*Vuokrahinnoissa ja pinta-aloissa on huomioitu 1.6.2018 tulevat tilamuutokset, jolloin niissä on osin päällekäisyyksiä ja keskimääräiset nelöhinnat eivät anna todellista kuvaa keskimääräisistä vuokratasoista.

** Teknisen keskuksen käytössä olevista rakennuksista osasta (mm. varikko) puuttui v. 2016 ylläpitokulut, jolloin ylläpitovuokran neliöhinta on selvästi muita käyttäjiä edullisempi.

*** Raatihuone on kohdistettu kokonaisuudessaan yleishallinnolle

[14] Nyt lähtötietoina saatiin Loviisan kaupungin kustannuspaikkakohtainen tieto (pinta-ala) rakennusten jakautumisesta eri käyttäjille.

Nyt tehdyn laskelman mukaan Loviisan kaupungin sisäiset vuokrat/toimitilakustannukset vuonna 2018 ovat yhteensä ovat 11,5 miljoonaa euroa ja keskimääräinen kuukausineliövuokra on 13,93 €/m2/kk. Käyttäjäkohtaiset bruttokuukausineliövuokrat vaihtelevat noin 5,5 – 16,9 euron välillä vaihdellen rakennusten ominaisuuksien, varustelutason ja ylläpitomenekkien mukaan. Sisäisessä vuokrassa pääomavuokrat ovat yhteensä noin 7,2 miljoonaa euroa ja ylläpitovuokrat noin 4,3 miljoonaa euroa. Nyt teknisen keskuksen keskimääräiset neliövuokrat ovat selvästi muita toimialoja edullisemmat, johtuen rakennusten selvästi vaatimattomammasta varustelutasosta (pääomavuokran alhaisuus) sekä siitä, että valtaosan teknisen keskuksen rakennusten ylläpitokustannuksia ei ollut käytössä vuokrien määrittelyä varten.

4.3 SISÄISEN VUOKRAN TOIMINTATAPA

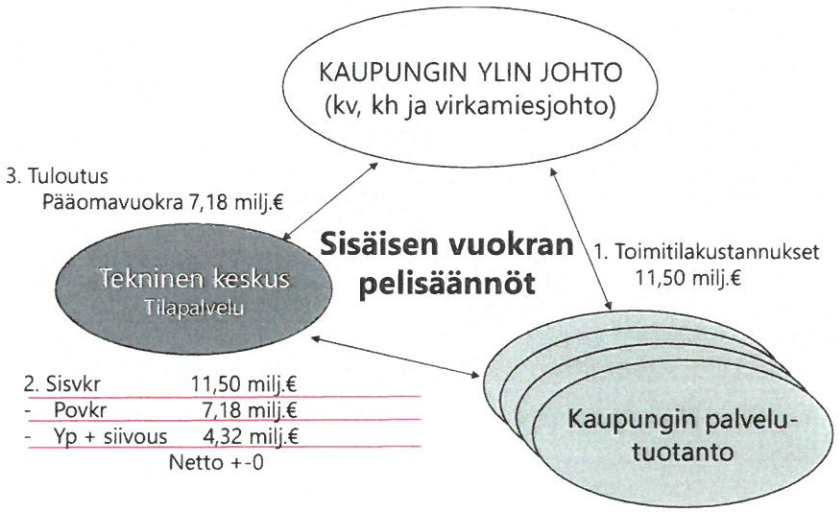
Nyt määritelty sisäinen vuokrajärjestelmä tuo ennen kaikkea konsernijohtamisen välineen tilojen ja omaisuuden hallintaan. Nyt määritelty vuokra toimii Tilapalveluiden tulona, eli se veloittaa sisäisen vuokran muilta tilankäyttäjiltä ja tulouttaa pääomavuokran kunnan talousarvioon tuloksi. Aidot sisäiset vuokrat puolestaan toimivat tiloja käyttävien yksiköiden toimintamenoina, jolloin vuokrat ovat aitoja menoja käytetystä tilaresurssista, samoin kuin palkat ovat kustannuksia työvoiman käytöstä. Seuraavassa taulukossa on vielä edellisessä tarkastelussa esitetyt vuokrahintojen yhteenvedot jaoteltuna pääomavuokraan, eli sekä ylläpitovuokraan sisältäen kunnossapito.

Taulukko 11: Yhteenveto sisäisten vuokrien laskennasta

Pääomavuokra	m2	€/v	€/m2/kk	%
Pääomavuokra	68 785	7 184 436	8,70	62 %
Ylläpitovuokra	68 785	4 317 591	5,23	38 %
Bruttovuokra	68 785	11 502 027	13,93	100 %

Sisäisen vuokran toimintatapaa koko kuntaympäristössä voidaan hahmottaa seuraavan kuvion avulla.

Kuva 6: Sisäinen vuokra Loviisan kaupungissa



Vuokrajärjestelmän osapuolet muodostuvat siis sisäistä vuokraa perivästä Teknisen keskuksen tilapalvelut yksiköstä, kaupungin ylimmästä johdosta sekä vuokraa maksavista kaupungin varsinaisista ydintoimintaa palveluita tuottavista yksiköistä. Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten tilakustannukset ovat siis reilut 11,5 miljoonaa euroa. Teknisen keskuksen tilapalvelut perii määritellyt vuokrat kaupungin palvelutuotannolta ja tulouttaa sisäisen pääomavuokran kunnan talousarvioon tuloksi. Ylläpitovuokra jää tilapalveluille ja ylläpitovuokra palautuu takaisin tilakantaan kunnossapito-, kiinteistönhoito sekä muina sovittuina palveluina (mm. lämmitys). Nämä palvelut sovitaan tilapalvelun ja kaupungin muiden yksiköiden välillä, ja käyttäjien tilakustannuksiin vaikuttaa siis tilojen määrä sekä sovittujen ylläpitopalveluiden laatu. ***Tilakustannuksia ja tilojen käyttöä voidaan nyt tarkastella kaupungin ylimmän johdon sekä eri yksiköiden välillä ja nyt tilojen käytölle ja tilakustannuksille on mahdollista asettaa tavoitteita kaupungin ylimmän johdon toimesta, jolloin kaupungin palvelutuotanto saa selkeästi asetettuja tavoitteita tilojen käyttöön ja tilakustannuksiin***. Tavoitteen asettamiseen vaikuttaa kaupungin yleinen taloudellinen tilanne, palveluiden kysynnän kehittyminen sekä näiden pohjalta tehtävät arvopäätökset, jotka siis heijastuvat kaupungin omien palveluiden ja eri resurssien ml. tilojen kysyntään ja käyttöön. Nyt tilakustannukset on laskettu läpinäkyvästi ja yhdenmukaisesti rakennusten ominaisuuksien ja niihin liittyvien ylläpitomenojen pohjalta ja keskeisimmät tilakustannuksiin vaikuttavat tekijät ovat käytettyjen tilojen määrä sekä tilakantaan tuotettavat investoinnit, jotka jatkossa nostavat käyttäjien tilakustannuksia.

Käytännössä Teknisen keskuksen tilapalveluiden vuokrien perinnän, sekä ylimmälle johdolle pääomavuokran tuloutuksen sekä ylläpitotehtävien tuottamisesta aiheutuvien kustannusten jälkeen tulot ja menot vastaavat toisiaan (netto 0 €). Kaikki sisäisinä vuokrina perityt rahat menevät siis kiinteistö- ja yhdyskuntateknisestä yksiköstä joko pääomamenoina kunnan talouteen- tai

ylläpitomenoina takaisin tilakantaan sovitussa laajuudessa ja laatutasossa. Tämä menetelmä luo läpinäkyvän tavan tarkastella tilojen käyttöä ja tilakustannuksia.

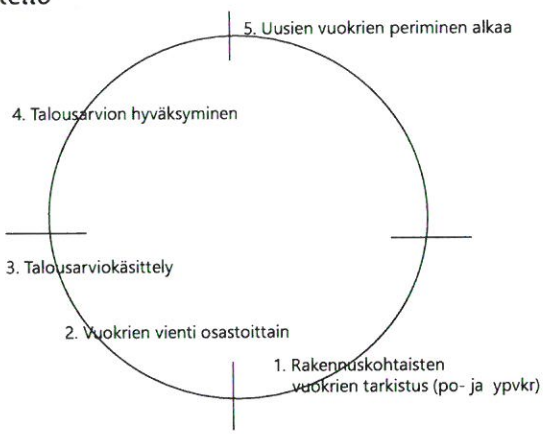
4.4 SISÄISTEN VUOKRIEN TARKISTUS

Rakennusten/käyttäjien vuokrat tulee tarkistaa vuosittain, jolloin varmistetaan ylläpitovuokran ostovoima ja pääoman käytölle saadaan riittävä korvaus, joka kannustaa tilojen tehokkaaseen ja tarkoituksenmukaiseen käyttöön. Vuokrien tarkistus tulee rytmittää osaksi normaalia talousarvion käsittelyä ja vuokrien tarkistuksessa tulee huomioida sekä pääoma- että ylläpitovuokrien tarkistus ja edelleen investoitujen kohteiden vuokrat tulee laskea aina ennen investointien toteuttamista.

4.4.1 Vuokrakello

Vuosittain tapahtuva vuokrien tarkistus voidaan toteuttaa seuraavan aikataulun mukaan.

Kuva 7: Vuokrakello



Vuokrien päivitys kannattaa toteuttaa hyvissä ajoin ennen varsinaista talousarviokäsittelyä, jossa ensin päivitetään rakennuskohtaiset vuokrat (1) ja tämän jälkeen päivitetään tarvittaessa käyttäjäkohdistukset (2). Näin päivitetyt vuokrat ja tilakustannukset olisivat jo saatavissa seuraavan vuoden talousarvioraamin pohjaksi. Tämän jälkeen alkavassa talousarviokäsittelyssä (3) toimitilakustannukset ja käytettyjen toimitilojen määrä, laajuus ja tarve seuraavalle talousarviovuodelle käydään läpi osana talousarvioprosessia, jolloin talousarvion hyväksymisen jälkeen (4) määräytyvät lopullisesti seuraavana vuonna eri palvelualueilta perittävät sisäiset vuokrat ja toimitilakustannukset. Uusien vuokrien periminen aloitetaan talousarviovuoden alussa (5) ja vuokrat peritään

käyttäjiltä kuukausittain. Tarvittaessa käyttäjäjakoa voidaan päivittää myös tilankäytön muuttuessa kesken vuotta.

Oheisella vuokrien päivitysaikataululla ja -prosessilla vuokrien määrittely rytmittyy osaksi koko talousarviokäsittelyä ja vuokrista saadaan näin seuraavan talousarviovuoden tilaresurssien tarkasteluun ja käyttöön liittyvä työkalu. Varsinainen vuokrien päivitys toteutetaan pääoma- ja ylläpitovuokrien osalta seuraavasti.

4.4.2 Pääomavuokran tarkistus

Varsinainen pääomavuokrien tarkistus voidaan tehdä kahdella eri tavalla.

1) Pääomavuokra voidaan tarkistaa elinkustannusindeksillä tai halutulla erikseen sovittavalla indeksillä (1 vuoden indeksimuutos) tai edelleen pääomavuokra voidaan sopia myös kiinteäksi, jolloin sitä ei erikseen tarkistaa pl. investointien vuokrien määritys. Investointien vuokrien määritys lasketaan siis kaikissa em. tapauksissa niihin rakennuksiin, joihin investoidaan ja investointien vuokravaikutus lasketaan aina ennen investoinnin varsinaista toteutusta jo hankesuunnitteluvaiheessa. Investoidun kohteen vuokra tarkistetaan sitten, kun investointi on valmis. Investointien vuokravaikutusten laskennassa käytetään sisäisen vuokran määrityksessä käytettäviä pääomavuokran parametreja ja tästä laskennasta tarkemmin luvussa 4.4.4.

2) Pääomavuokran tarkistusta varten rakennusten arvot voidaan myös päivittää aina vuosittain, jolloin päivityksen yhteydessä arvoihin tehdään indeksitarkistus ja teknisestä arvosta otetaan kuluminen pois sekä lisätään investoinnit. Tarvittaessa voidaan vielä huomioida myös tulevia investointeja osaksi määriteltyä vuokrahintaa. Tässä pääomavuokrat käytännössä lasketaan aina joka vuosi uudestaan päätetyillä vuokrien määritys parametreilla, ja tässä mallissa päivitys tapahtuu siis omaisuuden arvojen päivityksellä, josta vuokrat lasketaan sitten aina uudestaan.

Oli pääomavuokrien tarkistamistapa kumpi tahansa, on pääomavuokran osalta jatkossa tärkeää laskea kunkin investoinnin tuleva käyttötalousmeno aina ennen kuin varsinainen investointi hyväksytään. Näin investointien käyttötalousvaikutukset tunnistetaan jo ennen investoinnin varsinaista toteutusta, jolloin kunnan käyttötalouteen ei tule suuria yllätyksiä valmistuneiden rakennusten johdosta. Varsin yleinen käytäntö on myös em. tarkastustapojen hybridi, eli indeksitarkistus tehdään 3-5 vuoden ajan, jonka jälkeen päivitetään rakennusten arvot ja tehdään uusi pääomavuokralaskenta päivitettyjen arvojen pohjalta.

4.4.3 Ylläpitovuokra tarkistus

Ylläpitovuokra (ylläpito) voidaan niin ikään tarkistaa kahdella eri menetelmällä.

1) Yksinkertaisin tapa päivittää ylläpitovuokra on käyttää kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksiä tai muuta yhdessä sovittua vuosimuutosta. Tässä ylläpitovuokra voidaan tarkistaa aina ennen talousarvion määrittelyä, jolloin ylläpitovuokra tarkistetaan viimeisimmän Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin tai yhteisesti sovittavan vuosimuutoksen avulla. Näin indeksimuutos tehdään koko ylläpitovuokraan. Viime vuosina kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksi on noussut noin 1,5 – 3 % vuodessa. Tämä vuokrien päivitystapa on yksinkertainen toteuttaa.

2) Toinen vaihtoehto on päivittää ylläpitovuokra aina toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta. Tällöin talousarvion laadintaohjeissa voidaan palkkakulujen nousulle antaa oma korotusprosentti, jolla tarkistetaan ylläpitovuokran ylläpito- sekä käyttäjäpalvelut, joko nyt määriteltyyn vuokraan tai edellisvuoden toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin. Käyttöpalvelut, eli lämpö, sähkö sekä vesi ja jätevesi tarkistetaan toteutuneiden kustannusten kautta huomioiden mahdolliset yksikköhintanousut. Tämä vuokrien tarkistusmekanismi on edellistä tarkempi, mutta jonkin verran työläämpi. Tällä saadaan hyvä työkalu esim. energian säästöön, kun käyttäjien todelliset energiakustannukset vaikuttavat tulevien vuosien ylläpitovuokraan ja yleensä vuokrahinnoitteluun.

