

Kiinteistöjen sisäiset vuokrat ja siivouskustannukset vuonna 2025

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 02.05.2024 § 29
344/02.02.00/2024

Valmistelija

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

Vuoden 2025 sisäiset vuokrat koostuvat pääomavuokrasta ja käyttövuokrasta, jotka muodostavat kokonaisvuokran. Kiinteistö-yksikkö ei voi käyttää toimintaansa pääomavuokran osuutta, vaan se kohdistuu kaupunkikonsernille.

Sisäiset vuokrat on kohdistettu sektoreittain ja yksiköittäin, mutta kohdistukset muuttuvat organisaatiouudistuksen takia.

Uusi organisaatorakenne arvioidussa aikataulussa muuttaa sisäisten kustannusten sijoituksia, mutta rakennuskohtaiset vuokrat voidaan kohdistaa uudelleen.

Vuoden 2025 pääomavuokrat pohjautuvat vuoden 2023 lopun tilanteeseen päivitettyihin teknisiin arvoihin, joista pääomavuokra lasketaan seuraavasti: tuottovaatimus 6 % x rakennusten tekninen arvo v. 2023, jossa vuoden 2022 tekninen arvo päivitettiin vuoden 2023 lopun tilanteeseen ja tähän arvoon huomioitiin vielä Malmin koulun E-osan peruskorjaus (1,45 milj. €).

Lisäksi pääomavuokran laskennassa huomioitiin rakennusten käytössä Malmin koulun E-osan peruskorjauksesta aiheutuvat muutokset, jossa Axxellin liikuntahalli tulee toimimaan vuonna 2025 väistötiloina siihen asti, kunnes Malmin koulun peruskorjaus valmistuu.

Kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin vuosimuutos oli negatiivinen eli ylläpitokustannukset laskivat 0,9 % vuoden 2022 viimeisestä neljänneksestä vuoden 2023 viimeiseen neljännekseen. Viime vuosien voimakkaan nousun jälkeen ylläpidon hinta on laskenut, jolloin vuoden 2025 ylläpidon sekä korjausvastikkeen yksikköhinnat hieman laskevat vuoden 2024 tasosta.

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

Muutoksia suuruusluokkana:

Liikuntahalli / vanha osa Vapparintie, väistötila < + Malmin koulu 0,15 M€
Axxell rakennus, Vapparintie, väistötila < + ip.kerho / Malmin koulu 0,025 M€
Malmin koulu, E osa korjaus > ei vuokrattu -0,13 M€
Vapparintie, kontti > +1578 €

Sisäinen vuokra sisältää pääomavuokran osuuden 6,5 M€, joka nousee vuositasolla 2,3 % vuoden 2024 arvosta 6,3 M€. Käyttövuokran osuus on 4,52 M€, joka laskee -0,7 % vuoden 2024 arvosta 4,55 M€. Kiinteistöjen kokonaisvuokra nousee +1,0 % ja on suuruudeltaan 11,0 M€.

Käyttäjäpalveluita budjetoidaan erikseen suuruusluokkana 13 000 €.

Oppimiskeskus Bravan bruttovuokra on vuoden 2024 tasoa hieman matalampi matalamman ylläpidon, varavoimarakennuksen eriyttämisen ja pinta-alojen vakiintumisen johdosta.

Kiinteistöjä ylläpidetään ja kunnossapidetään ja suoritetaan rajallisia korjauksia käyttövastikkeen suuruisella kustannuksella sisältäen sähkön ja lämmityksen.

Sisäiset vuokrat on kohdistettu sektoreittain ja yksiköittäin, mutta muutoksia tapahtuu organisaatiouudistuksen takia, jolloin yksikkötasosta tietoa voidaan hyödyntää.

Nykyisen organisaation mukaisten sektorien vuokrat:

Kasvatus ja koulutus	7,49 M€
Elinvoima	2,62 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,89 M€
Yhteensä	11,00 M€

Tilapankista poistuvia kohteita ovat Hesburger-rakennus, väistötilojen osuus Axxellin tilat Vapparintie, Merituulen päiväkotijä ja vanha Iniön aluekonttori (myyntitapahtuman toteutumiseen asti; tilanne keskeneräinen), jolloin budjetti pienenee vuoden 2024 arvosta 340 000 € arvoon 318 000 €.

Siivoustoiminta kilpailutetaan vuodelle 2025-2027, jolloin vuoden 2025 budjetointi perustuu arvioon markkinahinnasta. Arvioidaan siivouskustannusten nousevan kiinteähintaisesta vuosien 2023-2024 optiosopimuksesta suuruusluokkana työn osuudella 3 % sekä materiaalien osuudella 10-15 %, jolloin arvioitu kustannusnousu kokonaisuutena on 6-8 %.

Oppimiskeskus Bravan siivouskustannukset nousevat käyttäjätilausten mukaisesti 10 000 € edeltävän vuoden tasosta arvioidun markkinahintan nousun lisäksi.

Siivoustaajuuksia on lisätty 1 x viikossa jäähallin, golfkeskuksen ja Saaristotien varikon osuuksilla osaa vuotta.

Liikuntahalli- ja Axxell-rakennusten väistötilat, Vapparintie lisäävät siivouspinta-alaa arvioituna 1 626 m² osan pinta-alasta ollessa osan vuodesta siivouksen kohteena.

Malmin koulun E-osan korjaus vähentää siivouskustannuksia ajanjaksolla 1-5/2025, mutta vastaavasti väistötilojen laaja pinta-ala lisää kokonaisuutta.

Nykyisen organisaation mukaisten sektorien siivouskustannukset:

Kasvatus ja koulutus	0,88 M€
Elinvoima	0,17 M€
Hallinto ja tukipalvelut	0,09 M€
Yhteensä	1,14 M€

Siivoustoiminnan sisäinen budjetti on tasolla 1,14 M€. Kustannukset nousevat vuoden 2024 arvosta 1,04 M€ suuruusluokkana 9,8 %.

Tilapalvelujen kokonaisbudjetti vuonna 2025 nousee +1,8 % ja muodostuu yhteensä tasolle 12,14 M€ sen ollessa vuonna 2024 tasolla 11,93 M€.

Oheismateriaali	Sisäiset vuokrat 2025 Sisäiset vuokrat vertailu 2024/2025 Sisäiset vuokrat sektoreittain/yksiköt 2025 Sisäiset siivouskustannukset 2025 Siivouskustannukset sektoreittain/yksiköt 2025
Esittelijä	Vt. tekninen päällikkö Matias Jensén, puh. 044 358 5724 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Jaosto hyväksyy osaltaan sisäiset vuokrat ja sisäiset siivouskustannukset vuodelle 2025 ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä. Uudet osastokohtaiset/yksikkökohtaiset vuokrat tarkentuvat organisoinnin edetessä. Asia tarkastetaan välittömästi.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Asia tarkastettiin välittömästi. _____
Jakelu	Lopullisen päätöksen jälkeen: Talouspäällikkö, opetuspäällikkö, tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, hallintopäällikkö, elinvoimapäällikkö