

Palvelutilavuokrien sopimuspäivitysesitys 2018

Tekninen lautakunta 22.08.2018 § 77

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 13.8.2018:

Tilalaitoksen taseyksikkö perustettiin vuonna 2012. Tällöin tehtiin palvelutiloille vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset jouduttiin tekemään hyvin puutteellisten vuokraohteiden perustietojen takia. Tiedot ovat nyt muutaman vuoden jälkeen kuitenkin saatu täsmennetyiksi perustetun taseyksikön talouden, dokumentointien ja toiminnan osalta. Nyt on aika päivittää vuokrasopimusjärjestelmä näiden muutaman vuoden perusteella toimivimmaksi arvioituun muotoon. Tilalaitoksessa on laadittu esitys sopimuspäivityksen periaatteista. Vuokrasopimuspäivityksen peruseriaatteet on syytä käsitellä teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, jotta tilalaitos voi jatkaa niiden perusteella päivityksen jatkokehittämistä ja toteuttamista.

Vuokrasopimuspäivitykselle on tarpeen asettaa tilalaitoksen esityksen perusteella seuraavat tavoitteet:

1. Käyttäjien kustannustietoisuuden parantaminen ja ohjaaminen taloudelliseen tilojen käyttöön
 - Palvelutilojen vuokrat perustuvat kattavasti todellisiin ja oikean suuruisiin kustannuksiin.
 - Kustannusvertailujen julkaiseminen vuosittain
2. Käyttäjille edulliset tilakustannukset
 - Nollatulotavoitteena tilojen taloudenpidossa pitkällä tähtäimellä
3. Vuokrien määrittely toteutuu joustavasti taloudenpidon tarpeiden mukaisesti
 - Vuokrasopimussisältöjen päivittäminen ajoitetaan taloudenpidon vuosikierron tarpeiden mukaisesti
 - Vuokrasopimuspäivityksistä päätetään joustavasti
 - Vuokrattavien kohteiden vuokralaismuutokset päivitetään säännöllisesti

Yhteissopimus

Kaupungin kaikista palvelutiloista on edullisinta laatia yksi yhteinen sopimus, jossa määritellään palvelutoiminnan vuokraustoiminnan yleiset sopimusehdot. Yhden sopimuksen järjestelmä on tietojen vertailemisen ja päivittämisen näkökulmasta edullinen. Sopimuksen liitteiksi oheistetaan rakennuksittain, vuosittain päivitettävät, kohteiden pinta-alat, vuosivuokrat ja liitekartat sekä vuokralaisten vuokratiedot. Liitteeksi oheistetaan myöskin rakennusten kulutusperusteisten kustannuksien toteutumavertailu viimeisestä tilinpäätöksestä sekä vuokralaisen ja tilalaitoksen välinen vastuurajataulukko.

Palvelutiloissa vuokralaisina on tyypillisesti kaupungin palvelutoiminnasta vastaavia lautakuntia. Vuokraamisen oikeudesta on päätetty tarkemmin hallintosäännössä. Yhteinen palvelutilojen vuokrasopimus käsitellään erikseen vuokraajana olevissa toimielimissä. Palvelutilojen vuokrasopimuses-

ta päättää tilalaitoksen puolesta kiinteistöpäällikkö.

Palvelutilojen vuokrasopimuksen peruseriaatteen

Vuokralainen vuokraa palvelutilat tilalaitokselta ylläpidettyinä. Ylläpidon taso määritellään kohdekohtaisissa palvelutasomäärittelyissä, joita tarkastellaan sopimuksen vuosittaisen seurannan yhteydessä. Vuokraan kuuluu tilojen lämmitys-, vesihuolto-, sähkö- ja jätehuoltokustannukset.

Vuokranantaja huolehtii tilojen rakenteista ja rakennusta palvelevista laitteista. Vuokralainen huolehtii vuokralaista palvelevista laitteiden hankinnasta ja niiden kunnossapidosta.

