

Kiinteistöjen sisäiset vuokrat ja siivouksen kustannukset vuonna 2022

574/02.02.00/2021

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 58

**Valmistelija
Esittelijä**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Rajallisen korjausvastuu- ja ylläpitobudjetin vuoksi rakennusmassan korjausvelka kasvaa edelleen korjausvastuutekijän ollessa kriittisen taloustilanteen takia tasolla 0,42 €/m². Kunnossapidon avulla voidaan suorittaa pienten puutteiden korjaamista ja oikeilla toimenpiteillä ehkäistä tulevien vaurioiden sekä kuluman etenemistä. Rakennusten lähitulevaisuuden kannalta on edellytys, että molemmat tekijät ovat riittävällä tasolla. Korjausvastuutekijän suuruus määrittää rakennusmassan peruskorjausten määrän. Pääomavuokra on konsernituottomäärittelyä, jota ei voida käyttää korjaamiseen.

Käytöstä on budjetoitu poistuneiksi Sarlinin koulun urheilusali, perhetalo Ankkuri ja osa koulukeskuksen tiloja. Tilakertymää kasvattavat Träskin koulun uusi rakennus, toisen asteen ammatillisen koulutuksen Axxellin tilat ja sotekeskuksen tilat yhteensä suuruusluokkana 8 900 m².

Tilapankkiin siirretään perhetalo Ankkuri. Tilapankista on poistettu Träskin koulun purettu rakennusosuus ja Paraisten Vanha kunnantupa. Myyty kohde on Paraisten Vanha kunnantupa.

Rakennusmassan kaikki arvot on päivitetty, jolloin saadaan uudet tekniset ja jälleenhankinta-arvot. Jälleenhankinta-arvon kertymä on suuruusluokkana 246 M€ ja teknisten arvojen kertymä 166 M€. Arvojen avulla päivitetään sisäiset vuokrat. Vuokrat muuttuvat arvojen päivittymisen mukaisesti, liian matalien arvojen noustessa vuokramäärittelyt kasvavat.

Käyttövuokra perustuu vuosien 2019 ja 2020 rakennuskohtaisiin ylläpitokuluihin ja huomattavat poikkeamat on korjattu.

Pääomavuokran suuruudeksi muodostuu 7,87 M€, mutta korjausvastuutekijän suuruuteen ei pääomavuokratekijä vaikuta. Korjausvastuun arvoksi mitoitetaan edellisen vuoden taso 0,46 M€, jolloin yksikkökustannukseksi muodostuu 0,39 €/m². Sisäinen käyttövuokra on tasolla 5,16 M€ ja sisäinen kokonaisvuokra 13,49 M€ sisältäen korjausvastuutekijän.

Tilapankin kustannuskertymä on suuruusluokkana 121 500 €. Kustannusten mitoitussarvon suuruus on 1,5-1,7 €/m² kuukaudessa.

Pääomavuokra kasvaa +22,8 %, sisäinen käyttövuokra nousee +11,4 % ja korjausvastuutekijä nousee +0,5 %. Sisäinen kokonaisvuokra nousee +17,8 %.

Pääomavuokran nousu perustuu rakennusten arvojen päivitykseen, joka on aikaisemmin tehty vuoden 2015 tilanteen pohjalta. Sisäisen käyttövuokran nousun suurimpana syynä on kiinteistömassan laajentuminen sotekeskuksen, aikaisempien Axxellin kiinteistöjen ja Träskin koulun mukaisesti suuruusluokkana 8 900 m².

Sisäisten ja ulkoisten vuokrien siirtymää esiintyy luovuuskeskuksen rakennusaikana väistötilojen osalta.

Soteuudistuksen lähestyessä oikea kohdistus vuokramäärään etenkin pääomavuokran osalta on taloudellisesti tärkeää, jolloin saadaan tuloja riittävästi.

Siivoustoiminnan hinnoittelun taso pysyy suuruusluokkana ennallaan. Omana työnä tehtävä siivoustyön palkkakustannus kallistuu arvioituina palkan korotuksina suuruusluokkana 1,9 %. Sarlinin koulun liikuntasalin, osa Paraisten koulun tiloista, perhekeskus Ankkurin ja virastotalossa sijaitsevan ulkoisen perheyksikön siivouksen poistuminen toimituslaajuudesta aiheuttaa budjetin pienenemisen suuruusluokkana 69 000 €. Lisäys budjettilaajuuteen on ruotsinkielisen lukion väistötilat Vapparintiellä suuruusluokkana 14 000 €. Kokonaisuutena siivoustoiminnan sisäinen tulokertymä on 1,16 M€. Kertymä pienenee 4,2 %.

Oheismateriaali

Kiinteistöjen sisäiset vuokrat
Kiinteistöjen sisäiset vuokrat, vertailu 2021/2022
Siivouksen kustannukset

Ehdotus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto hyväksyy osaltaan sisäiset vuokrat ja siivouksen yksikköhinnat vuodelle 2022 ja esittää kaupunginhallitukselle niiden hyväksymistä esitetyssä muodossa.

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin. Päätös tarkastettiin välittömästi.
