

Kiinteistöjen sisäiset vuokrat ja siivouksen kustannukset vuonna 2023

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 01.06.2022 § 55

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Vuoden 2022 vuokria päivitettiin edellisiä vuosia perusteellisemmin. Rakennusten pääomavuokran laskenta pohjautui vastikään määriteltyihin teknisiin arvoihin. Toiseksi rakennusten ylläpitovuokrat haluttiin myös määrittellä uudestaan vuoden 2019/2020 toteutuneiden ylläpitokustannusten pohjalta, jolloin niiden määrittely oli aiempaa luotettavampi.

Sisäiset vuokrat on päivitetty vuodelle 2023 vuoden 2022 kattavan päivityksen perusteella. Pääomavuokran määrittelynä rakennusten arvot on nyt päivitetty vuoden 2021 lopun tilanteeseen ja edelleen pääomavuokran arvopohjiin huomioitiin myös vuonna 2022 ja 2023 valmistuvia investointeja. Ylläpitovuokran päivitys taas pohjautuu kuluvan vuoden ylläpitovuokraan, joka päivitetään viimeisimmällä kiinteistöjen ylläpitokustannuksen indeksimuutoksella vuodelle 2023.

Määriteltäviä sisäisiä vuokria pyritään käyttämään hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn. Vuokrien määrittelyn asetusta valmistui 7.4.2022, jossa ohjeistetaan kuntien omistamien ja hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien laskentaa. Osa rakennuksista on jo nyt vuokrattu pelastuslaitokselle ja nyt uusi vuokrien määrittely tulee mahdollisesti koskemaan myös pelastuslaitokselle tällä hetkellä vuokrattuja rakennuksia, jolloin nämä vuokrat on tässä laskettu samaisen annetun asetuksen mukaisella vuokrien määrittelyllä. Lopullinen päätös sisäisten vuokrien käyttämisestä hyvinvointialueelle omalla osuudellaan kohdistettavista vuokrista on vielä tekemättä ja tämä voi muuttaa vuokrakokonaisuutta.

Hyvinvointialueelle vuokrataan kiinteistöjä vuoden 2023 alusta suuruusluokkana 25 000 m².

Luovuuskeskus-hankekokonaisuus valmistuu rakennusten osalta 5/2023, jolloin siihen asti käytettävät väistötilat Paraistenseudun koulu, Sarlinin koulu ja Vapparintien kiinteistön tilat poistuvat käytöstä ja vastaavasti luovuuskeskuksen rakennuskokonaisuus otetaan käyttöön 8/2023.

Luovuuskeskuksen käyttöön siirtyminen nostaa osalle vuotta pääoma- ja vuokrakustannuksia. Ylläpidon kustannuksia on nostettu kustannusindeksien osoittamalla arvolla noin 5,6 %.

Reaalisilla arvoilla arvioituna energiahintojen nousu aiheuttaa useiden satojen tuhansien lisäkustannuksen kiinteistöille kokonaisuudessaan.

Paraisten kaupungin käyttöön jäävien tilojen pääomavuokran suuruudeksi muodostuu 5,59 M€ kertymä. Pääomavuokran yhteismäärä laskee vuoden 2022 arvosta 29,0 % ja muutoksen suuruus on 2,28 M€.

Käyttövuokra sisältää korjausvastuutekijän. Käyttövuokran suuruus on 3,88 M€. Käyttövuokran määrä laskee 30,9 % ja muutoksen suuruus on 1,74 M€.

Korjausvasteutelijän osuus on 0,49 M€ ja sen arvo nousee 6,0 %, jolloin muutoksen suuruus on 0,028 M€.

Bruttovuokraksi muodostuu 9,47 M€. Kokonaisvuokra laskee 29,8 % ja muutoksen arvoksi muodostuu 4,02 M€.

Verrattaessa sisäisiä vuokria 2022 ja 2023 keskenään samalla vertailupohjalla huomioiden muutoksina myydyt tai poistuneet rakennukset, mutta vertailupohjaan ei liitetä hyvinvointialueelle siirtyviä rakennuksia, saadaan todelliset muutoksen arvot. Vertailun mukaisesti pääomavuokra kasvaa 9,1 %, käyttövuokra kasvaa 5,7 % ja bruttovuokra vastaavasti muodostuu 7,7 % suuremmaksi.