Rakennusinvestointien yhteydessä vuokralainen ja vuokranantaja sopivat tarkoituksenmukaisista hankintarajoista.

Tilat vuokrataan toistaiseksi. Vuokrasopimus on vuokralaisen osalta irtisanottavissa seuraavan vuoden alusta lukien kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Sopimusten irtisanomisesta muina aikoina sovitaan yhteisesti erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan kesken. Tilojen vaihtoja vuokralaisten kesken on toteutettavissa liukuvasti.

Vuokrasopimuksella pyritään kannustamaan tilojen käytön tehokkuuden parantamiseen. Tavoitteeseen pyritään tilamuutosten suunnittelun yhteydessä. Lisäksi tavoitteeseen pyritään oikeuttamalla tilojen jälleenvuokraus sekä ristiinvuokraus. Liikuntatoimi vuokraa esimerkiksi koulujen päiväaikaisesti vuokraamia liikuntatiloja ilta-aikaan.

Vuokrantason määrittely

Nollatulostavoite

Vuokrien tasotavoite asetetaan pitkällä tähtäimellä kohteittain nollatuloksen mukaiseksi. Nollatulokseen pyritään 10-vuotiskaudeksi laaditun tilalaitoksen talousmallin ja kohdekohtaisien korjausvelkalaskelmien antamien lähtötietojen perusteella. Nollatulostavoite johtaa siihen, että vuokralaskennan tulee olla kohtuullisen tarkkaa.

Kustannusperusteisuus ja vertailut

Nollatulostavoite sitoo vuokrat tarkasti todellisten kustannusten mukaiseksi kohteittain. Sen takia vuokrien perusteella on suunnitellussa mallissa mahdollista vertailla kohteiden käytön taloudellisuutta monipuolisesti. Tilakustannukset ovat kaupungintasolla yli 10 miljoonan euron erä. Kiinteistöjen käyttötavalla on tähän erään erittäin suuri vaikutusmahdollisuus. Tämän takia vuokrasopimuksen tulisi kannustaa ja ohjata käyttäjiä tilojen taloudelliseen käyttöön. Kohdekohtaiset kustannusvertailut ovat hyviä kannustimia.

Tilalaitoksen talousmalli

Tilalaitoksen taloudesta 2017 – 2027 tehtiin viime vuonna malli. Malli ottaa huomioon kaikki tunnetut talouden muutokset tekijät tutkimusvälillä. Ajatus on, että mallia jatketaan ja päivitetään tarpeen mukaan jatkossa. Mallissa on

otettu huomioon erilaisia skenaarioita mm. soteratkaisun toteutumiseen ja tilalaitoksen lainojen takaisinmaksuaikoihin liittyen.

Talouksmallin lähtökohtaolettamina on, että inflaatio pysyy tarkasteluvälillä 1,5 %:ssa, peruspääoman korko on 4,5 %:ssa ja kaupungilta nostettavan ulkoisen velan korko on vuoden 2018 alusta lukien 2,0 %:ssa. Tilalaitoksen peruspääoman suuruus on noin 8,2 M€ ja ulkoisen velan määrä 2017 tassa 40,5 M€. Investointitasoksi määriteltiin käyttöomaisuuspoistojen keskimääräinen taso eli noin 2,8 M€ vuodessa.

Mallin mukaan Tilalaitoksen vuokraa tulisi nykyisellä kiinteistökannalla ja toimintamallilla vuosittain korottaa vähintään 2,3 %:lla, jotta toiminnan talous voidaan turvata. Nykyisessä toimintamallissa ei lainoja lyhennetä seuraavan 10 vuoden aikana lainkaan. Mikäli SOTE- ja pelastuslaitoskiinteistöjen vuokraus loppuisi kokonaan, tulisi jäljelle jääville kiinteistöille vuosittainen 5,0 %:n korotustarve. Sotetilojen vuokraamisen suuri väheneminen ei ole kuitenkaan todennäköistä pitkälläkään tähtäimellä.

