

Kiinteistöjen sisäiset vuokrat ja siivouksen kustannukset 2024

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 25.05.2023 § 43

Valmistelija

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

Paraisten kaupungin sisäiset vuokrat ovat kiinteästi yhteydessä Varhalle vuokrattaviin tiloihin. Hyvinvointialueelle vuokrattavista tiloista on tehty ulkoiset vuokrasopimukset, joiden mukaisesti laskutetaan kiinteistöjen vuokria. Paraisten, Korppoon ja Houtskarın paloasemien vuokrista ei ole sovittu.

Paraisten kaupungin sisäiset vuokrat sisältävät alkujaan Varhalle budjetoidut Folkhälsan-talon terapia-altaan, Grottan, Korppoon Sateenkaaren G-talon (tilapankki) ja yksittäisiä tiloja osana suurempia kiinteistökokonaisuuksia.

Muutoksia suuruusluokkana budjetointiin 2024 verrattuna vuoteen 2023:

Taksiasema	-0,02 M€ > Purku
PSG	-0,04 M€ > Brava
Suomenkielinen lukio, Vapparintie	-0,10 M€ > Tilapankki
Ruotsinkielinen lukio, Vapparintie	-0,07 M€ > Tilapankki / muu käyttö
Container, Vapparintie	-0,003 M€ > Tilapankki
Sarlinin koulu	-0,34 M€ > Purku
Paraistenseudun koulu	-0,17 M€ > Purku
Koulukeskus, 5 kk > 12 kk	+1,21 M€ > Uudis.rak./laaj.
Terapia-allas, Folkhälsan-talo	+0,21 M€ > Elinvoimatoimiala
Grottan, johtokeskus	+0,10 M€ > Pelastustoiminta

Kokonaisuutena muutokset vastaavat budjetointiin 2024 suuruusluokkana 0,79 M€ lisäystä.

Sisäinen vuokra sisältää pääomavuokran osuuden 6,34 M€. Pääomavuokra nousee 13,5 % ja nousu on suuruudeltaan 0,76 M€.

Käyttövuokran suuruus on 4,55 M€. Käyttövuokra nousee 17,3 % ja nousu on suuruudeltaan 0,67 M€. Bruttovuokran suuruus on 10,9 M€. Bruttovuokra nousee 15,1 % ja nousu on suuruudeltaan 1,43 M€ vertailuarvona 2023 budjetointi.

Bruttovuokran nousu perustuu tilamäärissä ja pinta-aloissa tapahtuviin muutoksiin, pääomavuokran elinkustannusindeksin arvoihin (50 %) ja ylläpitoindeksin vuosimuutokseen.

Bruttovuokran osuus nousee suuruusluokkana 6,7 % ilman tilamäärämuutoksia verrattuna 2023 arvoihin. Pääomavuokria on nostettu lähtökohtaisesti rakennustasolla 3,95 %, jolloin käyttövuokran nousun määräksi muodostuu suuruusluokka 2,1 % verrattuna 2023 vuokriin.

Sisäiset vuokrat on kohdistettu toimialoittain, mutta muutoksia voi esiintyä kehitysvaiheessa yksikkötasoilla. Käyttäjäpalveluja budjetoidaan erikseen suuruusluokkana 12 000 €.

Oppimiskeskus Bravan kustannukset nostavat bruttovuokran arvoa. Bruttovuokra 1,96 M€ (12 kk) nousee vuoden 2023 (5 kk) arvosta 1,22 M€. Väistötilojen poistuminen käytöstä määrittää nousun tasoon 0,5 M€. Kustannustason nousu energian ja rakennuskustannusten osalta ja oppimiskeskuksen valmistuminen nostavat kustannuskertymää.

Toimialakohtaiset vuokrat

Kasvatus ja koulutus	7,52 M€
Elinvoima ja hyvinvointi	2,51 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,86 M€

Yhteensä 10,89 M€

Tilapankin uusia kohteita ovat Axxell-tilat kokonaisuutena Vapparintiellä, Iniön terveystalo ja Hesburger-rakennus, jolloin väistötilan tarpeen poistuttua ja tilatehostusten toimittua tilapankin kulukertymälle muodostuu arvo 0,34 M€. Tilapankin kulut kasvavat suuruusluokkana 180 000 €.

