

Kiinteistöjen vuoden 2026 sisäisten vuokrien hyväksyminen

Kaupunginhallitus 12.05.2025

388/02.02.00/2025

Valmistelija

Tekninen päällikkö Matias Jensén, puh. 044 358 5724
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on vuodesta 2014 lähtien tehnyt yhteistyötä Trellum Consulting Oy:n kanssa omistamiensa ja käyttämiensä rakennusten sisäisten vuokrien määrittelemiseksi ja päivittämiseksi vuosittain. Alkuperäistä mallia on kehitetty asteittain erityisesti vuodesta 2017 lähtien, jolloin otettiin käyttöön todelliset pääomavuokrat, jotka laskettiin rakennusten päivitettyjen teknisten arvojen perusteella. Vuosien mittaan sekä pääoma- että ylläpitovuokrien laskentaa on kehitetty niin, että ne perustuvat ajantasaisiin investointi- ja ylläpitokustannuksiin sekä kiinteistöindeksiin muutoksiin.

Vuoden 2026 vuokrien päivitys perustuu yksityiskohtaisiin tietoihin vuoden 2024 todellisista ylläpitokustannuksista ja rakennusten teknisistä arvoista, minkä seurauksena päivitys on tarkempi kuin aiempina vuosina, jolloin sisäinen vuokra on indeksitarkistettu.

Vuoden 2026 pääomavuokrat

Päivitetyt pääomavuokrat perustuvat rakennusten teknisiin arvoihin vuoden 2024 lopussa päivitettyinä 6 prosentin tuottovaatimuksella. Tämän lisäksi on otettu huomioon isot investoinnit, kuten Malms skolan peruskorjaus ja Koivuhaan päiväkodin laajennus. Pääomavuokrat laskettiin yhteensä 69 rakennukselle (noin 52 200 m²) ja ne ovat yhteensä 6,99 miljoonaa euroa (noin 11,15 euroa/m²/kuukausi).

Tekniikka ja kiinteistöt -yksikkö ei käytä pääomavuokran osuutta omaan toimintaansa, vaan se kohdistuu kaupunkikonsernille.

Vuoden 2026 ylläpitovuokrat

Ylläpitovuokrat perustuvat vuoden 2024 toteutuneisiin kustannuksiin, joita on tarkistettu kustannusindeksillä (KYKI) 5,4 prosenttia, jolloin vuoden 2022 indeksiä on verrattu vuoden 2024 indeksiin. 74 rakennuksen (54 000 m²) ylläpitovuokrat ovat yhteensä 5,31 miljoonaa euroa, mikä vastaa keskimäärin noin 8,18 euroa/m²/kuukausi. Suurimmat yksittäiset kustannuserät ovat kunnossapito, kiinteistönhoito ja sähkö.

Vuoden 2026 bruttovuokrat

Laskemalla yhteen pääoma- ja ylläpitovuokra saadaan rakennuskohtainen bruttovuokra. Kaikkien sisäisesti vuokrattujen rakennusten keskimääräinen bruttovuokra on noin 12,3 miljoonaa euroa, eli noin 19,33 euroa/m²/kuukausi.

Sisäiset vuokrat on jaettu kaupungin eri toiminta-alueiden kesken voimassa olevan vuoden 2025 organisaatiomallin mukaisesti. Jakauman perusteella sisäisten tilojen käyttö jakautuu seuraavasti:

- Sivistys noin 35 500 m²
- Hyvinvointi- ja vapaa-aikapalvelut noin 9 300 m²
- Kaupunkikehitys noin 5 600 m²
- Konsernipalvelut noin 1 800 m²

- Elinkeinopalvelut noin 1 800 m²

Sisäiset vuokrat perustuvat talven-kevään 2025 kiinteistötilanteeseen ja muutoksia voi tapahtua esimerkiksi rakennusten myynnin tai rakennusten käytössä tapahtuvien muutosten yhteydessä. Tällä hetkellä sote-toimintaan käytettäviä rakennuksia ei ole otettu huomioon sisäisissä vuokrissa. Varhan kanssa on käyty alustavia keskusteluja tulevista vuokrasopimuksista ja -kohteista. Kyseinen toiminta on yhtiöitettävä vuoden 2025 aikana.

Voimassa olevan hallintosäännön §:n 26 *Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta* kohdan 8 mukaan sisäisistä vuokrasta ja kiinteistöjen hallinnoijista päättää kaupunginhallitus.

Oheismateriaali

Sisäiset vuokrat vuonna 2026

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy sisäisessä käytössä olevien kiinteistöjen vuoden 2026 sisäiset vuokrat liitteen mukaisesti.

Päätös