Ylläpitovuokra voidaan siis jatkossa tarkistaa joko yksinkertaisemmalla indeksinousulla, jolloin toisaalta menetetään mahdollisuus motivoida sisäisen vuokran avulla mm. energiansäästöön, tai toisella, hieman työläämmällä vaihtoehdolla. Toisaalta työläämmällä vuokran tarkistuksella saadaan myös työkalu ja tarkempi hinnoittelumekanismi tarvittaville ylläpito- sekä käyttäjäpalveluille. Mikäli nyt lasketut vuokrat otetaan käyttöön vuoden 2018 alusta, niin ensimmäinen vuokrien tarkistusajankohta on kevät 2018, jolloin määritellään vuoden 2019 sisäiset vuokrat.

Ylläpitovuokrien tarkistukseen on olemassa myös kolmas tapa, jossa käytetään, samoin kuin pääomavuokrankin tarkistuksessa, molempia edellä käytyjä periaatteita hyväksi, eli sovitaan ensin, että ensimmäiset 3 - 5 vuotta mennään kevyemmällä tarkistuksella ja tämän jälkeen ylläpitovuokrien määrittely tehdään uudestaan, jolloin perittyjen ylläpitovuokrien taso tarkistetaan keskipitkällä aikavälillä aina uudestaan. Näin vuokraa voidaan välivuosina tarkistaa kevyemmin, mutta vuokran hinnoittelurakenne tarkistetaan kuitenkin keskipitkällä aikavälillä aina tasaisin väliajoin, jotta ylläpitovuokran taso ja rakenne säilyvät ajantasaisina.

4.4.4 Investointien vuokrien määritys

Jatkossa investointien vuokravaikutus tulisi siis laskea aina ennen varsinaiseen investointiin ryhtymistä ja laskenta tehtäisiin seuraavasti:

Povkr 6 %

- perusparannusinvestointien vuokravaikutus on joko 6 % investoinnin hinnasta tai vaihtoehtoisesti poiston muutoksen verran. Vuokra voidaan laskea suoraan investoinnista tai investointi voidaan lisätä tekniseen arvoon, jolloin uusi vuokra lasketaan investoinnilla päivitetystä teknisestä arvosta
- uudisinvestointien ja laajennusten vuokravaikutus lasketaan joko 6 % tuottovaatimuksella, lisättynä huoneistoalaan sidottu maanvuokra, tai investointiin käytetyn rahan hinnan (korko) sekä poiston ja maanvuokran perusteella, jos uuden rakennuksen näin laskettavat pääomakulut ovat 6 % tuottovaatimuksella laskettavaa vuokrahintaa suuremmat. Tuottovaatimus sisältää siis koron sekä poiston.
- perusparannettujen kohteiden ylläpitovuokrana voidaan käyttää rakennuksen alkuperäistä ylläpitovuokraa, mikäli investoinnin ei arvioida aiheuttavan muutoksia tilojen ylläpitomenoissa. Uusien rakennusten ylläpitovuokrana voidaan käyttää saman käyttötarkoituksen olemassa olevan ylläpitovuokran neliöhintaa, jota tarvittaessa tarkistetaan toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta, kun kohde on ollut yhden kokonaisen vuoden käytössä.

Investointi syntyy aina käyttäjän tarpeesta, josta käydään sitten keskusteluja tiloja hallitsevan yksikön kanssa, joka arvioi investoinnin hintaa sekä laskee investointien vuokravaikutuksen. Mikäli investointien vuokravaikutus hyväksytään, tilapalvelu toteuttaa investoinnin ja investoinnin valmistumisen jälkeen alkaa periä siitä pääoma- ja ylläpitovuokraa. Pääsääntöisesti investointiraha osoitetaan tilapalveluille, joka toteuttaa investoinnin ja perii investoinnin jälkeisen uuden vuokran tilojen käyttäjiltä.

5. YHTEENVETO

Loviisan kaupungilla on omistuksessaan 184 rakennusta, joiden pinta-ala on vajaat 88 000 neliömetriä. Näistä kunnan omassa käytössä tulee vuonna 2018 olemaan noin 62 000 neliömetriä. Sisäisten käytön lisäksi kaupunki omistaa myös kaupungin ulkopuoliseen käyttöön vuokrattuja rakennuksia, joihin nyt tehtyä sisäisen vuokran määrittelyä ei voi soveltaa. Nyt kunnan suorassa omistuksessa ja kunnan sisäisesti käytössä oleville rakennuksille määriteltiin siis uusi sisäinen vuokra vuoden 2018 kustannustasoon, jonka mahdollinen käyttöönotto voi tapahtua 1.1.2018 alkaen.

Nyt määritellyn sisäisen vuokran tehtävänä on kattaa kaikki Loviisan kaupungin Tilapalveluyksiköllä tiloista aiheutuneet kustannukset. Tiloista aiheutuvat kustannukset muodostuvat pääoma-, ylläpito- ja käyttökustannuksista, joiden pohjalta muodostettiin nyt käyttäjältä perittävät sisäiset vuokrat, jotka puolestaan muodostavat Loviisan kaupungin palvelutuotannon toimitilakustannukset.

Pääomavuokran lähtökohdaksi otettiin tällä hetkellä Maakuntauudistuksen valmisteluissa oleva pääomavuokrien malli, joka tuottaa noin 6,67 miljoonan euron vuokratulon/kustannuksen Loviisan kaupungin käyttämistä tiloista ja keskimääräinen kuukausineliövuokra on noin 13,77 €/m2/kk.

Nyt määritelty sisäinen vuokra toimii toimitiloihin liittyvien toimenpiteiden rahoittamisen välineenä, mutta ennen kaikkea se on myös johtamisjärjestelmä koko kaupungin hallintoon, joka siirtää toimitilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset vuokrina niiden käyttäjille. Tällöin se toimii ohjausmekanismina tilojen järkevään ja tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Sisäisen vuokran ensisijainen tehtävä on varmistaa, että asukkaat saavat palvelunsa asianmukaisilla tilaresursseilla tehokkaasti ja taloudellisesti tuotettuina palveluina. Myös koko kaupungin hallinnon ja toiminnan tasolla aito vuokrajärjestelmä tulee huomioida osana johtamisjärjestelmää ja näin pyrkiä takaamaan tilahallintaa toteuttavalle yksikölle myös parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa omaa toimintaansa. Loviisan kaupungin todellinen tilakustannusten säätöpotentiaali tulee tilojen käytön ja investointitarpeen kautta, eikä kestävää säästöä yleensä saada rakennusten vaatimista investoinneista ja ylläpitotoiminnoista säästämällä. Kaupungin oman palvelutuotannon tulee miettiä tilankäyttöään samoin kuin muidenkin palvelutoiminnassa tarvittavien resurssien käyttöä, jolloin kaupungin koko toimintaan saadut rahavarat käytetään mahdollisimman tehokkaasti asukkaiden kysymien ja luottamusmiesten priorisoimien palveluiden tuottamiseen.

LIITE 1: KÄSITTEITÄ

jälleenhankinta-arvo
Samanlaisen rakennuksen rakentamisesta samalle tontille aiheutuneet arvioidut rakentamiskustannukset

kiinteistöjohtaminen
Kiinteistöjohtaminen on yleiskäsite, jonka tavoitteena on huolehtia kiinteistöjen kunnosta, arvon säilymisestä sekä käyttökelpoisuudesta ja näihin liittyvien toimintojen johtamisesta ja koordinoinnista.

kiinteistökustannukset
Kaikki kiinteistön olemassaolosta aiheutuvat kustannukset.
Kiinteistökustannukset muodostuvat pääomakustannuksista, pääoman erilliskustannuksista ja ylläpitokustannuksista.

kiinteistönhoito
Kiinteistön ylläpitoon liittyvä säännöllinen toiminta, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistönhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, kiinteistösiivous, siivous, ulkoalueiden hoito sekä kiinteistön jätehuolto.

korjausvastike
muodostuu rakennuksen joko todellisesta vuosikulumisesta tai todellisesta kulumisesta sekä korjausvelan lyhentämiseen liittyvästä osuudesta

korjausvastuu
Korjausvastuu tarkoittaa sitä vuosittaista rahamäärää, joka tarvitaan rakennuksen teknisen kulumisen korvaamiseen. Käsitteellisesti korjausvastuu vastaa kirjanpidon poistoa.

korjausvelka
Korjausvelka tarkoittaa sitä rahamäärää, joka tilakantaan tulisi investoida, jotta käytetty tilakanta olisi kohtuullisessa käytön edellyttämässä kunnossa.

korkokustannus
Korkokustannus on sisäisen vuokran pääomavuokran osa, joka muodostuu omistajan asettamasta tuottovaatimuksesta.

kunnossapito
Kiinteistön ylläpitoon kuuluvat toiminta, jossa kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

käyttäjäpalvelut/käyttäjäpalvelukustannukset
Käyttäjäpalvelukustannukset koostuvat tilojen käyttäjien tarpeita tyydyttävien palvelujen kustannuksista.

käyttöpalvelut/käyttöpalvelukustannukset
Käyttäjälle tilojen käytöstä aiheutuvat muuttuvat kustannukset, jotka määräytyvät tarvittavien hyödykkeiden määrän ja laadun mukaan.

pääomakustannukset
Kiinteistöön sidotun pääoman kustannukset, jotka koostuvat korosta, poistosta/korjausvastuusta ja maanvuokrasta.

pääomavuokra
Se vuokran osa, jolla katetaan omistajan pääomakustannukset

sisäinen vuokra
Samaan organisaation kuuluvan käyttäjäyksikön maksama korvaus toimitilojen käytöstä niiden hallintaan erikoistuneelle yksikölle, joka kattaa kaikki kiinteistökustannukset

tekninen arvo (tekninen nykyarvo)
Se rahamäärä, joka saadaan, kun rakennuksen jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut arvon aleneminen.

tilayksikkö
Organisaatio, joka vastaa kiinteistöjohtamisen toteuttamisesta kaupungin hallinnossa.

vuokrasopimus
Sopimus, jolla rakennus tai sen osa (huoneisto) on luovutettu toiselle käytettäväksi.

ylläpitokustannukset
Kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Ylläpitokustannuksiin sisältyy kaikki kiinteistön päivittäisestä käytöstä ylläpidosta aiheutuvat kiinteät ja muuttuvat kustannukset, jotka koostuvat henkilöstö-, aine-, tarvike ja kalustokuluista.

ylläpitovuokra
Se vuokran osa, jolla katetaan omistajan ylläpitokustannukset

LIITE 2: VUOKRIEN MÄÄRITTELYSSÄ TUOTETTUJA TIETOJA

Taulukko 1: Rakennusten arvot v. 2017 (4 sivua)

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten arvotiedot v. 2017 (1/4)

