

HINNOITTELUPERUSTEET / KORIT:

- KH päättää hinnoitteluperusteet (kytkemättä niitä vielä kiinteistöihin tai vuokralaisiin)

A markkinahintainen vuokra = bruttovuokra (32) + tuotto

- kattaa kaikki kiinteistökustannukset (pääomakulut, poistot, verot, vakuutukset ja ylläpitokustannukset)
- lisäksi tuottovaatimus

B kustannusperusteinen vuokra = ylläpitovuokra (35)

- kattaa ylläpitokustannukset sekä verot ja vakuutukset (ei pääomakustannuksia ja poistoja)

C ylläpitoperusteinen vuokra ja subventointi

C1 (29 ja 30)

- kattaa kaikki ylläpitokustannukset* (29, huolto-, sähkö-, lämmitys-, vesi- ja jätehuolto- ja valvontakustannukset) ja vakuutusmaksut
- ja muuttuvat käyttökustannukset (30) kuten vesi, käyttösähkö ja tilan siivouksesta veloitetaan vuokralaiselta käyttökorvauksina
- mahdollistaa ulosvuokrauksen vuokralaisen toimesta kaupungin määrittämin ehdoin

C2 (osin 29 ja 30)

- kattaa vain osan (%) ylläpitokustannuksista sekä käyttökustannukset veloitetaan käyttökorvauksina
- mahdollistaa tilan luovuttamisen vastikkeellisesti edelleen vain järjestön omaa toimintaa vastaavaan toimintaan

C3 (30)

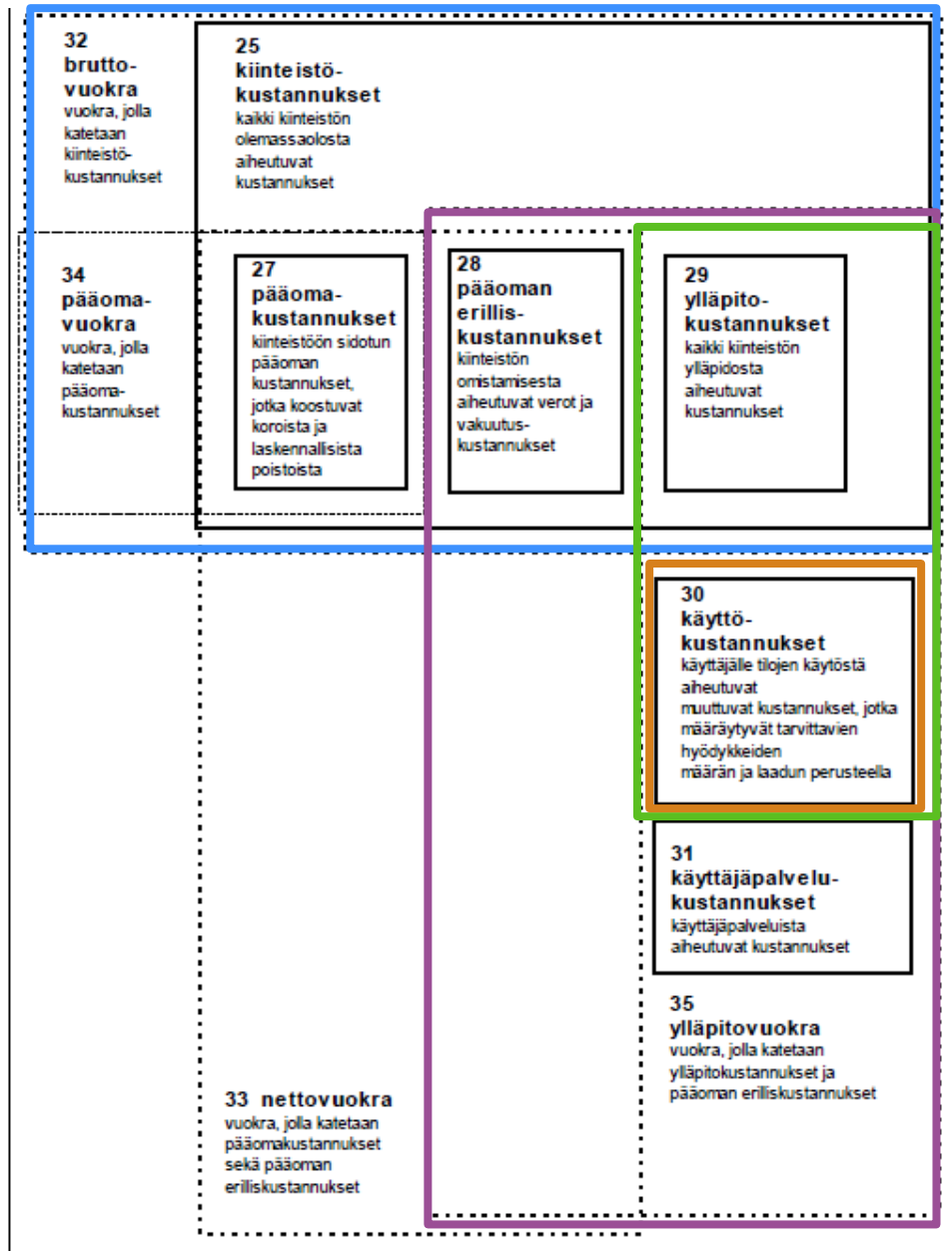
- muuttuvat käyttökustannukset (30) veloitetaan vuokralaiselta käyttökorvauksina
- mahdollistaa tilan luovuttamisen vastikkeellisesti edelleen vain järjestön omaa toimintaa vastaavaan toimintaan

D vastikkeetta

- vuokralainen vastaa vain muutossuunnitelmista ja muutostöistä omalla kustannuksellaan
- ei mahdollista ulosvuokrausta

lisäksi vuokralaiselta veloitetaan erikseen sovittavat käyttäjäpalvelukustannukset (31) esim. lisävarointi

A + tuotto



C₁

C₃

B

Käsittekaavio 6. Kustannus- ja vuokratäsitteiden väliset suhteet (laatikkomalli).
Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet, KTI, 2001.