

Interna hyror för fastigheter och städningskostnader för år 2022

574/02.02.00/2021

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 16.06.2021 § 58

Beredare Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
Föredragande Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

På grund av begränsad budget för reparationsansvar och drift kommer reparationsskulden för byggnadsmassan att fortsätta att växa då reparationsansvarelementet på grund av det kritiska ekonomiska läget ligger på nivån 0,42 €/m². Med hjälp av underhåll kan små brister åtgärdas och med rätt insatser kan framtida skador och fortsatt slitage förebyggas. Med tanke på den närmaste framtiden för byggnaderna är det en förutsättning att båda elementen är på en tillräcklig nivå. Hur mycket grundliga reoveringar som kan göras i byggnadsmassan styrs av storleken på reparationsansvarelementet. Kapitalhyran bestäms utifrån koncernintäkterna och kan inte användas för reoveringar.

Det har budgeterats att Sarlinska skolans gymnastiksal, familjehuset Ankaret och en del av skolcentrets utrymmen tas ur bruk. Lokalbeståndet ökar med 8 900 m² i och med den nya byggnaden för Träsk skola, yrkesutbildningen på andra stadiet Axxells lokaler och social- och hälsovårdscentralens lokaler.

Familjehuset Ankaret överförs till lokalbanken. Den rivna byggnadsdelen för Träsk skola och Gamla kommunalstugan i Pargas har tagits bort ur lokalbanken. Gamla kommunalstugan i Pargas har sålts.

Samtliga värden för byggnadsmassan har uppdaterats så att byggnaderna har fått nya tekniska värden och återanskaffningsvärden. Byggnadernas totala återanskaffningsvärde är 246 M€ och tekniska värde 166 M€. Med hjälp av dessa värden uppdateras de interna hyrorna. Hyrorna förändras i enlighet med hur värdena uppdateras så att hyrorna ökar då för låga värden stiger.

Driftshyran baserar sig på driftskostnaderna för respektive byggnad under 2019 och 2020, och de betydande avvikelserna har korrigerats. Kapitalhyran uppgår totalt till 7,87 M€, men kapitalhyreselementet inverkar inte på storleken på reparationsansvarelementet. Värdet av reparationsansvaret dimensioneras till föregående års nivå 0,46 M€ och enhetskostnaden blir då 0,39 €/m². Den interna driftshyran ligger på 5,16 M€ och den interna hyran totalt på 13,49 M€ inklusive reparationsansvarelementet.

Kostnaderna för lokalbanken uppgår till 121 500 €. Dimensionerat ligger kostnaderna på 1,5–1,7 €/m² per månad.

Kapitalhyran stiger med +22,8 %, den interna driftshyran med +11,4 % och

reparationsansvarelementet med +0,5 %. Den interna hyran totalt stiger med +17,8 %. Höjningen av kapitalhyran baserar sig på en uppdatering av byggnadernas värden. Tidigare har man utgått från situationen 2015. Höjningen av den interna driftshyran beror till största delen på att byggnadsmassan har ökat med 8 900 m² i och med social- och hälsovårdscentralen, Axxells f.d. lokaler och Träsk skola.

Det sker en viss förskjutning mellan de interna och externa hyrorna för de tillfälliga lokalernas del under den tid som det kreativa lärcentret byggs.

När vårdreformen närmar sig är det ekonomiskt viktigt att fastställa hyran rätt särskilt i fråga om kapitalhyran för att få in tillräckligt med inkomster.

Prissättningen för städningen hålls på en oförändrad nivå. Lönekostnaden för städningen i egen regi blir dyrare till följd av beräknade löneförhöjningar på 1,9 %. I och med att städningen av Sarlinska skolans gymnastiksal, en del av skolcentrets utrymmen, familjecentret Ankaret och familjeenhetens externa lokaler i ämbetshuset inte längre ingår i leveransvolymen minskar budgeten med 69 000 €. Budgeten ökar med 14 000 € i och med de tillfälliga lokalerna för Pargas svenska gymnasium på Vapparvägen. De interna inkomsterna från städningen uppgår totalt till 1,16 M€. De minskar med 4,2 %.

Kompletterande material

Interna hyror för fastigheter
Interna hyror för fastigheter, jämförelse 2021/2022
Städningskostnader

Förslag

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster godkänner för sin del de interna hyrorna och enhetspriserna för städningen för 2022 och föreslår att stadsstyrelsen godkänner dem i föreliggande form.

Beslutet justeras omedelbart.

Beslut

Förslaget godkändes. Beslutet justerades omedelbart.