N:o	S N:O	Kp	Kiinteistö	Osoite	m2	J €/m2	JHA	Kulum.	TeknA	TA €/m2	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve	HUOM
1	21114102	21153114	Harjurinteen koulu - uusi osa (A,C,D,E,F,G)	Ratakatu 1, 07899 Loviisa	4 572	2 700	12 344 400	216 027	11 727 180	2 565	95 %	0	0	0	
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (J,K,L,M)	Ratakatu 1, 07900 Loviisa	3 291	2 280	7 504 050	131 321	6 753 645	2 052	90 %	0	0	0	hajotettu
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (N)	Ratakatu 1, 07900 Loviisa	170	2 010	341 700	5 980	259 692	1 528	76 %	0	0	0	hajotettu
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (O,P)	Ratakatu 1, 07900 Loviisa	587	2 280	1 337 220	23 401	1 016 287	1 733	76 %	0	0	0	hajotettu
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - Almin talo	Ratakatu 1, 07900 Loviisa	497	2 350	1 168 538	20 449	923 145	1 857	79 %	0	0	0	hajotettu
3	21116202	21153116	Paloasema (keskusta)	Kirkkokatu 9, 07900 Loviisa	1 530	1 960	2 998 800	52 479	1 889 244	1 235	63 %	359 856	0	0	
3	21116202	21153116	Paloasema, öljyntorjuntavarasto	Kirkkokatu 9, 07900 Loviisa	475	1 190	565 250	9 892	350 455	738	62 %	73 483	0	0	
3	21116202	21153116	Paloasema, autotalli	Kirkkokatu 9, 07900 Loviisa	90	520	46 800	819	37 440	416	80 %	0	0	0	
4	21118102	21153118	Elannon varasto	Seppäläntie 55, 07900 Loviisa	720	1 410	1 015 200	17 766	720 792	1 001	71 %	40 608	0	0	
5	21111203	21153111	Laivasillan WC	Rantatie 7, 07900 Loviisa	24	2 480	59 520	1 042	50 592	2 108	85 %	0	0	0	
6	21111401	21153111	Linja-autoasema	Mannerheiminkatu 14, 07900 Loviisa	866	2 520	2 181 816	38 182	1 483 635	1 714	68 %	152 727	0	0	
7	21113304	21153113	Loviisan Liikuntahalli	Brandensteininkatu 29, 07900 Loviisa	2 070	1 850	3 829 500	67 016	2 757 240	1 332	72 %	114 885	0	0	
8	21113306	21153113	Uimarannan huoltorakennus	Kapteenintie 7, 07920 Loviisa	90	2 760	248 400	4 347	151 524	1 684	61 %	34 776	0	0	
9	21114108	21153114	Lovisanejdens Högstadium (ei ole käytössä))	Brandensteininkatu 27B, 07900 Loviisa											purku 2017
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium	Brandensteininkatu 27A, 07900 Loviisa	2 673	3 220	8 607 060	150 624	6 971 719	2 608	81 %	0	0	0	
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium, piharakennus	Brandensteininkatu 27A, 07900 Loviisa	65	1 720	112 574	1 970	52 910	808	47 %	31 521	48 407	82 179	
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	Brandensteininkatu 21, 07900 Loviisa	466	2 480	1 155 680	20 224	982 328	2 108	85 %	0	0	0	hajotettu
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	Brandensteininkatu 21, 07900 Loviisa	180	1 890	340 200	5 954	265 356	1 474	78 %	0	0	0	hajotettu
12	21114123	0	Lovisanejdens Högstadium (VE-tila; parakki)	Vanha Ranta 5, 07900 Loviisa	850	1 620	1 377 000	24 098	1 074 060	1 264	78 %	0	0	0	
13	21118105	21153118	Vierasveneilijöiden huoltorakennus	Laivasilta 8, 07900 Loviisa	92	2 470	227 240	3 977	209 061	2 272	92 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
14	21111304	21153111	Maaseutukeskus (ent.Kunnantoimisto)	Bäckasinkuja 1 A, 07880 Liljendal	210	2 180	457 146	8 000	297 145	1 417	65 %	45 715	0	0	
15	21112101	21153112	Palvelutalo, päärakennus	Eskilomintie 16AB, 07880 Liljendal	422	2 580	1 088 554	19 050	870 843	2 064	80 %	0	0	0	
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo A	Eskilomintie 16C, 07880 Liljendal	316	2 110	667 688	11 685	534 151	1 688	80 %	0	0	0	
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo B	Eskilomintie 16D, 07880 Liljendal	316	2 110	667 688	11 685	534 151	1 688	80 %	0	0	0	
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka daghem/päiväkoti	Backgärdantie 1, 07880 Liljendal	422	2 510	1 059 471	18 541	826 387	1 958	78 %	0	0	0	
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka talousrakennus	Backgärdantie 1, 07880 Liljendal	20	1 390	28 356	496	22 685	1 112	80 %	0	0	0	
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti (Hommansby)	Hommansbyntie 29, 07870 Skinnarby	113	2 210	250 614	4 386	205 503	1 812	82 %	0	0	0	
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti, talousrakennus	Hommansbyntie 29, 07870 Skinnarby	43	1 520	64 600	1 131	39 406	927	61 %	9 044	0	0	pinta-ala arvioitu
18	21112210	21153112	Kuggom daghem	Skogsbärsvägen 13, 07945 Kuggom	565	2 520	1 423 800	24 917	1 025 136	1 814	72 %	42 714	0	0	
19	21113101	21153113	Kirjasto (Liljendal)	Kartanontie 27, 07880 Liljendal	310	2 650	820 440	14 358	672 761	2 173	82 %	0	0	0	
20	21113301	21153113	Liikuntahalli (Liljendal)	Sandmontie 40, 07880 Liljendal	513	1 960	1 005 480	17 596	713 891	1 392	71 %	40 219	0	0	
20	21113301	21153113	Urheilukentän rakennus	Kartanotie 25, 07880 Liljendal	214	1 900	406 980	7 122	223 839	1 045	55 %	81 396	142 443	264 537	pinta-ala arvioitu
21	21113302	21153113	Stallet	Kartanontie 15, 07880 Liljendal	196	1 820	357 084	6 249	221 392	1 128	62 %	46 421	0	0	
22	21114101	21153114	Sävträsk skola	Kartanontie 29A, 07880 Liljendal	883	2 140	1 889 406	33 065	1 605 995	1 819	85 %	0	0	0	
23	21114112	21153114	Haddomin koulu	Haddomintie 14, 07945 Kuggom	436	2 150	936 540	16 389	683 674	1 570	73 %	18 731	0	0	
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, autokatos/varasto	Haddomintie 14, 07945 Kuggom	71	1 210	86 394	1 512	58 748	823	68 %	6 048	0	0	pinta-ala arvioitu
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, urh.kentän huoltorakennus	Haddomintie 14, 07945 Kuggom	82	1 450	118 320	2 071	91 106	1 117	77 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
24	21116201	21153116	Paloasema (Liljendal)	Kartanontie 12, 07880 Liljendal	457	1 580	722 376	12 642	509 275	1 114	71 %	32 507	0	0	
25	21118101	21153118	Lurens, kahvila/WC rakennus	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	99	1 480	147 186	2 576	88 312	888	60 %	22 078	0	0	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, hirsiaitta	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	36	1 200	43 350	759	19 074	528	44 %	13 439	19 941	32 946	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, ravintola	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	79	1 180	93 279	1 632	54 102	684	58 %	15 857	29 849	57 833	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, päärakennus	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	173	2 420	417 571	7 307	283 948	1 646	68 %	29 230	0	0	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrakennus	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	153	1 960	299 880	5 248	194 922	1 274	65 %	29 988	0	0	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrak.talousrakennus	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	61	1 890	115 668	2 024	60 147	983	52 %	26 604	43 954	78 654	pinta-ala arvioitu
25	21118101	21153118	Lurens, lipunmyyntikioski	Lurensintsintie 121, 07945 Loviisa	12	1 550	18 600	326	13 020	1 085	70 %	930	0	0	pinta-ala arvioitu
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti	Eskilomintie 22, 07880 Liljendal	190	2 090	396 891	6 946	166 694	878	42 %	130 974	190 508	309 575	
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti, talousrakennus	Eskilomintie 22, 07880 Liljendal	20	1 210	24 684	432	9 380	460	38 %	9 133	12 836	20 241	
28	21121108	21153121	Bäckas	Bäckasinkuja 1 B, 07880 Liljendal	140	2 050	287 820	5 037	184 205	1 312	64 %	31 660	0	0	
28	21121108	21153121	Bäckas, autotalli/varastorakennus	Bäckasinkuja 1 B, 07880 Liljendal	51	1 250	63 750	1 116	40 800	800	64 %	7 013	0	0	
28	21121108	21153121	Bäckas riihi	Bäckasinkuja 1 B, 07880 Liljendal	26	1 200	30 600	536	16 830	660	55 %	6 120	10 710	19 890	
29	21121116	21153121	Paloaseman asunto	Kartanontie 12, 07880 Liljendal											
30	21121117	21153121	Asuintalo Haddomin koulu	Haddomintie 14, 07945 Kuggom	275	2 070	570 078	9 976	239 433	869	42 %	188 126	273 637	444 661	

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten arvotiedot v. 2017 (2/4)

N:o	S N:O	Kp	Kiinteistö	Osoite	m2	J €/m2	JHA	Kulum.	TeknA	TA €/m2	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve	HUOM
31	21111204	21153111	Yleisöwc (Raatih. puisto)	Kuningattarenkatu 20?, 07900 Loviisa	5	3 500	15 750	276	13 388	2 975	85 %	0	0	0	
32	21111306	21153111	Raatihuone (keskushallinto)	Mannerheiminkatu 4, 07900 Loviisa	1 224	3 580	4 381 920	76 684	3 330 259	2 721	76 %	0	0	0	
34	21113102	21153113	Komendantintalo museo	Puistokatu 2, 07900 Loviisa	450	3 220	1 449 000	25 358	1 154 359	2 565	80 %	0	0	0	
34	21113102	21153113	Komendantintalo liiteri	Puistokatu 2, 07900 Loviisa	68	1 390	94 520	1 654	51 986	765	55 %	18 904	33 082	61 438	pinta-ala arvioitu
35	21113103	21153113	Museon työtila ja varasto	Puistokatu 2, 07900 Loviisa	70	2 100	147 420	2 580	129 730	1 848	88 %	0	0	0	
36	21113104	21153113	Seurahuone (kirjasto-mediateekki)	Kuningattarenkatu 24, 07900 Loviisa	1 818	2 620	4 763 160	83 355	2 715 001	1 493	57 %	857 369	1 571 843	3 000 791	
37	21113201	21153113	Forum	Brandensteininkatu 13, 07900 Loviisa	729	3 520	2 566 080	44 906	1 847 578	2 534	72 %	76 982	0	0	
38	21114107	21153114	Generalshagens skola	Kuningattarenkatu 21, 07900 Loviisa	3 006	2 620	7 875 720	137 825	5 276 732	1 755	67 %	630 058	0	0	
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue)	Kapteenintie 1, 07900 Loviisa	302	2 710	817 065	14 299	367 679	1 220	45 %	245 120	367 679	612 799	
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue), majoitusrakennus	Kapteenintie 1, 07900 Loviisa	60	2 110	126 600	2 216	72 162	1 203	57 %	22 788	41 778	79 758	pinta-ala arvioitu
40	21111102	21153111	Tamminiemi 2 (leirialue)	Kapteenintie 1, 07900 Loviisa	158	2 480	390 600	6 836	203 112	1 290	52 %	89 838	148 428	265 608	
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 A	Antinkuja 2, 07920 Loviisa	238	1 990	474 184	8 298	275 027	1 154	58 %	80 611	151 739	293 994	hajotettu
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 B	Antinkuja 2, 07920 Loviisa	238	1 990	474 184	8 298	275 027	1 154	58 %	80 611	151 739	293 994	hajotettu
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 C	Antinkuja 2, 07920 Loviisa	238	1 990	474 184	8 298	275 027	1 154	58 %	80 611	151 739	293 994	hajotettu
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti	Nordensköldintie 2, 07940 Loviisa	576	2 550	1 468 800	25 704	1 057 536	1 836	72 %	44 064	0	0	
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti, piharakennus/katos	Nordensköldintie 2, 07940 Loviisa	28	1 450	40 600	711	26 390	943	65 %	4 060	0	0	pinta-ala arvioitu
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala	Rauhalantie 46, 07900 Loviisa	558	2 080	1 160 640	20 311	882 086	1 581	76 %	0	0	0	
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala, piharakennus	Rauhalantie 46, 07900 Loviisa	30	1 380	41 055	718	30 381	1 021	74 %	411	0	0	pinta-ala arvioitu
45	21112206	21153112	Pvk Villekulla	Mariankatu 23, 07900 Loviisa	519	2 520	1 307 880	22 888	928 595	1 789	71 %	52 315	0	0	
46	21112207	21153112	Pvk Muumitalo	Mariankatu 23, 07900 Loviisa	408	2 170	885 360	15 494	602 045	1 476	68 %	61 975	0	0	
47	21113303	21153113	Fagerås	Vanha Valkontie 7, 07900 Loviisa	234	2 230	521 820	9 132	250 474	1 070	48 %	140 891	219 164	375 710	
48	21113305	21153113	Rauhala huoltorakennus	Seppäläntie 23, 07900 Loviisa	171	1 680	287 280	5 027	178 114	1 042	62 %	37 346	0	0	
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, vanha	Urheilutie 20, 07900 Loviisa	187	1 420	265 540	4 647	127 459	682	48 %	71 696	111 527	191 189	
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, uusi	Urheilutie 20, 07900 Loviisa	46	2 050	94 095	1 647	73 394	1 599	78 %	0	0	0	
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, autotalli	Urheilutie 20, 07900 Loviisa	30	650	19 500	341	15 600	520	80 %	0	0	0	
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki	Urheilutie 25, 07900 Loviisa	378	2 110	797 580	13 958	358 911	950	45 %	239 274	358 911	598 185	
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki, autotalli/varasto	Urheilutie 25, 07900 Loviisa	54	1 620	88 128	1 542	65 215	1 199	74 %	881	0	0	
51	21113310	21153113	Jäähalli (pressukate)	Seppäläntie 23, 07900 Loviisa	1 901	120	228 096	3 992	182 477	96	80 %	0	0	0	
52	21113401	21153113	Källan huoltorakennus	Källantie 86, 07900 Loviisa	65	1 750	114 538	2 004	77 886	1 190	68 %	8 018	0	0	
52	21113401	21153113	Källan sauna	Källantie 86, 07900 Loviisa	31	2 200	67 320	1 178	49 817	1 628	74 %	673	0	0	
52	21113401	21153113	Källan 2 WC rakennusta	Källantie 86, 07900 Loviisa	3	2 500	7 500	131	6 375	2 125	85 %	0	0	0	
52	21113401	21153113	Källan Inva WC rakennusta	Källantie 86, 07900 Loviisa	3	2 300	6 900	121	5 106	1 702	74 %	69	0	0	
52	21113401	21153113	Källan varasto	Källantie 86, 07900 Loviisa	3	2 200	6 600	116	4 884	1 628	74 %	66	0	0	
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	326	1 660	541 824	9 482	330 513	1 013	61 %	75 855	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus tsto-osa	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	122	1 980	242 352	4 241	230 234	1 881	95 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen toimisto	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	260	2 080	541 008	9 468	335 425	1 290	62 %	70 331	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto I	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	347	1 620	561 816	9 832	337 090	972	60 %	84 272	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli I	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	72	520	37 440	655	31 824	442	85 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli II	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	84	520	43 680	764	34 944	416	80 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli III	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	126	500	63 000	1 103	50 400	400	80 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen pressuhalli	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	481	210	101 010	1 768	85 859	179	85 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen hiekkavarasto	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	1 050	1 310	1 375 500	24 071	1 059 135	1 009	77 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen katos	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	288	1 460	420 480	7 358	243 878	847	58 %	71 482	134 554	260 698	pinta-ala arvioitu
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto II	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	88	920	80 960	1 417	51 814	589	64 %	8 906	0	0	pinta-ala arvioitu
54	21117101	21153117	Kasvihuone, rakennusosa	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	54	1 620	87 480	1 531	69 984	1 296	80 %	0	0	0	
54	21117101	21153117	Kasvihuone, kasvihuoneosa	Porvoonkatu 5, 07900 Loviisa	224	170	38 080	666	23 610	105	62 %	4 950	0	0	pinta-ala arvioitu
56	21118112	21153118	Pienasuintalo	Läntinen Harjuntie 17-19, 07920 Loviisa	360	2 010	723 600	12 663	470 340	1 307	65 %	72 360	0	0	
56	21118112	21153118	Pienasuintalon piharakennus	Läntinen Harjuntie 17-19, 07920 Loviisa	32	1 190	37 485	656	15 744	500	42 %	12 370	17 993	29 238	
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 A	Myrskylänkatu 10, 07900 Loviisa	347	1 860	645 048	11 288	335 425	967	52 %	148 361	245 118	438 633	hajotettu
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 B	Myrskylänkatu 10, 07900 Loviisa	347	1 860	645 048	11 288	335 425	967	52 %	148 361	245 118	438 633	hajotettu
60	0	0	Laivasillan huoltoasema	Laivasilta 10, 07900 Loviisa	18	2 900	52 200	914	39 150	2 175	75 %	0	0	0	

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten arvotiedot v. 2017 (3/4)