Tilapankin uusia kohteita ovat Perhetalo Ankkuri, teollisuushalli Pargas Ax, Tildahemmet, Axxell-tilat Vapparintie, Paraistenseudun koulu, jolloin väistötilan tarpeen poistuttua ja tilatehostusten toimittua tilapankin kulukertymälle muodostuu arvo 162 000 €. Tilapankin kulut kasvavat 46,4 % ja muutoksen suuruus on suuruusluokkaa 52 000 €.

Siivoustoiminnan palvelusopimuksen optio on aktivoitu vuosille 2023-2024, jolloin kiinteä hintataso nousee 3,5 % sopimuskautena ja kaupungin oman siivoustoiminnan palkkakustannuksen on budjetoitu nousevan 2,0 %.

Eläkemenoperusteisten kustannusten kertymä kasvattaa yksikkökustannuksia pinta-alan pienentyessä.

Hyvinvointialue vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksesta itse pois lukien koulujen terveydenhoitotilat sekä Nauvon sosiaalitoimiston huone, joiden siivous sisältyy vuokriin. Hyvinvointialueen siivouspinta-ala on suuruusluokkana 8 180 m², mikä pienentää kaupungin vastuulla olevaa siivouspinta-alaa.

Perhetalo Ankkuri on budjetoitu poistuvaksi siivottavasta pinta-alasta kohteen siirryttyä kiinteistöpankkiin. Väistötilojen siivouksen tarve poistuu 6/2023 ja luovuskeskuksen uuden tilakokonaisuuden tarve alkaa syksyllä 2023.

Kaupungin sisäiset siivouskustannukset muodostavat budjetin suuruudeltaan 1,00 M€. Siivoustoiminnan kustannuskertymä laskee vuoden 2022 tasosta 15,3 % ja muutoksen suuruus on 0,15 M€.

Oheismateriaali

Sisäiset vuokrat 2023 per rakennus
Vertailutaulukko vuokrat 2022/2023 per rakennus
Siivouskustannukset 2023

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Jaosto hyväksyy osaltaan sisäiset vuokrat ja siivouksen sisäiset kustannukset ja ehdottaa kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Lopullisen päätöksen jälkeen: Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, toimialojen ja osastojen päälliköt

Kaupunginhallitus 13.06.2022 § 177
822/02.02.00/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupungin vuoden 2023 sisäiset vuokrat ovat riippuvaisia hyvinvointialueen vuokrien määrittelystä. Hyvinvointialueen vuokraehdotus perustuu asetusluonnoksen versioon 7.4.2022, jonka mukaisesti hyvinvointialue ja kunta voivat sopia sisäisten vuokrien käytöstä hyvinvointialueelle kohdistuvina vuokrina. Laadittu vuokraehdotus sisältää vielä mahdollisesti muuttuvia määrittelyjä. Vuokriin on sisällytetty pelastuslaitoksen, kouluterveydenhoidon ja terapia-altaan tiloja, joiden määrällisissä sekä sisällöllisissä määrittelyissä saattaa tulla muutoksia.

Hyvinvointialue vastaa tilojen siivouksesta itse pois lukien koulujen terveydenhoitotilat, terapia-allasosasto sekä Nauvon sosiaalitoimiston huone, joiden siivous sisällytetään vuokriin.

Neuvottelut hyvinvointialueen kanssa jatkuvat ja tarkennuksia tehdään jatkuvasti tarpeen mukaisesti lopputuloksen aikataulun ollessa 30.6.2022.

Vuoden 2023 sisäiset vuokrat sisältävät 5,6 % indeksiperusteisen korotuksen ja huomattavia muuttuvia tekijöitä luovuuskeskusrakennuksen ja väistötilojen osalta.

Kaupungin uuden organisaation mukaisesti vuokrat kohdistetaan osastokohtaisesti.

Oheismateriaali Sisäiset vuokrat 2023 per rakennus
Vertailutaulukko vuokrat 2022/2023 per rakennus
Siivouskustannukset 2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy vuoden 2023 sisäiset vuokrat ja siivouskustannukset.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö
