

## 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 määritellä 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 vuokrat kokonaisuutta.

Hyvinvointialueelle vuokrataan kiinteistöjä vuoden 2023 alusta suuruusluokkana 25 000 m<sup>2</sup>.

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 vuokratkustannuksia. 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 m<sup>2</sup>, 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

**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

---

Kaupunginhallitus 05.09.2022 § 229  
822/02.02.00/2022

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

Vuoden sisäisten kustannusten budjetointi on usean muuttuvan tekijän kokonaisuus. Hyvinvointialueen kanssa tarkennetaan asiakokonaisuuksia, jotka

vaikuttavat osaltaan kaupungin sisäisten vuokrien määrittelyyn. Asetusluonnos 2 ei ole perusteena Paraisten kaupungin esityksessä, vaan sisäisten vuokrien määrittelyperusteet. Päätös hyväksytyistä perusteista on vielä tekemättä.

Sote-organisoinnin reunaehdot ovat muodostumassa ja ne vaikuttavat henkilötasolla työpisteiden sijoittelun kautta vuokramäärittelyihin.

Uusi organisaatio muuttaa vuokrien kohdistuksia ja niitä selvitetään palvelutuotannon osastojen kanssa.

Sisäisten kustannusten budjetointi on edellytys kaupunkikonsernin budjetoinnille, joten sisäisten kustannusten budjetti laaditaan tämän hetken tietojen perusteella ja muutokset korjaavat perustasoa.

Kaupunginhallitus hyväksyi rakennuskohtaiset vuokrat 13.6.2022, ja osasto-/yksikkökohtaiset kohtaiset vuokrat segmentoidaan hyväksytyjen arvojen perusteella. Hyvinvointikeskuksen osalla on tarkennettu Paraisten kaupungin osuutta vuokriin ja yhteisiin tiloihin, jolloin sisäisten vuokrien osuus nousee kaupungin osuudella suuruusluokkana 58 000 € päivähoiton osuudella. Iniön koulun vuokra-asunnot, 2 kpl, on siirretty sisäisistä vuokrista pienentäen kertymää 33 000 €. Rajallisia muutoksia esiintyy kouluterveyden osuudella ja erillisinä kohdistuksina suuruusluokkana 5 000 €.

Käyttäjakohtaisten vuokrien yhteenlaskettu summa on suuruusluokkana 9,48 M€.

Vertailu edellisiin vuokrakokonaisuuksiin ei anna perusteita vuokra-arvioinnille uuden organisaation ja sote-uudistuksen takia. Suurimpana osastona toimineen sivistyssektorin aikaisempi vuokran suuruusluokka 2022 on 7,36 M€ ja tulevassa organisaatiossa 6,61 M€. Käyttäjäpalveluja budjetoidaan suuruusluokkana 12 000 €. Tulevassa organisaatiossa kulttuuri-, kansalaisopisto- ja kirjastopalvelut siirtyvät toiseen vastuualueeseen sekä vastaavasti ruokapalvelut ovat täysimääräisesti vastuualueetta.

Luovuuskeskusrakennus valmistuu käyttöön otettavaksi 8/2023. Vuodelle 2023 vuokrakustannus kohdistuu 5 kk ajalle ja väistöilaratkaisut toimivat siihen saakka. Lopulliset kustannukset ja siirtymävaiheen aikataulu antavat perusteen tarkennettuun vuokraan.

Sosiaali- ja terveysosasto siirtyy hyvinvointialueen organisaatioon ja vuoden 2022 sisäinen vuokra 4,66 M€ korvataan ulkoisena vuokrana suuruusluokkana 4,77 M€ samalla sisällöllä olevalla vuokralla. Lisäksi ulkoiseen vuokraan tulevat sopimisen edetessä positiivisesti pelastuslaitokset, jolloin yhteenlaskettu vuokrakertymä on tasolla 5,4 M€.

Uuden organisaation mukaisten toimialojen vuokrat:

Kasvatus ja koulutus	6,61 M€
Elinvoima ja hyvinvointi	2,10 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,77 M€
Yhteensä	9,48 M€

Siivouskustannukset ovat kaupunginhallituksen 6/2022 päätöksen mukaisesti suuruusluokkana 1,01 M€. Muutoksia on aktivoitunut rajallisesti 4 500 €

käyttäjäkohdistuksina Koivuhaan koulun ja Satuniityn päiväkodin siivoustoimintaan.

Hyvinvointialueelle siirtyvät kouluterveydenhoitotilojen siivouskustannukset sisältyvät siivouksen kustannuskokonaisuuteen.

Uuden organisaation mukaisten toimialojen siivouskustannukset:

Kasvatus ja koulutus	0,78 M€
Elinvoima ja hyvinvointi	0,14 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,09 M€
Yhteensä	1,01 M€

**Oheismateriaali**

Sisäiset vuokrat toimialoittain / yksiköt 2023  
Siivouskustannukset toimialoittain / yksiköt 2023

**Esittelijä**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus hyväksyy vuotta 2023 koskevat sisäiset vuokrat ja siivouskustannukset oheismateriaalin mukaisesti.

Toimiala-/yksikkökohtaiset vuokrat tarkentuvat budjetoinnin edetessä.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin.

**Jakelu**

Taluspäällikkö, opetuspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö

---