N:o	S N:O	Kp	Kiinteistö	Osoite	m2	J €/m2	JHA	Kulum.	TeknA	TA €/m2	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve	HUOM
61	0	0	Jäähalli pukukoppi (ent.Sosiaalitalo)	Seppäläntie 23, 07900 Loviisa	149	1 640	243 540	4 262	150 995	1 017	62 %	31 660	0	0	
61	0	0	Jäähalli huoltorakennus	Seppäläntie 23, 07900 Loviisa	31	1 320	40 392	707	23 023	752	57 %	7 271	13 329	25 447	pinta-ala arvioitu
62	21112107	21153112	Taasiankoti	Notkolantie 1, 07955 Tesjoki	2 119	2 310	4 893 966	85 644	3 915 173	1 848	80 %	0	0	0	
63	21112108	21153112	Emil-koti	Tavastantie 16 C, 07955 Tesjoki	469	2 230	1 045 647	18 299	794 692	1 695	76 %	0	0	0	
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo A	Tavastantie 16 A, 07955 Tesjoki	213	2 010	428 834	7 505	321 625	1 508	75 %	0	0	0	hajotettu
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo B	Tavastantie 16 B, 07955 Tesjoki	213	2 010	428 834	7 505	321 625	1 508	75 %	0	0	0	hajotettu
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK	Tavastantie 12, 07955 Tesjoki	563	2 390	1 344 375	23 527	967 950	1 721	72 %	40 331	0	0	
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK, piharakennus	Tavastantie 12, 07955 Tesjoki	24	550	13 090	229	6 807	286	52 %	3 011	4 974	8 901	pinta-ala arvioitu
66	21113402	21153113	Tessjoen värttinä	Pietarintie 191, 07955 Tesjoki	207	1 620	335 340	5 868	171 023	826	51 %	80 482	130 783	231 385	
67	21114119	21153114	Tessjoen koulu	Tavastantie 10, 07955 Tesjoki	1 153	2 210	2 547 909	44 588	1 579 704	1 370	62 %	331 228	0	0	
68	21114120	21153114	Tessjö skola	Pietarintie 191, 07955 Tesjoki	406	2 420	982 278	17 190	884 050	2 178	90 %	0	0	0	
69	21153271	21153271	Tesjoen lämpölaitos	Pietarintie 191, 07955 Tesjoki	48	1 850	88 060	1 541	74 851	1 573	85 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
71	21111103	21153111	Krouvinmäki	Puistokuja 19, 07970 Ruotsinpyhtää	364	2 760	1 003 536	17 562	782 758	2 153	78 %	0	0	0	
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	Pitäjäntie 3, 07970 Ruotsinpyhtää	153	2 020	309 060	5 409	197 798	1 293	64 %	33 997	0	0	hajotettu
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	Pitäjäntie 3, 07970 Ruotsinpyhtää	153	2 020	309 060	5 409	197 798	1 293	64 %	33 997	0	0	hajotettu
73	21112214	21153112	Kirkonkylän päiväkoti	Koulutie 4 B, 07970 Ruotsinpyhtää	369	2 580	952 020	16 660	704 495	1 909	74 %	9 520	0	0	
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo	Alakyläntie 29 a, 07980 Kuninkaankylä	367	1 960	719 712	12 595	374 250	1 019	52 %	165 534	273 491	489 404	pinta-ala arvioitu
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo piharakennus	Alakyläntie 29 a, 07980 Kuninkaankylä	15	1 890	28 350	496	12 758	851	45 %	8 505	12 758	21 263	pinta-ala arvioitu
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus B-talo	Alakyläntie 29 a, 07980 Kuninkaankylä	153	1 920	293 760	5 141	138 067	902	47 %	82 253	126 317	214 445	
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus talousrakennus	Alakyläntie 29 a, 07980 Kuninkaankylä	125	1 060	132 447	2 318	64 899	519	49 %	34 436	54 303	94 037	
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, päärakennus	Höjmossantie 4, 07980 Kuninkaankylä	152	1 820	276 140	4 832	138 070	910	50 %	69 035	110 456	193 298	
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, varasto/katos	Höjmossantie 4, 07980 Kuninkaankylä	68	1 050	71 400	1 250	32 130	473	45 %	21 420	32 130	53 550	
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, tuparakennus	Höjmossantie 4, 07980 Kuninkaankylä	22	1 650	36 300	635	18 150	825	50 %	9 075	14 520	25 410	
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, aitta	Höjmossantie 4, 07980 Kuninkaankylä	56	1 580	88 480	1 548	44 240	790	50 %	22 120	35 392	61 936	
76	21113107	21153113	Navetta	Ruukitie 10 G, 07970 Ruotsinpyhtää	864	1 820	1 572 480	27 518	927 763	1 074	59 %	251 597	487 469	959 213	
77	21113107	21153113	Alapaja	Ruukitie 11 A, 07970 Ruotsinpyhtää	779	2 500	1 948 500	34 099	1 208 070	1 550	62 %	253 305	0	0	
78	21113107	21153113	Talli	Ruukitie 10 F, 07970 Ruotsinpyhtää	900	1 700	1 530 000	26 775	872 100	969	57 %	275 400	504 900	963 900	
79	21113107	21153113	Yläpaja	Ruukitie 10 C, 07970 Ruotsinpyhtää	400	2 350	939 060	16 434	516 483	1 293	55 %	187 812	328 671	610 389	
80	21113107	21153113	Verkhuusi	Ruukitie 11 B, 07970 Ruotsinpyhtää	202	820	165 312	2 893	72 737	361	44 %	51 247	76 044	125 637	
81	21113107	21153113	Saha	Ruukitie 1, 07970 Ruotsinpyhtää	3 725	1 290	4 805 379	84 094	2 498 797	671	52 %	1 105 237	1 826 044	3 267 658	pinta-ala?
82	21113107	21153113	Aitta	Ruukitie 10, 07970 Ruotsinpyhtää	95	550	51 975	910	33 784	358	65 %	5 198	0	0	
83	21113107	21153113	Letkuvaja	Ruukitie 10 B, 07970 Ruotsinpyhtää	333	1 170	389 610	6 818	323 376	971	83 %	0	0	0	
84	21113203	21153113	Kirkonkylän nuorisotalo	Koivulanmäentie 10, 07970 Ruotsinpyhtää	85	1 810	153 850	2 692	66 156	778	43 %	49 232	72 310	118 465	pinta-ala arvioitu
85	21113312	21153113	Urheilukentän huoltorakennukset	Puistokuja 1, 07970 Ruotsinpyhtää	193	1 660	319 716	5 595	207 815	1 079	65 %	31 972	0	0	
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu	Koulutie 4 A, 07970 Ruotsinpyhtää	1 261	2 250	2 837 025	49 648	1 645 475	1 305	58 %	482 294	907 848	1 758 956	
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, puukoulu	Koulutie 4 C, 07970 Ruotsinpyhtää	206	2 410	495 737	8 675	228 039	1 109	46 %	143 764	218 124	366 845	pinta-ala arvioitu
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, autotalli	Koulutie 4 A, 07970 Ruotsinpyhtää	30	650	19 500	341	15 600	520	80 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, puurakennus	Turkkilantie 167, 07990 Ruotsinkylä	653	2 140	1 396 810	24 444	726 341	1 113	52 %	321 266	530 788	949 831	
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, tiilirakennus	Turkkilantie 167, 07990 Ruotsinkylä	280	2 140	598 633	10 476	347 207	1 241	58 %	101 768	191 563	371 152	
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, talousrakennus	Turkkilantie 167, 07990 Ruotsinkylä	77	1 440	111 384	1 949	55 692	720	50 %	27 846	44 554	77 969	
88	21116105	21153116	Norrahaan varasto	Kartanonmäentie 4, 07970 Ruotsinpyhtää	1 215	750	911 250	15 947	373 613	308	41 %	309 825	446 513	719 888	
89	21116105	21153116	Norrahaan varasto – kellari	Kartanonmäentie 4, 07970 Ruotsinpyhtää	578	820	473 796	8 291	213 208	369	45 %	142 139	213 208	355 347	
90	21116204	21153116	Paloasema	Teollisuustie 6, 07970 Ruotsinpyhtää	236	1 720	405 576	7 098	308 238	1 307	76 %	0	0	0	
91	21118114	21153118	Sauna	Ruukitie 10 I, 07970 Ruotsinpyhtää	84	2 400	200 880	3 515	120 528	1 440	60 %	30 132	0	0	
92	0	0	Kauppakulma (kirjasto, nuorisotila)	Koivulanmäentie 1, 07970 Ruotsinpyhtää	176	2 590	456 876	7 995	306 107	1 735	67 %	36 550	0	0	
93	21111305	21153111	Palokunnan talo (petu)	Itäinen tullikatu 17, 07900 Loviisa	990	3 110	3 078 900	53 881	2 370 753	2 395	77 %	0	0	0	
94	21112102	21153112	Hambergin koti (vanhainkoti)	Itäinen tullilatu 18, 07900 Loviisa	738	2 410	1 778 580	31 125	1 102 720	1 494	62 %	231 215	0	0	
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	Öhmaninkatu 4, 07900 Loviisa	3 391	2 680	9 086 540	159 014	6 542 309	1 930	72 %	272 596	0	0	pinta-ala arvioitu
95	21119101	21153119	Pääterveysasema D	Öhmaninkatu 4, 07900 Loviisa	2 807	2 680	7 522 760	131 648	5 566 842	1 983	74 %	75 228	0	0	pinta-ala arvioitu
95	21119101	21153119	Pääterveysasema, huoltorakennus	Öhmaninkatu 4, 07900 Loviisa	107	2 200	235 620	4 123	129 591	1 210	55 %	47 124	82 467	153 153	pinta-ala arvioitu
96	21119108	21153119	Hallinto, Degerbynkatu 21	Degerbynkatu 21, 07900 Loviisa	556	2 440	1 356 640	23 741	949 648	1 708	70 %	67 832	0	0	
97	21119109	21153119	Koskenkylän terveystalo	Suurpellontie 2, 07700 Koskenkylän saha	300	2 400	720 000	12 600	482 400	1 608	67 %	57 600	0	0	pinta-ala arvioitu

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten arvotiedot v. 2017 (4/4)

N:o	S N:O	Kp	Kiinteistö	Osoite	m2	J €/m2	JHA	Kulum.	TeknA	TA €/m2	Kla	Kvelka	Pktarve	Pptarve	HUOM
102	21112104	21153112	Hemgården	Kiesitie 8, 07930 Pernaja	2 498	2 320	5 794 200	101 399	3 360 636	1 346	58 %	985 014	1 854 144	3 592 404	
103	21112104	21153112	Hemgården, ulkovarasto	Kiesitie 8, 07930 Pernaja	81	1 020	82 620	1 446	29 743	367	36 %	32 222	44 615	69 401	
104	21112105	21153112	Palvelutalo Lyckan	Veckasinmäki 7, 07930 Pernaja	840	2 390	2 006 883	35 120	1 766 057	2 103	88 %	0	0	0	
105	21112205	21153112	Pvk Valko	Valkolammentie 29, 07910 Valko	576	2 080	1 198 080	20 966	958 464	1 664	80 %	0	0	0	
105	21112205	21153112	Pvk Valko, piharakennus	Valkolammentie 29, 07910 Valko	34	1 420	48 280	845	38 624	1 136	80 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
106	21112208	21153112	Lekgården, Kirkonkylän PVK	Leikkikuja 6, 07930 Pernaja	243	2 430	590 490	10 334	401 533	1 652	68 %	41 334	0	0	
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK	Vanha Viipurintie 2, 07700 Koskenkylän saha	292	2 510	732 729	12 823	527 565	1 807	72 %	21 982	0	0	hajotettu
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK. Laajennus	Vanha Viipurintie 2, 07700 Koskenkylän saha	567	2 510	1 422 357	24 891	1 180 556	753	83 %	0	0	0	hajotettu
108	21112211	21153112	PVK Duvan, Gammelby	Byahemintie 71, 07740 Pernajan vanhakylä	255	2 320	591 600	10 353	414 120	1 624	70 %	29 580	0	0	
108	21112211	21153112	PVK Duvan, talousrakennus	Byahemintie 71, 07740 Pernajan vanhakylä	138	1 220	167 994	2 940	87 357	696	52 %	38 639	63 838	114 236	
111	21113105	21153113	Tjänstemannagården Kirjasto	Kiesitie 3, 07930 Pernaja	219	2 120	463 644	8 114	250 368	1 145	54 %	97 365	166 912	306 005	
111	21111303	21153111	Tjänstemannagården Sosiaalitoimisto	Kiesitie 3, 07930 Pernaja	131	2 120	276 660	4 842	149 396	1 145	54 %	58 099	99 598	182 596	
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo	Pitkäniityntie 62, 07910 Valko	1 170	2 480	2 901 600	50 778	1 769 976	1 513	61 %	406 224	0	0	
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo, piharakennus	Pitkäniityntie 62, 07910 Valko	34	1 420	48 280	845	43 452	1 278	90 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
113	21113311	21153113	Agricola liikuntahalli	Forsöntie 3, 07700 Koskenkylän saha	1 732	1 830	3 168 828	55 454	2 693 504	1 556	85 %	0	0	0	
114	21114106	21153114	Valkon koulu	Pitkäniityntie 62, 07910 Valko	1 080	2 120	2 289 600	40 068	1 511 136	1 399	66 %	206 064	0	0	
115	21114113	21153114	Forsby skola	Kullbyntie 4, 07700 Koskenkylän saha	757	2 290	1 734 332	30 351	1 352 779	1 786	78 %	0	0	0	hajotettu
115	21114113	21153114	Forsby skola	Kullbyntie 4, 07700 Koskenkylän saha	252	2 290	578 111	10 117	312 180	1 237	54 %	121 403	208 120	381 553	hajotettu
116	21114113	21153114	Forsby skola, ulkovarasto	Kullbyntie 4, 07700 Koskenkylän saha	56	1 520	85 120	1 490	38 304	684	45 %	25 536	38 304	63 840	
117	21114114	21153114	Isnäsin suomenkielinen koulu	Edöntie 27, 07750 Isnäs	284	2 290	651 276	11 397	416 817	1 466	64 %	71 640	0	0	
118	21114115	21153114	Isnäs skola	Edöntie 27, 07750 Isnäs	511	2 480	1 267 776	22 186	773 343	1 513	61 %	177 489	0	0	
119	21114115	21153114	Isnäs skola, ulkovarasto	Edöntie 27, 07750 Isnäs	122	1 080	132 192	2 313	67 418	551	51 %	31 726	51 555	91 212	
120	21114116	21153114	Koskenkylän suomenkielinen koulu	Loviisantie 1328, 07700 Koskenkylän saha	838	2 180	1 826 622	31 966	1 296 902	1 548	71 %	73 065	0	0	
121	21114117	21153114	Kyrkoby skola	Veckaksentie 2, 07930 Pernaja	266	2 210	586 755	10 268	457 669	1 724	78 %	0	0	0	
122	21114117	21153114	Kyrkoby skola, ulkovarasto	Veckaksentie 2, 07930 Pernaja	152	1 220	185 562	3 247	92 781	610	50 %	46 391	74 225	129 893	
123	21114122	21153114	Koskenkylän parakkikoulu	Forsöntie 3, 07700 Koskenkylän saha	145	1 950	281 775	4 931	222 602	1 541	79 %	0	0	0	pinta-ala arvioitu
125	21121113	21153121	Asuintalo Koskenkylän koulu	Loviisantie 1330, 07700 Koskenkylän saha	121	2 150	259 290	4 538	173 724	1 441	67 %	20 743	0	0	
126	21121114	21153121	Forsby skola bostad	Kullbyntie 4, 07700 Koskenkylän saha	410	2 270	930 700	16 287	483 964	1 180	52 %	214 061	353 666	632 876	pinta-ala arvioitu
127	21121115	21153121	Isnäs skola, ruokasali ja asunnot	Edöntie 27, 07750 Isnäs	246	2 320	570 720	9 988	353 846	1 438	62 %	74 194	0	0	
130	21115102	21153115	Å-bastun	Vanha Viipurintie, 07700 Koskenkylän saha	85	2 100	177 660	3 109	56 851	672	32 %	76 394	103 043	156 341	
131	21116203	21153116	Isnäs branddepå	Vanhankyläntie 1290, 07750 Isnäs	221	1 580	348 390	6 097	268 260	1 217	77 %	0	0	0	
132	21121104	21153121	Karlstedt ja piharakennus	Svenäsintie 79, 07910 Valko											ei löytynyt
133	0	0	Lill-Beston, kioski	07930 Pernaja											ei löytynyt
			Harmaakallion palvelutalo												valmistuu 2018
			Yhteensä		184 87 869	2 154	189 293 913	3 312 643	134 852 111	1 535	71 %	13 574 896	14 519 667	26 483 011	
											€/m2	154	165	301	

Taulukko 2: Rakennusten toteutuneet ylläpitokustannukset v. 2016 vuokrarakenteella (4 sivua)

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten ylläpitokustannuset v. 2016 (1/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Kp	Jäteh.	Ulk.h.	Yhteensä	€/m2/kk
1	21114102	21153114	Harjurinteen koulu - uusi osa (A,C,D,E,F,G)	4 572	307 153	135 743	71 823	11 293	97 159	6 717	7 211	637 099	5,22
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (J,K,L,M)	3 291	0	0	0	0	0	0	0	0	5,22
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (N)	170	0	0	0	0	0	0	0	0	5,22
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (O,P)	587	0	0	0	0	0	0	0	0	5,22
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - Almin talo	497	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
3	21116202	21153116	Paloasema (keskusta)	1 530	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
3	21116202	21153116	Paloasema, öljyntorjuntavarasto	475	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
3	21116202	21153116	Paloasema, autotalli	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
4	21118102	21153118	Elannon varasto	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
5	21111203	21153111	Laivasillan WC	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
6	21111401	21153111	Linja-autoasema	866	5 805	9 363	7 576	1 159	5 504	476	1 524	31 407	2,49
7	21113304	21153113	Loviisan Liikuntahalli	2 070	26 702	35 592	5 016	2 816	19 651	1 286	32	91 095	2,88
8	21113306	21153113	Uimarannan huoltorakennus	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
9	21114108	21153114	Lovisanejdens Högstadium (ei ole käytössä))									0	
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium	2 673	86 202	27 795	14 769	970	428 108	3 047	0	560 891	4,14
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium, piharakennus	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	466	8 823	0	7 755	272	18 212	628	2 416	38 106	3,56
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
12	21114123	0	Lovisanejdens Högstadium (VE-tila; parakki)	850	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
13	21118105	21153118	Vierasveneilijöiden huoltorakennus	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
14	21111304	21153111	Maaseutukeskus (ent.Kunnantoimisto)	210	2 705	6 134	2 416	913	3 676	85	632	16 561	5,12
15	21112101	21153112	Palvelutalo, päärakennus	422	34 016	16 257	8 684	6 798	48 325	1 863	1 141	117 084	5,43
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo A	316	0	0	0	0	0	0	0	0	5,43
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo B	316	0	0	0	0	0	0	0	0	5,43
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka daghem/päiväkoti	422	13 612	10 962	3 893	1 318	5 465	850	784	36 884	6,20
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka talousrakennus	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti (Hommansby)	113	1 463	2 632	1 513	283	1 306	692	579	8 468	5,26
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti, talousrakennus	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
18	21112210	21153112	Kuggom daghem	565	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
19	21113101	21153113	Kirjasto (Liljendal)	310	3 994	3 831	1 374	73	2 310	79	55	11 716	2,53
20	21113301	21153113	Liikuntahalli (Liljendal)	513	6 617	14 119	289	452	1 451	0	369	23 297	3,55
20	21113301	21153113	Urheilukentän rakennus	214	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
21	21113302	21153113	Stallet	196	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
22	21114101	21153114	Sävträsk skola	883	28 473	14 451	9 381	1 645	15 197	1 633	1 228	72 008	5,36
23	21114112	21153114	Haddomin koulu	436	14 047	9 604	3 854	1 369	3 716	787	192	33 569	5,71
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, autokatos/varasto	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, urh.kentän huoltorakennus	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
24	21116201	21153116	Paloasema (Liljendal)	457	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, kahvila/WC rakennus	99	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, hirsiaitta	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, ravintola	79	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, päärakennus	173	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrakennus	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrak.talousrakennus	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
25	21118101	21153118	Lurens, lipunmyyntikioski	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti, talousrakennus	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
28	21121108	21153121	Bäckas	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
28	21121108	21153121	Bäckas, autotalli/varastorakennus	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
28	21121108	21153121	Bäckas riihi	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
29	21121116	21153121	Paloaseman asunto									0	
30	21121117	21153121	Asuintalo Haddomin koulu	275	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten ylläpitokustannuset v. 2016 (2/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Kp	Jäteh.	Ulk.h.	Yhteensä	€/m2/kk
												0	
31	21111204	21153111	Yleisöwc (Raatih. puisto)	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
32	21111306	21153111	Raatihuone (keskushallinto)	1 224	15 789	12 063	6 135	605	15 937	880	0	51 409	2,42
34	21113102	21153113	Komendantintalo museo	450	5 804	7 623	338	352	4 227	80	0	18 424	2,63
34	21113102	21153113	Komendantintalo liiteri	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
35	21113103	21153113	Museon työtila ja varasto	70	452	0	2 184	90	0	0	0	2 726	3,24
36	21113104	21153113	Seurahuone (kirjasto-mediateekki)	1 818	23 451	17 175	13 285	683	26 406	1 506	0	82 506	2,57
37	21113201	21153113	Forum	729	9 403	12 207	10 115	411	25 018	123	0	57 277	3,69
38	21114107	21153114	Generalshagens skola	3 006	96 941	47 855	8 079	2 901	61 809	1 977	64	219 626	4,38
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue)	302	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue), majoitusrakennus	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
40	21111102	21153111	Tamminiemi 2 (leirialue)	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 A	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 B	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 C	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti	576	18 576	7 374	3 160	1 496	4 468	1 386	187	36 647	4,66
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti, piharakennus/katos	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala	558	17 996	14 398	2 842	2 045	38 903	1 463	235	77 882	5,82
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala, piharakennus	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
45	21112206	21153112	Pvk Villekulla	519	29 895	2 585	6 899	1 848	4 651	1 586	203	47 667	6,91
46	21112207	21153112	Pvk Muumitalo	408	0	3 188	8 390	1 062	3 752	0	256	16 648	2,63
47	21113303	21153113	Fagerås	234	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
48	21113305	21153113	Rauhala huoltorakennus	171	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, vanha	187	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, uusi	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, autotalli	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki	378	2 438	3 966	3 686	1 087	1 498	205	0	12 880	2,51
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki, autotalli/varasto	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
51	21113310	21153113	Jäähalli (pressukate)	1 901	12 259	0	20 851	0	21 385	110	0	54 605	1,46
52	21113401	21153113	Källan huoltorakennus	65	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
52	21113401	21153113	Källan sauna	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
52	21113401	21153113	Källan 2 WC rakennusta	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
52	21113401	21153113	Källan Inva WC rakennusta	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
52	21113401	21153113	Källan varasto	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus	326	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus tsto-osa	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen toimisto	260	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto I	347	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli I	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli II	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli III	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen pressuhalli	481	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen hiekkavarasto	1 050	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen katos	288	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto II	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
54	21117101	21153117	Kasvihuone, rakennusosa	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
54	21117101	21153117	Kasvihuone, kasvihuoneosa	224	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
56	21118112	21153118	Pienasuintalo	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
56	21118112	21153118	Pienasuintalon piharakennus	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 A	347	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 B	347	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
60	0	0	Laivasillan huoltoasema	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten ylläpitokustannuset v. 2016 (3/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Kp	Jäteh.	Ulk.h.	Yhteensä	€/m2/kk
61	0	0	Jäähalli pukukoppi (ent.Sosiaalitalo)	149	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
61	0	0	Jäähalli huoltorakennus	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
62	21112107	21153112	Taasiankoti	2 119	70 186	25 267	18 722	9 678	48 187	5 142	256	177 438	5,08
63	21112108	21153112	Emil-koti	469	15 212	5 363	3 715	3 937	53 621	1 125	584	83 557	5,32
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo A	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo B	213	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK	563	18 140	6 866	4 982	2 213	8 249	274	547	41 271	4,89
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK, piharakennus	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
66	21113402	21153113	Tessjoen värttinä	207	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
67	21114119	21153114	Tessjoen koulu	1 153	37 180	7 195	5 496	700	9 844	2 463	183	63 061	3,85
68	21114120	21153114	Tessjö skola	406	13 089	3 241	4 173	948	19 243	530	187	41 411	4,55
69	21153271	21153271	Tesjoen lämpölaitos	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
71	21111103	21153111	Krouvinmäki	364	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
73	21112214	21153112	Kirkonkylän päiväkoti	369	11 899	0	0	0	13 971	277	168	26 315	2,79
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo	367	0	5 312	1 078	0	0	423	0	6 813	1,55
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo piharakennus	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus B-talo	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus talousrakennus	125	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, päärakennus	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, varasto/katos	68	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, tuparakennus	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, aitta	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
76	21113107	21153113	Navetta	864	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
77	21113107	21153113	Alapaja	779	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
78	21113107	21153113	Talli	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
79	21113107	21153113	Yläpaja	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
80	21113107	21153113	Verkhuusi	202	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
81	21113107	21153113	Saha	3 725	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
82	21113107	21153113	Aitta	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
83	21113107	21153113	Letkuvaja	333	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
84	21113203	21153113	Kirkonkylän nuorisotalo	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
85	21113312	21153113	Urheilukentän huoltorakennukset	193	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu	1 261	40 663	21 963	10 173	1 804	6 688	1 611	246	83 148	4,34
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, puukoulu	206	0	0	0	0	0	0	0	0	4,34
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, autotalli	30	0	0	0	0	0	0	0	0	4,34
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, puurakennus	653	31 839	12 645	1 777	2 901	5 478	725	685	56 050	4,52
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, tiilirakennus	280	0	0	0	0	0	0	0	0	4,52
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, talousrakennus	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
88	21116105	21153116	Norrahaan varasto	1 215	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
89	21116105	21153116	Norrahaan varasto – kellari	578	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
90	21116204	21153116	Paloasema	236	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
91	21118114	21153118	Sauna	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
92	0	0	Kauppakulma (kirjasto, nuorisotila)	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
93	21111305	21153111	Palokunnan talo (petu)	990	12 770	0	14 055	877	19 339	664	0	47 705	2,39
94	21112102	21153112	Hambergin koti (vanhainkoti)	738	23 799	0	22 393	8 818	7 636	2 668	122	65 436	6,53
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	3 391	201 545	82 070	188 256	29 803	77 622	12 746	486	592 528	6,92
95	21119101	21153119	Pääterveysasema D	2 807	0	0	0	0	0	0	0	0	6,92
95	21119101	21153119	Pääterveysasema, huoltorakennus	107	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
96	21119108	21153119	Hallinto, Degerbynkatu 21	556	4 063	8 916	15 077	419	6 077	546	47	35 145	4,36
97	21119109	21153119	Koskenkylän terveystalo	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00

Liite: Loviisan kaupungin rakennusten ylläpitokustannuset v. 2016 (4/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Kp	Jäteh.	Ulk.h.	0 Yhteensä	€/m2/kk
102	21112104	21153112	Hemgården	2 498	82 651	23 378	27 564	22 479	26 879	4 181	196	187 328	5,35
103	21112104	21153112	Hemgården, ulkovarasto	81	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
104	21112105	21153112	Palvelutalo Lyckan	840	27 079	12 516	2 155	3 206	6 109	1 336	1 697	54 098	4,76
105	21112205	21153112	Pvk Valko	576	18 575	9 855	2 579	1 504	2 688	1 111	64	36 376	4,87
105	21112205	21153112	Pvk Valko, piharakennus	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
106	21112208	21153112	Lekgården, Kirkonkylän PVK	243	7 836	2 090	0	699	1 040	376	356	12 397	3,89
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK	292	27 689	0	21 269	3 325	30 623	2 496	1 066	86 468	5,42
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK. Laajennus	567	0	0	0	0	0	0	0	0	5,42
108	21112211	21153112	PVK Duvan, Gammelby	255	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
108	21112211	21153112	PVK Duvan, talousrakennus	138	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
111	21113105	21153113	Tjänstemannagården Kirjasto	219	0	15 813	0	0	1 485	45	14	17 357	6,05
111	21111303	21153111	Tjänstemannagården Sosiaalitoimisto	131	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo	1 170	7 546	11 941	5 027	546	5 342	463	0	30 865	1,82
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo, piharakennus	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
113	21113311	21153113	Agricola liikuntahalli	1 732	11 168	0	25 100	1 922	11 451	488	330	50 459	1,88
114	21114106	21153114	Valkon koulu	1 080	34 829	11 958	3 274	1 538	3 535	1 247	32	56 413	4,08
115	21114113	21153114	Forsby skola	757	32 565	0	24 091	854	6 760	824	220	65 314	4,83
115	21114113	21153114	Forsby skola	252	0	0	0	0	0	0	0	0	4,83
116	21114113	21153114	Forsby skola, ulkovarasto	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
117	21114114	21153114	Isnäsin suomenkielinen koulu	284	9 171	9 982	1 313	2 183	3 453	1 115	2 452	29 669	4,12
118	21114115	21153114	Isnäs skola	511	13 300	0	3 519	980	1 269	76	2 604	21 749	3,34
119	21114115	21153114	Isnäs skola, ulkovarasto	122	3 185	0	842	235	304	18	624	5 207	3,34
120	21114116	21153114	Koskenkylän suomenkielinen koulu	838	29 115	17 493	5 530	1 306	20 321	1 519	165	75 449	5,48
121	21114117	21153114	Kyrkoby skola	266	8 562	0	6 002	342	1 158	689	437	17 190	5,03
122	21114117	21153114	Kyrkoby skola, ulkovarasto	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
123	21114122	21153114	Koskenkylän parakkikoulu	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
125	21121113	21153121	Asuintalo Koskenkylän koulu	121	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
126	21121114	21153121	Forsby skola bostad	410	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
127	21121115	21153121	Isnäs skola, ruokasali ja asunnot	246	0	0	0	0	0	0	0	0	4,12
130	21115102	21153115	Å-bastun	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
131	21116203	21153116	Isnäs branddepå	221	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
132	21121104	21153121	Karlstedt ja piharakennus									0	
133	0	0	Lill-Beston, kioski									0	
			Harmaakallion palvelutalo									0	
			Yhteensä	87 869	1 566 272	708 781	642 469	145 158	1 256 506	72 637	30 876	4 422 699	4,19