Siivoustoiminnan sisäinen budjetti on tasolla 1,04 M€. Budjettia kasvattavat Satuniityn päiväkodin, Koivuhaan koulun ja Koivuhaan päiväkodin määrälliset sekä laadulliset päivitykset sekä Kombilan pinta-alamuutokset. Siivouksen budjettia pienentää Axxell-tilojen, Vapparintie, ja Sarlinin ja Paraistenseudun koulujen poistuminen kokonaisuutena siivouslaajuudesta. Oppimiskeskus Bravan ja väistötilojen siivouskustannus kokonaisuutena 148 000 € on 20 % vuoden 2023 budjettia suurempi kasvun ollessa 25 000 €. Vertailuarvona pidetään 2023 budjetointia ilman perussiivouksia. Kouluterveydenhoitotilojen siivouskustannukset sisältyvät kustannuskokonaisuuteen suuruudeltaan 7 737 €. Sisäinen vuokratyö kasvaa +3,7 %.

Siivoustoiminnan palvelusopimuksen optio on voimassa vuoden 2024 loppuun eikä yksikköhintoihin muodostu korotuksia.

Oman siivoushenkilöstön yhteensä 8 kpl palkkakustannukset nousevat 4,37 %.

Toimialakohtaiset kustannukset

Kasvatus ja koulutus	0,81 M€
Elinvoima ja hyvinvointi	0,17 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,06 M€

Yhteensä 1,04 M€

Oheismateriaali

Sisäiset vuokrat 2024
Sisäiset vuokrat vertailu 2023/2024
Sisäiset vuokrat toimialoittain
Siivouskustannukset 2024
Siivouskustannukset toimialoittain

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 tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Esittelijä ehdotti valmistelutekstin seuraavaan virkkeeseen teknistä korjausta: Pääomavuokria on nostettu lähtökohtaisesti rakennustasolla 3,95 %, jolloin käyttövuokran nousun määräksi muodostuu suuruusluokka 10,6 % verrattuna 2023 vuokriin.

Jaosto yhtyi ehdotukseen yksimielisesti ja päätti muiltakin osin ehdotuksen mukaisesti.

Asia tarkastettiin välittömästi.

Jakelu

Lopullisen päätöksen jälkeen: Talouspäällikkö, tekninen päällikkö, opetuspäällikkö, hallintopäällikkö, elinvoimapäällikkö

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 183

456/02.02.00/2023

Valmistelija

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

Sisäiset vuokrat on mitoitettu toteutuneiden kustannusten ja kustannustason muutoksen mukaisesti. Valtakunnalliset indeksien muutokset ovat olleet suuria johtuen energian hinnan noususta ja maailmantilanteen aiheuttamasta markkinatilanteen muutoksesta.

Elinkustannusindeksin vuosimuutos on 7,9 %, jolloin pääomavuokrat on nostettu 50 % indeksin muutoksen arvosta ja suuruudeksi muodostuu 3,95 %. Kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin vuosimuutos 13,73 % ja käyttövuokran nousuksi on muodostettu kokonaisuutena 17,3 % johtuen suurelta osin Oppimiskeskus Bravan valmistumisesta koko vuoden käyttöön. Muiden kohteiden kuin tilamäärien muutosrakennusten keskimääräinen ylläpidon nousu on 10,6 %. Kokonaisuutena bruttovuokra nousee suuruusluokkana 1,4 M€ (15,1 %). Suurin yksittäinen muutos on Oppimiskeskus Bravan bruttovuokran nousu suuruusluokkana 1,2 M€ vuoden 2023 arvosta.

Tilapankin kohteet päivittyvät vuosittain ja Vapparintien kiinteistöjen kokonaisvaltainen siirto pankkiin kasvattaa pääosin kustannuskertymää suuruusluokkana 0,18 M€.

Toimialoittain budjetointi on toteutettu yksikkötasolle, jolloin muutoksia saattaa ilmaantua, ja tilannetta voidaan pitää ohjeellisena perustuen aikaisempaan käytön kohdistukseen muuttuvassa kiinteistömässän tilanteessa.

Siivoustoiminnan kustannukset ovat erillisiä ja ne kohdistuvat omana vaikutuksenaan kohdistettuihin kohteisiin.

Oheismateriaali

Sisäiset vuokrat 2024
Sisäiset vuokrat vertailu 2023/2024
Sisäiset vuokrat toimialoittain/yksiköt
Siivouskustannukset 2024
Siivouskustannukset toimialoittain/yksiköt

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Patrik Nygren, puh. 050 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteissä esitetyt vuoden 2024 sisäiset vuokrat ja siivouksen sisäiset kustannukset.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl toimi asiantuntijana kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.
Jakelu	Taluspäällikkö, tekninen päällikkö, opetuspäällikkö, hallintopäällikkö, elinvoimapäällikkö, kaupunginjohtaja