Taulukko 3: Rakennusten bruttovuokrat v. 2018 (4 sivu)

Rakennustasoiset sisäiset vuokrat v. 2018 (1/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Povuokra €/m2/kk 6 %	Maanvkr	Povkr	Ylläpitovuokra €/m2/kk Kp	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Jäteh.	Ulk.h.	Ypvkr	Brvkr €/m2/kk	€/v
1	21114102	21153114	Harjurinteen koulu - uusi osa (A,C,D,E,F,G)	4 572	12,83	0,30	13,13	2,05	3,03	1,34	0,71	0,11	0,07	0,07	7,37	20,50	1 124 533
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (J,K,L,M)	3 291	10,26	0,30	10,56	1,73	3,03	1,34	0,71	0,11	0,07	0,07	7,05	17,61	695 638
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (N)	170	7,64	0,30	7,94	1,52	3,03	1,34	0,71	0,11	0,07	0,07	6,85	14,79	30 165
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (O,P)	587	8,66	0,30	8,96	1,73	3,03	1,34	0,71	0,11	0,07	0,07	7,05	16,02	112 730
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - Almin talo	497	9,28	0,30	9,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,58	57 179
3	21116202	21153116	Paloasema (keskusta)	1 530	6,17	0,30	6,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,47	118 863
3	21116202	21153116	Paloasema, öljyntorjuntavarasto	475	3,69	0,30	3,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,99	22 737
3	21116202	21153116	Paloasema, autotalli	90	2,08	0,30	2,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,38	2 570
4	21118102	21153118	Elannon varasto	720	5,01	0,30	5,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,31	45 840
5	21111203	21153111	Laivasillan WC	24	10,54	0,30	10,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,84	3 122
6	21111401	21153111	Linja-autoasema	866	8,57	0,30	8,87	1,91	0,57	0,92	0,74	0,11	0,05	0,15	4,45	13,32	138 408
7	21113304	21153113	Loviisan Liikuntahalli	2 070	6,66	0,30	6,96	1,40	1,10	1,46	0,21	0,12	0,05	0,00	4,34	11,30	280 604
8	21113306	21153113	Uimarannan huoltorakennus	90	8,42	0,30	8,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,72	9 415
9	21114108	21153114	Lovisanejdens Högstadium (ei ole käytössä))	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium	2 673	13,04	0,30	13,34	2,44	2,74	0,88	0,47	0,03	0,10	0,00	6,66	20,00	641 679
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium, piharakennus	65	4,04	0,30	4,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,34	3 410
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	466	10,54	0,30	10,84	1,88	1,61	0,00	1,41	0,05	0,11	0,44	5,51	16,35	91 425
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	180	7,37	0,30	7,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,67	16 569
12	21114123	0	Lovisanejdens Högstadium (VE-tila; parakki)	850	6,32	0,30	6,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,62	67 504
13	21118105	21153118	Vierasveneilijöiden huoltorakennus	92	11,36	0,30	11,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,66	12 875
14	21111304	21153111	Maaseutukeskus (ent.Kunnantoimisto)	210	7,09	0,30	7,39	1,65	1,10	2,49	0,98	0,37	0,03	0,26	6,88	14,26	35 886
15	21112101	21153112	Palvelutalo, päärakennus	422	10,32	0,30	10,62	1,96	2,74	1,31	0,70	0,55	0,15	0,09	7,50	18,12	91 728
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo A	316	8,44	0,30	8,74	1,60	2,74	1,31	0,70	0,55	0,15	0,09	7,14	15,88	60 304
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo B	316	8,44	0,30	8,74	1,60	2,74	1,31	0,70	0,55	0,15	0,09	7,14	15,88	60 304
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka daghem/päiväkoti	422	9,79	0,30	10,09	1,90	2,74	2,21	0,78	0,27	0,17	0,16	8,23	18,32	92 791
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka talousrakennus	20	5,56	0,30	5,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,86	1 435
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti (Hommansby)	113	9,06	0,30	9,36	1,68	1,10	1,97	1,13	0,21	0,52	0,43	7,04	16,41	22 324
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti, talousrakennus	43	4,64	0,30	4,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,94	2 517
18	21112210	21153112	Kuggom daghem	565	9,07	0,30	9,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,37	63 542
19	21113101	21153113	Kirjasto (Liljendal)	310	10,87	0,30	11,17	2,01	1,10	1,05	0,38	0,02	0,02	0,02	4,59	15,76	58 539
20	21113301	21153113	Liikuntahalli (Liljendal)	513	6,96	0,30	7,26	1,49	1,10	2,34	0,05	0,07	0,00	0,06	5,11	12,36	76 112
20	21113301	21153113	Urheilukentän rakennus	214	5,23	0,30	5,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,53	14 201
21	21113302	21153113	Stallet	196	5,64	0,30	5,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,94	13 990
22	21114101	21153114	Sävträsk skola	883	9,10	0,30	9,40	1,62	2,74	1,39	0,90	0,16	0,16	0,12	7,09	16,49	174 679
23	21114112	21153114	Haddomin koulu	436	7,85	0,30	8,15	1,63	2,74	1,87	0,75	0,27	0,15	0,04	7,46	15,60	81 561
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, autokatos/varasto	71	4,11	0,30	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,41	3 782
23	21114112	21153114	Haddomin koulu, urh.kentän huoltorakennus	82	5,58	0,30	5,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,88	5 760
24	21116201	21153116	Paloasema (Liljendal)	457	5,57	0,30	5,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,87	32 202
25	21118101	21153118	Lurens, kahvila/WC rakennus	99	4,44	0,30	4,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,74	5 657
25	21118101	21153118	Lurens, hirsiaitta	36	2,64	0,30	2,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,94	1 274
25	21118101	21153118	Lurens, ravintola	79	3,42	0,30	3,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,72	3 531
25	21118101	21153118	Lurens, päärakennus	173	8,23	0,30	8,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,53	17 658
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrakennus	153	6,37	0,30	6,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,67	12 246
25	21118101	21153118	Lurens, asuinrak.talousrakennus	61	4,91	0,30	5,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,21	3 829
25	21118101	21153118	Lurens, lipunmyyntikioski	12	5,43	0,30	5,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,73	824
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti	190	4,39	0,30	4,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,69	10 685
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti, talousrakennus	20	2,30	0,30	2,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,60	636
28	21121108	21153121	Bäckas	140	6,56	0,30	6,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,86	11 558
28	21121108	21153121	Bäckas, autotalli/varastorakennus	51	4,00	0,30	4,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,30	2 632
28	21121108	21153121	Bäckas riihi	26	3,30	0,30	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,60	1 102
29	21121116	21153121	Paloaseman asunto	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
30	21121117	21153121	Asuintalo Haddomin koulu	275	4,35	0,30	4,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,65	15 357

Rakennustasoiset sisäiset vuokrat v. 2018 (2/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Povuokra €/m2/kk 6 %	Maanvkr	Povkr	Ylläpitovuokra €/m2/kk Kp	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Jäteh.	Ulk.h.	Ypvkr	Brvkr €/m2/kk	€/v
31	21111204	21153111	Yleisöwc (Raatih. puisto)	5	14,88	0,30	15,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,18	819
32	21111306	21153111	Raatihuone (keskushallinto)	1 224	13,60	0,30	13,90	2,71	1,10	0,84	0,43	0,04	0,06	0,00	5,18	19,08	280 272
34	21113102	21153113	Komendantintalo museo	450	12,83	0,30	13,13	2,44	1,10	1,44	0,06	0,07	0,02	0,00	5,12	18,25	98 546
34	21113102	21153113	Komendantintalo liiteri	68	3,82	0,30	4,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,12	3 364
35	21113103	21153113	Museon työtila ja varasto	70	9,24	0,30	9,54	0,00	0,55	0,00	2,64	0,11	0,00	0,00	3,30	12,84	10 818
36	21113104	21153113	Seurahuone (kirjasto-mediateekki)	1 818	7,47	0,30	7,77	1,99	1,10	0,80	0,62	0,03	0,07	0,00	4,61	12,38	270 005
37	21113201	21153113	Forum	729	12,67	0,30	12,97	2,67	1,10	1,42	1,18	0,05	0,01	0,00	6,43	19,40	169 731
38	21114107	21153114	Generalshagens skola	3 006	8,78	0,30	9,08	1,99	2,74	1,35	0,23	0,08	0,06	0,00	6,45	15,53	560 061
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue)	302	6,10	0,30	6,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,40	23 146
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue), majoitusrakennus	60	6,01	0,30	6,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,31	4 546
40	21111102	21153111	Tamminiemi 2 (leirialue)	158	6,45	0,30	6,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,75	12 754
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 A	238	5,77	0,30	6,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,07	17 359
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 B	238	5,77	0,30	6,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,07	17 359
42	21112103	21153112	Antinkuja 2 C	238	5,77	0,30	6,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,07	17 359
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti	576	9,18	0,30	9,48	1,93	2,74	1,09	0,47	0,22	0,20	0,03	6,68	16,16	111 713
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti, piharakennus/katos	28	4,71	0,30	5,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,01	1 684
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala	558	7,90	0,30	8,20	1,58	2,74	2,19	0,43	0,31	0,22	0,04	7,52	15,72	105 254
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala, piharakennus	30	5,11	0,30	5,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,41	1 930
45	21112206	21153112	Pvk Villekulla	519	8,95	0,30	9,25	1,91	4,90	0,42	1,13	0,30	0,26	0,03	8,96	18,20	113 362
46	21112207	21153112	Pvk Muumitalo	408	7,38	0,30	7,68	1,65	0,00	0,66	1,75	0,22	0,00	0,05	4,33	12,01	58 801
47	21113303	21153113	Fagerås	234	5,35	0,30	5,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,65	15 871
48	21113305	21153113	Rauhala huoltorakennus	171	5,21	0,30	5,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,51	11 302
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, vanha	187	3,41	0,30	3,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,71	8 321
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, uusi	46	8,00	0,30	8,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,30	4 569
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, autotalli	30	2,60	0,30	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,90	1 044
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki	378	4,75	0,30	5,05	1,60	0,55	0,89	0,83	0,24	0,05	0,00	4,16	9,21	41 762
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki, autotalli/varasto	54	5,99	0,30	6,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,29	4 109
51	21113310	21153113	Jäähalli (pressukate)	1 901	0,48	0,30	0,78	0,09	0,55	0,00	0,93	0,00	0,00	0,00	1,58	2,36	53 753
52	21113401	21153113	Källan huoltorakennus	65	5,95	0,30	6,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,25	4 909
52	21113401	21153113	Källan sauna	31	8,14	0,30	8,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,44	3 099
52	21113401	21153113	Källan 2 WC rakennusta	3	10,63	0,30	10,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,93	393
52	21113401	21153113	Källan Inva WC rakennusta	3	8,51	0,30	8,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,81	317
52	21113401	21153113	Källan varasto	3	8,14	0,30	8,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,44	304
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus	326	5,06	0,30	5,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,36	21 006
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikkorakennus tsto-osa	122	9,41	0,30	9,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,71	14 255
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen toimisto	260	6,45	0,30	6,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,75	21 062
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto I	347	4,86	0,30	5,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,16	21 474
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli I	72	2,21	0,30	2,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,51	2 169
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli II	84	2,08	0,30	2,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,38	2 399
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli III	126	2,00	0,30	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,30	3 478
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen pressuhalli	481	0,89	0,30	1,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	6 883
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen hiekkavarasto	1 050	5,04	0,30	5,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,34	67 328
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen katos	288	4,23	0,30	4,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,53	15 670
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen autotalli/varasto II	88	2,94	0,30	3,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24	3 426
54	21117101	21153117	Kasvihuone, rakennusosa	54	6,48	0,30	6,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,78	4 393
54	21117101	21153117	Kasvihuone, kasvihuoneosa	224	0,53	0,30	0,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,83	2 223
56	21118112	21153118	Pienasuintalo	360	6,53	0,30	6,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,83	29 516
56	21118112	21153118	Pienasuintalon piharakennus	32	2,50	0,30	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80	1 058
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 A	347	4,84	0,30	5,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,14	21 374
57	21121102	21153121	Myrskylänkatu 10 B	347	4,84	0,30	5,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,14	21 374
60	0	0	Laivasillan huoltoasema	18	10,88	0,30	11,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,18	2 414

Rakennustasoiset sisäiset vuokrat v. 2018 (3/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Povuokra €/m2/kk 6 %	Maanvkr	Povkr	Ylläpitovuokra €/m2/kk Kp	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Jäteh.	Ulk.h.	Ypvkr	Brvkr €/m2/kk	€/v
61	0	0	Jäähalli pukukoppi (ent.Sosiaalitalo)	149	5,08	0,30	5,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,38	9 594
61	0	0	Jäähalli huoltorakennus	31	3,76	0,30	4,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,06	1 492
62	21112107	21153112	Taasiankoti	2 119	9,24	0,30	9,54	1,75	2,82	1,01	0,75	0,39	0,21	0,01	6,94	16,48	418 906
63	21112108	21153112	Emil-koti	469	8,47	0,30	8,77	1,69	2,76	0,97	0,67	0,71	0,20	0,11	7,12	15,89	89 419
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo A	213	7,54	0,30	7,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,84	20 066
64	21112109	21153112	Tessjoen eläkeläistalo B	213	7,54	0,30	7,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,84	20 066
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK	563	8,60	0,30	8,90	1,81	2,74	1,04	0,75	0,33	0,04	0,08	6,80	15,71	106 018
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK, piharakennus	24	1,43	0,30	1,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,73	494
66	21113402	21153113	Tessjoen värttinä	207	4,13	0,30	4,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,43	11 007
67	21114119	21153114	Tessjoen koulu	1 153	6,85	0,30	7,15	1,68	2,74	0,53	0,41	0,05	0,18	0,01	5,60	12,75	176 398
68	21114120	21153114	Tessjö skola	406	10,89	0,30	11,19	1,83	2,74	0,68	0,87	0,20	0,11	0,04	6,48	17,67	86 054
69	21153271	21153271	Tesjoen lämpölaitos	48	7,86	0,30	8,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,16	4 662
71	21111103	21153111	Krouvinmäki	364	10,76	0,30	11,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,06	48 274
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	153	6,46	0,30	6,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,76	12 419
72	21112110	21153112	Kirkonkylän eläkeläistalot	153	6,46	0,30	6,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,76	12 419
73	21112214	21153112	Kirkonkylän päiväkoti	369	9,55	0,30	9,85	1,96	2,74	0,00	0,00	0,00	0,06	0,04	4,80	14,65	64 851
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo	367	5,10	0,30	5,40	0,00	0,00	1,23	0,25	0,00	0,10	0,00	1,58	6,97	30 727
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo piharakennus	15	4,25	0,30	4,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,55	819
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus B-talo	153	4,51	0,30	4,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,81	8 835
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus talousrakennus	125	2,60	0,30	2,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,90	4 344
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, päärakennus	152	4,55	0,30	4,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,85	8 830
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, varasto/katos	68	2,36	0,30	2,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,66	2 173
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, tuparakennus	22	4,13	0,30	4,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,43	1 168
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, aitta	56	3,95	0,30	4,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,25	2 856
76	21113107	21153113	Navetta	864	5,37	0,30	5,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,67	58 776
77	21113107	21153113	Alapaja	779	7,75	0,30	8,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,05	75 290
78	21113107	21153113	Talli	900	4,85	0,30	5,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,15	55 566
79	21113107	21153113	Yläpaja	400	6,46	0,30	6,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,76	32 428
80	21113107	21153113	Verkhuusi	202	1,80	0,30	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,10	5 090
81	21113107	21153113	Saha	3 725	3,35	0,30	3,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,65	163 338
82	21113107	21153113	Aitta	95	1,79	0,30	2,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,09	2 367
83	21113107	21153113	Letkuvaja	333	4,86	0,30	5,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,16	20 601
84	21113203	21153113	Kirkonkylän nuorisotalo	85	3,89	0,30	4,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,19	4 275
85	21113312	21153113	Urheilukentän huoltorakennukset	193	5,40	0,30	5,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,70	13 162
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu	1 261	6,53	0,30	6,83	1,71	2,36	1,27	0,59	0,10	0,09	0,01	6,14	12,96	196 134
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, puukoulu	206	5,54	0,30	5,84	1,83	2,36	1,27	0,59	0,10	0,09	0,01	6,26	12,10	29 872
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, autotalli	30	2,60	0,30	2,90	0,49	2,36	1,27	0,59	0,10	0,09	0,01	4,92	7,82	2 817
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, puurakennus	653	5,56	0,30	5,86	1,62	2,90	1,15	0,16	0,26	0,07	0,06	6,23	12,10	94 749
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, tiilirakennus	280	6,21	0,30	6,51	1,62	2,90	1,15	0,16	0,26	0,07	0,06	6,23	12,74	42 762
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, talousrakennus	77	3,60	0,30	3,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,90	3 620
88	21116105	21153116	Norrahaan varasto	1 215	1,54	0,30	1,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,84	26 791
89	21116105	21153116	Norrahaan varasto – kellari	578	1,85	0,30	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,15	14 873
90	21116204	21153116	Paloasema	236	6,54	0,30	6,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,84	19 343
91	21118114	21153118	Sauna	84	7,20	0,30	7,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,50	7 533
92	0	0	Kauppakulma (kirjasto, nuorisotila)	176	8,68	0,30	8,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,98	19 001
93	21111305	21153111	Palokunnan talo (petu)	990	11,97	0,30	12,27	2,36	1,10	0,00	1,21	0,08	0,06	0,00	4,79	17,07	202 756
94	21112102	21153112	Hambergin koti (vanhainkoti)	738	7,47	0,30	7,77	1,83	2,74	0,00	2,58	1,02	0,31	0,01	8,48	16,26	143 961
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	3 391	9,65	0,30	9,95	2,03	2,76	1,13	2,58	0,41	0,17	0,01	9,09	19,04	774 757
95	21119101	21153119	Pääterveysasema D	2 807	9,92	0,30	10,22	2,03	2,76	1,13	2,58	0,41	0,17	0,01	9,09	19,31	650 450
95	21119101	21153119	Pääterveysasema, huoltorakennus	107	6,05	0,30	6,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,35	8 161
96	21119108	21153119	Hallinto, Degerbynkatu 21	556	8,54	0,30	8,84	1,85	0,62	1,36	2,31	0,06	0,08	0,01	6,29	15,13	100 974
97	21119109	21153119	Koskenkylän terveystalo	300	8,04	0,30	8,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,34	30 024

Rakennustasoiset sisäiset vuokrat v. 2018 (4/4)

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Povuokra €/m2/kk 6 %	Maanvkr	Povkr	Ylläpitovuokra €/m2/kk Kp	Yht.teht.	Lämpö	Sähkö	Vesi	Jäteh.	Ulk.h.	Ypvkr	Brvkr €/m2/kk	€/v
102	21112104	21153112	Hemgården	2 498	6,73	0,30	7,03	1,76	2,81	0,80	0,94	0,77	0,14	0,01	7,22	14,25	427 012
103	21112104	21153112	Hemgården, ulkovarasto	81	1,84	0,30	2,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,14	2 076
104	21112105	21153112	Palvelutalo Lyckan	840	10,52	0,30	10,82	1,81	2,74	1,27	0,22	0,32	0,14	0,17	6,67	17,49	176 196
105	21112205	21153112	Pvk Valko	576	8,32	0,30	8,62	1,58	2,74	1,45	0,38	0,22	0,16	0,01	6,55	15,17	104 845
105	21112205	21153112	Pvk Valko, piharakennus	34	5,68	0,30	5,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,98	2 440
106	21112208	21153112	Lekgården, Kirkonkylän PVK	243	8,26	0,30	8,56	1,84	2,74	0,73	0,00	0,24	0,13	0,12	5,82	14,38	41 923
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK	292	9,04	0,30	9,34	1,90	2,74	0,00	2,11	0,33	0,25	0,11	7,43	16,77	58 739
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK. Laajennus	567	3,77	0,30	4,07	1,90	2,74	0,00	2,11	0,33	0,25	0,11	7,43	11,50	78 180
108	21112211	21153112	PVK Duvan, Gammelby	255	8,12	0,30	8,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,42	25 765
108	21112211	21153112	PVK Duvan, talousrakennus	138	3,48	0,30	3,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,78	6 246
111	21113105	21153113	Tjänstemannagården Kirjasto	219	5,72	0,30	6,02	1,61	0,00	6,15	0,00	0,00	0,02	0,01	7,78	13,80	36 218
111	21111303	21153111	Tjänstemannagården Sosiaalitoimisto	131	5,72	0,30	6,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,02	9 434
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo	1 170	7,56	0,30	7,86	1,88	0,55	0,87	0,37	0,04	0,03	0,00	3,73	11,60	162 844
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo, piharakennus	34	6,39	0,30	6,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,69	2 730
113	21113311	21153113	Agricola liikuntahalli	1 732	7,78	0,30	8,08	1,39	0,55	0,00	1,23	0,09	0,02	0,02	3,30	11,38	236 464
114	21114106	21153114	Valkon koulu	1 080	7,00	0,30	7,30	1,61	2,74	0,94	0,26	0,12	0,10	0,00	5,77	13,07	169 326
115	21114113	21153114	Forsby skola	757	8,93	0,30	9,23	1,74	2,74	0,00	2,03	0,07	0,07	0,02	6,67	15,90	144 469
115	21114113	21153114	Forsby skola	252	6,18	0,30	6,48	1,74	2,74	0,00	2,03	0,07	0,07	0,02	6,67	13,15	39 831
116	21114113	21153114	Forsby skola, ulkovarasto	56	3,42	0,30	3,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,72	2 500
117	21114114	21153114	Isnäsin suomenkielinen koulu	284	7,33	0,30	7,63	1,74	1,47	1,60	0,21	0,35	0,18	0,39	5,94	13,57	46 297
118	21114115	21153114	Isnäs skola	511	7,56	0,30	7,86	1,88	2,21	0,00	0,59	0,16	0,01	0,43	5,29	13,15	80 666
119	21114115	21153114	Isnäs skola, ulkovarasto	122	2,75	0,30	3,05	0,82	2,21	0,00	0,59	0,16	0,01	0,43	4,22	7,28	10 690
120	21114116	21153114	Koskenkylän suomenkielinen koulu	838	7,74	0,30	8,04	1,65	2,95	1,77	0,56	0,13	0,15	0,02	7,25	15,28	153 683
121	21114117	21153114	Kyrkoby skola	266	8,62	0,30	8,92	1,68	2,74	0,00	1,92	0,11	0,22	0,14	6,81	15,73	50 108
122	21114117	21153114	Kyrkoby skola, ulkovarasto	152	3,05	0,30	3,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,35	6 114
123	21114122	21153114	Koskenkylän parakkikoulu	145	7,70	0,30	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	13 876
125	21121113	21153121	Asuintalo Koskenkylän koulu	121	7,20	0,30	7,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,50	10 858
126	21121114	21153121	Forsby skola bostad	410	5,90	0,30	6,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,20	30 514
127	21121115	21153121	Isnäs skola, ruokasali ja asunnot	246	7,19	0,30	7,49	1,76	1,47	1,60	0,21	0,35	0,18	0,39	5,96	13,45	39 712
130	21115102	21153115	Å-bastun	85	3,36	0,30	3,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,66	3 716
131	21116203	21153116	Isnäs branddepå	221	6,08	0,30	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38	16 889
132	21121104	21153121	Karlstedt ja piharakennus	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
133			Lill-Beston, kioski	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
			Harmaakallion palvelutalo	2 864	12,92	0,30	13,22	1,96	1,33	1,02	0,82	0,10	0,10	0,10	5,43	18,65	640 830
			Yhteensä	90 733	7,80	0,30	8,10	1,92	2,36	1,26	0,98	0,22	0,11	0,06	6,62	14,72	13 516 607

Taulukko 4: Rakennusten käyttäjäkohtaiset vuokrat v. 2018 (3 sivua)

Vuokrat v. 2018	Sivistys			koko rak	2114				€/v	
N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Sivistys	m2	Povkr	Ypvkr	Brvkr	€/m2/kk
1	21114102	21153114	Harjurinteen koulu - uusi osa (A,C,D,E,F,G)	4 572	21 142 191	4 572	720 090	404 443	1 124 533	20,50
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (J,K,L,M)	3 291	21 142 191	3 291	417 067	278 571	695 638	17,61
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (N)	170	21 142 191	170	16 194	13 971	30 165	14,79
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - vanha osa (O,P)	587	21 142 191	587	63 089	49 641	112 730	16,02
2	21114105	21153114	Harjurinteen koulu - Almin talo	497	21 142 191	497	57 179	0	57 179	9,58
4	21118102	21153118	Elannon varasto	720	21 146 001	144	9 168	0	9 168	5,31
7	21113304	21153113	Loviisan Liikuntahalli	2 070	21 146 113	1 035	86 443	53 859	140 302	11,30
					21 146 300	1 035	86 443	53 859	140 302	11,30
8	21113306	21153113	Uimarannan huoltorakennus	90	21 146 001	81	8 474	0	8 474	8,72
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium	2 673	21 144 001	2 673	427 926	213 753	641 679	20,00
10	21114109	21153114	Lovisa Gymnasium, piharakennus	65	21 144 001	65	3 410	0	3 410	4,34
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	466	21 145 001	466	60 617	30 808	91 425	16,35
11	21114111	21153114	MI (Medborgarinstitut)	180	21 145 001	180	16 569	0	16 569	7,67
12	21114123	0	Lovisanejdens Högstadium (VE-tila; parakki)	850	21 142 142	850	67 504	0	67 504	6,62
16	21112201	21153112	Päiväkoti, Hembacka daghem/päiväkoti	422	21 141 101	422	51 103	41 688	92 791	18,32
17	21112202	21153112	Lyckebo päiväkoti (Hommansby)	113	21 141 142	113	12 738	9 586	22 324	16,41
18	21112210	21153112	Kuggom daghem	565	21 141 106	565	63 542	0	63 542	9,37
19	21113101	21153113	Kirjasto (Liljendal)	310	21 147 211	310	41 480	17 059	58 539	15,76
20	21113301	21153113	Liikuntahalli (Liljendal)	513	21 146 113	257	22 340	15 716	38 056	12,36
					21 146 302	257	22 340	15 716	38 056	12,36
22	21114101	21153114	Sävträsk skola	883	21 142 110	883	99 538	75 140	174 679	16,49
23	21114112	21153114	Haddomin koulu	436	21 142 103	436	42 589	38 973	81 561	15,60
27	21121107	21153121	Vanha Päiväkoti	190	21 141 101	190	10 685	0	10 685	4,69
34	21113102	21153113	Komendantintalo museo	450	21 147 102	450	70 882	27 665	98 546	18,25
35	21113103	21153113	Museon työtila ja varasto	70	21 147 102	70	8 036	2 781	10 818	12,84
36	21113104	21153113	Seurahuone (kirjasto-mediateekki)	1 818	21 147 201	1 418	132 163	78 435	210 598	12,38
37	21113201	21153113	Forum	729	Forum	729	113 479	56 252	169 731	19,40
38	21114107	21153114	Generalshagens skola	3 006	21 142 102	3 006	327 426	232 636	560 061	15,53
43	21112203	21153112	Pvk Määrlahti	576	21 141 107	576	65 526	46 188	111 713	16,16
44	21112204	21153112	Pvk Rauhala	558	21 141 108	558	54 934	50 320	105 254	15,72
45	21112206	21153112	Pvk Villekulla	519	21 141 111	519	57 584	55 778	113 362	18,20
46	21112207	21153112	Pvk Muumitalo	408	21 141 111	408	37 591	21 210	58 801	12,01
47	21113303	21153113	Fagerås	234	21 146 114	117	7 935	0	7 935	5,65
					21 146 400	117	7 935	0	7 935	5,65
48	21113305	21153113	Rauhala huoltorakennus	171	21 146 111	86	5 651	0	5 651	5,51
					21 146 100	86	5 651	0	5 651	5,51
49	21113307	21153113	Urheilukentän huoltorakennus, vanha	187	21 146 111	94	4 160	0	4 160	3,71
					21 146 100	94	4 160	0	4 160	3,71
50	21113308	21153113	Urheilupaviljonki	378	21 146 114	189	11 448	9 433	20 881	9,21
					21 146 400	189	11 448	9 433	20 881	9,21
51	21113310	21153113	Jäähalli (pressukate)	1 901	21 146 112	950	8 896	17 981	26 877	2,36
					21 146 200	950	8 896	17 981	26 877	2,36
52	21113401	21153113	Källan huoltorakennus	65	21 146 001	65	4 909	0	4 909	6,25
61	0	0	Jäähalli pukukoppi (ent.Sosiaalitalo)	149	21 146 112	74	4 797	0	4 797	5,38
					21 146 200	74	4 797	0	4 797	5,38
65	21112215	21153112	Tessjoen PVK	563	21 141 109	563	60 102	45 916	106 018	15,71
66	21113402	21153113	Tessjoen värttinä	207	21 145 011	104	5 503	0	5 503	4,43
					21 146 001	104	5 503	0	5 503	4,43
67	21114119	21153114	Tessjoen koulu	1 153	21 142 111	1 153	98 933	77 465	176 398	12,75
68	21114120	21153114	Tessjö skola	406	21 142 112	406	54 504	31 549	86 054	17,67
73	21112214	21153112	Kirkonkylän päiväkoti	369	2 114 110	185	21 799	10 627	32 426	14,65
					21 141 104	185	21 799	10 627	32 426	14,65
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo	367	21 141 143	100	6 475	1 893	8 368	6,97
75	21113106	21153113	Viirilän kotiseutumuseo, päärakennus	152	21 147 101	152	8 830	0	8 830	4,85
85	21113312	21153113	Urheilukentän huoltorakennukset	193	21 146 111	96	6 581	0	6 581	5,70
					21 146 100	96	6 581	0	6 581	5,70
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu	1 261	2 114 210	630	51 634	46 433	98 067	12,96
					21 142 106	630	51 634	46 433	98 067	12,96
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, puukoulu	206	2 114 210	103	7 211	7 725	14 936	12,10
					21 142 106	103	7 211	7 725	14 936	12,10
86	21114118	21153114	Kirkonkylän koulu, autotalli	30	2 114 210	15	522	886	1 408	7,82
					21 142 106	15	522	886	1 408	7,82
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, puurakennus	653	21 142 113	653	45 930	48 819	94 749	12,10
87	21114121	21153114	Teutjärven koulu, tiilirakennus	280	21 142 113	280	21 839	20 922	42 762	12,74
88	21116105	21153116	Norrahaan varasto	1 215	21 147 121	608	13 395	0	13 395	1,84
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	3 391	21 141 152	46	5 455	4 987	10 443	19,04
105	21112205	21153112	Pvk Valko	576	21 141 110	576	59 581	45 264	104 845	15,17
106	21112208	21153112	Lekgården, Kirkonkylän PVK	243	21 141 103	243	24 967	16 957	41 923	14,38
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK	292	21 141 105	292	32 705	26 035	58 739	16,77
107	21112209	21153112	Koskenkylän PVK. Laajennus	567	21 141 105	567	27 642	50 538	78 180	11,50
108	21112211	21153112	PVK Duvan, Gammelby	255	21 141 141	90	9 094	0	9 094	8,42
111	21113105	21153113	Tjänstemannagården Kirjasto	219	21 147 212	219	15 809	20 409	36 218	13,80
112	21113309	21153113	Valkon monitoimitalo	1 170	21 146 113	585	55 205	26 217	81 422	11,60
					21 146 303	585	55 205	26 217	81 422	11,60
113	21113311	21153113	Agricola liikuntahalli	1 732	21 146 113	866	83 922	34 310	118 232	11,38
					21 146 301	866	83 922	34 310	118 232	11,38
114	21114106	21153114	Valkon koulu	1 080	21 142 114	1 080	94 556	74 769	169 326	13,07
115	21114113	21153114	Forsby skola	757	21 142 101	757	83 893	60 575	144 469	15,90
115	21114113	21153114	Forsby skola	252	21 142 101	252	19 640	20 192	39 831	13,15

Vuokrat v. 2018 Sivistys

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	koko rak m2	2114 Sivistys	m2	Povkr	Ypvkr	€/v Brvkr	€/m2/kk
117	21114114	21153114	Isnäsin suomenkielinen koulu	284	21 142 104	284	26 033	20 264	46 297	13,57
118	21114115	21153114	Isnäs skola	511	21 142 104	511	48 241	32 425	80 666	13,15
119	21114115	21153114	Isnäs skola, ulkovarasto	122	21 142 104	122	4 486	6 205	10 690	7,28
120	21114116	21153114	Koskenkylän suomenkielinen koulu	838	21 142 108	838	80 831	72 853	153 683	15,28
121	21114117	21153114	Kyrkoby skola	266	21 142 107	266	28 416	21 692	50 108	15,73
122	21114117	21153114	Kyrkoby skola, ulkovarasto	152	21 142 107	152	6 114	0	6 114	3,35
123	21114122	21153114	Koskenkylän parakkikoulu	145	21 142 108	145	13 876	0	13 876	8,00
125	21121113	21153121	Asuintalo Koskenkylän koulu	121	21 142 108	121	10 858	0	10 858	7,50
126	21121114	21153121	Forsby skola bostad	410	21 142 101	410	30 514	0	30 514	6,20
				90 733	Yhteensä	45 947	4 762 311	2 890 998	7 653 308	13,88

Vuokrat v. 2018 Tekninen keskus

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Tekn. Kesk.	m2	Povkr	Ypvkr	Brvkr	€/m2/kk
4	21118102	21153118	Elannon varasto	720	21 155 002	72	4 584	0	4 584	5,31
					21 153 101	360	22 920	0	22 920	5,31
31	21111204	21153111	Yleisöwc (Raatih. puisto)	5	21 125 031	5	819	0	819	15,18
53	21116101	21153116	Teknisen keskuksen varikko	3 245	21 153 101	1 038	57 327	0	57 327	4,60
					21 153 201	1 460	80 617	0	80 617	4,60
					21 152 011	195	10 749	0	10 749	4,60
54	21117101	21153117	Kasvihuone, rakennusosa	54	21 153 251	27	2 197	0	2 197	6,78
					21 155 100	27	2 197	0	2 197	6,78
54	21117101	21153117	Kasvihuone, kasvihuoneosa	224	21 153 251	112	1 111	0	1 111	0,83
					21 155 100	112	1 111	0	1 111	0,83
					21 153 101	608	13 395	0	13 395	1,84
93	21111305	21153111	Palokunnan talo (petu)	990	Tekn. kesk 1.6.201	990	85 055	33 219	118 274	17,07
96	21119108	21153119	Hallinto, Degerbynkatu 21	556	Tekn. kesk 1.6.201	372	23 007	16 381	39 388	15,13
				90 733	Yhteensä	5 377	305 090	49 600	354 690	5,50

Vuokrat v. 2018 Yleishallinto

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Yleishallinto	m2	Povkr	Ypvkr	Brvkr	€/m2/kk
5	21111203	21153111	Laivasillan WC	24	21 125 031	24	3 122	0	3 122	10,84
13	21118105	21153118	Vierasveneilijöiden huoltorakennus	92	21 125 031	92	12 875	0	12 875	11,66
14	21111304	21153111	Maaseutukeskus (ent.Kunnantoimisto)	210	21 125 101	31	2 782	2 590	5 372	14,26
					21 125 120	84	7 456	6 942	14 398	14,26
					21 125 103	94	8 346	7 771	16 116	14,26
32	21111306	21153111	Raatihuone (keskushallinto)	1 224	Raatihuone	1 224	204 222	76 050	280 272	19,08
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue)	302	Tamminiemi 1 (le	302	23 146	0	23 146	6,40
39	21111101	21153111	Tamminiemi 1 (leirialue), majoitusrakennus	60	Tamminiemi 1 (le	60	4 546	0	4 546	6,31
40	21111102	21153111	Tamminiemi 2 (leirialue)	158	Tamminiemi 2 (le	158	12 754	0	12 754	6,75
60	0	0	Laivasillan huoltoasema	18	21 125 031	18	2 414	0	2 414	11,18
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	3 391	21 124 111	295	35 216	32 194	67 410	19,04
					21 124 221	75	8 965	8 196	17 161	19,04
				90 733	Yhteensä	2 457	325 843	133 742	459 585	15,59

Vuokrat v. 2018 Perusturva

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Perusturva	m2	Povkr	Ypvkr	Brvkr	€/m2/kk
3	21116202	21153116	Paloasema (keskusta)	1 530	entyöpaja 15 % m2	230	17 829	0	17 829	6,47
15	21112101	21153112	Palvelutalo, päärakennus	422	21 134 214	422	53 769	37 959	91 728	18,12
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo A	316	21 134 214	316	33 188	27 116	60 304	15,88
16	21112101	21153112	Palvelutalo Rivitalo B	316	21 134 214	316	33 188	27 116	60 304	15,88
62	21112107	21153112	Taasiankoti	2 119	21 134 202	2 119	242 537	176 369	418 906	16,48
63	21112108	21153112	Emil-koti	469	21 134 212	469	49 370	40 050	89 419	15,89
74	21112216	21153112	Viirilän palvelukeskus A-talo	367	21 134 111	32	2 072	606	2 678	6,97
93	21111305	21153111	Palokunnan talo (petu)	990	21 131 713	200	12 274	4 793	17 067	17,07
					21 131 211	106	6 496	2 537	9 034	17,07
					21 131 221	106	6 496	2 537	9 034	17,07
					21 131 222	79	4 848	1 893	6 741	17,07
					21 131 303	224	13 720	5 358	19 078	17,07
					21 131 402	26	1 600	625	2 225	17,07
					21 131 441	171	10 520	4 109	14 629	17,07
					21 131 502	26	1 600	625	2 225	17,07
					21 132 102	26	1 600	625	2 225	17,07
					21 132 401	26	1 600	625	2 225	17,07

Vuokrat v. 2018 Perusturva

N:o	S N:O	KP	Kiinteistö	m2	Perusturva	m2	Povkr	Ypvkr	Brvkr	€/m2/kk
95	21119101	21153119	Pääterveysasema A, C	3 391	21 131 303	126	15 033	13 743	28 776	19,04
					21 131 441	94	11 275	10 307	21 582	19,04
					21 131 211	94	11 275	10 307	21 582	19,04
					21 131 402	31	3 758	3 436	7 194	19,04
95					21 131 502	31	3 758	3 436	7 194	19,04
					21 131 303	8	940	859	1 799	19,04
					21 131 441	8	940	859	1 799	19,04
					21 132 401	16	1 879	1 718	3 597	19,04
					21 132 461	38	4 490	4 105	8 594	19,04
					21 132 481	38	4 490	4 105	8 594	19,04
					21 132 401	263	31 429	28 732	60 161	19,04
					21 132 411	75	8 980	8 209	17 189	19,04
					21 131 301	67	7 962	7 279	15 241	19,04
					21 131 101	82	9 729	8 894	18 623	19,04
					21 131 102	173	20 652	18 880	39 532	19,04
					21 131 302	53	6 363	5 817	12 179	19,04
					21 131 103	84	10 016	9 156	19 172	19,04
					21 131 222	39	4 644	4 245	8 889	19,04
					21 132 131	744	88 792	81 173	169 964	19,04
					21 132 004	34	4 047	3 700	7 746	19,04
					21 132 131	171	20 425	18 673	39 098	19,04
					21 132 134	99	11 794	10 782	22 577	19,04
					21 134 001	16	1 910	1 746	3 656	19,04
					21 134 102	53	6 351	5 806	12 157	19,04
					21 134 111	240	28 686	26 224	54 911	19,04
					21 132 005	212	25 248	23 081	48 329	19,04
					21 132 001	86	10 254	9 374	19 629	19,04
95	21119101	21153119	Pääterveysasema D	2 807	21 132 002	246	30 216	26 899	57 115	20,15
					0	13	666	593	1 259	20,15
					0	239	12 195	10 856	23 052	20,15
					21 130 001	7	11 462	10 204	21 666	20,15
					21 131 001	1	1 634	1 455	3 089	20,15
					21 134 001	3	4 910	4 371	9 282	20,15
					21 132 101	295	36 191	32 217	68 408	20,15
					21 132 102	302	36 984	32 923	69 907	20,15
					21 132 002	101	12 371	11 012	23 383	20,15
					21 132 102	32	3 927	3 496	7 424	20,15
					21 132 121	266	32 609	29 028	61 637	20,15
					21 132 123	28	3 390	3 018	6 408	20,15
					21 132 201	529	64 821	57 704	122 524	20,15
					21 132 002	120	14 750	13 131	27 880	20,15
					21 132 002	238	29 142	25 942	55 084	20,15
					21 132 202	88	10 835	9 646	20 481	20,15
					21 132 301	210	25 777	22 947	48 724	20,15
					21 132 302	41	5 002	4 453	9 455	20,15
					21 132 411	59	3 017	2 686	5 703	20,15
					21 130 001	38	2 687	2 392	5 078	20,15
					21 131 001	5	381	339	719	20,15
					21 134 001	5	381	339	719	20,15
					21 134 001	11	769	684	1 453	20,15
96	21119108	21153119	Hallinto, Degerbynkatu 21	556	21 135 001	23	8 531	6 074	14 604	54,09
					21 135 002	162	10 988	7 823	18 812	9,71
					21 130 001	82	3 602	2 565	6 167	6,31
					21 130 001	189	8 332	5 932	14 264	6,31
					21 130 004	48	2 122	1 511	3 632	6,31
					21 134 001	27	1 189	847	2 036	6,31
					21 131 001	27	1 189	847	2 036	6,31
104	21112105	21153112	Palvelutalo Lyckan	840	21 134 216	840	108 986	67 210	176 196	17,49
0	0	0	Harmaakallion palvelutalo	2 864	Harmaakallio	2 864	454 310	186 520	640 830	18,65
				90 733	Yhteensä	15 005	1 791 193	1 243 252	3 034 444	16,85
					Kaikki yhteensä	68 785	7 184 436	4 317 591	11 502 027	13,93