Korjausvelkalaskelmat

Tilalaitoksessa ollaan tekemässä palvelukiinteistöjen korjausvelkalaskelmia. Laskelmissa arvioidaan rakennusten kuluman suuruudeksi 1,75 % vuodessa laskettuna jälleenhankintahinnasta. Naantalissa rakennuskannassa on valtaosin käytössä 30 vuoden tasapoisto järjestelmä (3,33 % hankintahinnasta). Palvelukiinteistössä poistolla voidaan kattaa lähestulkoon 1,75 %:n jälleenhankinta-arvosta laskettu kuluma. Poistojen riittävyttä parantaa se, että Naantalissa korjausvelkaa vähennetään tulevina vuosina luopumalla vanhasta kiinteistökannasta, jossa on merkittävästi korjausvelkaa.

Kulutusperusteiset erät

Kulutusperusteiset kustannukset ovat tilalaitoksen taloudessa keskeisessä osassa. Niiden osuus toimintamenoista on noin neljännes. Niille on tyypillistä vuosittaiset vaihtelut kulutuskäyttämisen ja hinnanmuutosten mukana. Kulutusperusteisiä eräitä ovat sähkö-, lämpö-, jätehuolto-, vesi- ja jätevesikustannukset. Tilalaitos seuraa kulutusperusteisten erien toteutumaa vuosittain ja laatii siitä vertailuraportin vuokralaisille.

Vuokran laskemisen periaate

Vuokra lasketaan päivitettäväksi esitettävässä mallissa seuraavien erien perusteella:

- Kohteen toteutuneiden toimintamenojen indeksikorjattu keskiarvo viideltä vuodelta. Laskentamenetelmä tasaa kohtuullisen hyvin ylläpidon vuotuisvaihtelujen merkityksen ja tuo esiin tilojen hallinnan taloudellisuuden.
- Kohteen ulkoiset tulot vähennetään vuokran kokonaisperusteesta. (Käyttäjälle tulee hyötyä tehokkaammasta tilankäytöstä)
- Kohteiden poistokustannukset otetaan huomioon vuokrassa
- Tilahallinnan edellisiin erisiin kirjautumattomat yhteiskustannukset jaetaan kohteiden vuokriin rakennusten pinta-alojen suhteissa.
- Kohteen seuraavan kalenterivuoden vuokra saadaan kertomalla kor-

jauskertoimella edellisten erien yhteenlaskettu summa. Korjauskerroin määräytyy tilalaitoksen päivitetyn talousmallin perusteella. Talousmallissa huomioidaan kaikki tilalaitoksen tunnetut kustannuserät. Myös Naantalin kaupungin myöntämän velan korkoon ja takaisinmaksuaikaan liittyvät vaatimukset päivitetään malliin. Talousmallilla tavoitellaan seuraavan 10-vuotiskauden aikana saavutettavan nollatuloksen tilahallinnan taloudessa.

Sisäisen vuokran päivitykset

Sisäisen vuokran kokonaistasoa tarkastetaan tarpeen mukaan, että voidaan varmistua nollatuloksen toteutuminen vuokrissa kokonaisuutena. Tarkastuksen pohjana on päivitetty talousmallin tiedot. Kokonaistaso tarkastetaan arviolta kolmen vuoden välein. Vuokran kokonaistaso määritellään väli vuosina elinkustannusindeksin perusteella tehtävillä korjauksilla.

Kohteissa tapahtuvat vuokraperusteen muutokset otetaan huomioon vuosittaisissa päivityksissä. Päivitykset tehdään kalenterivuosittain ja niistä päätetään aina edellisen toukokuun loppuun mennessä. Päivityksissä otetaan huomioon kohteissa tilalaitoksen kustannuksiin vaikuttavat yleisestä linjasta poikkeavat muutokset. Tällaisia ovat mm. toteutuneet investoinnit, rakennuksen osien purkamiset, lämmitystapamuutokset ja ylläpitotason muutokset. Päivitysten yhteydessä kiinteistöpäällikkö määrittelee kohteittain rakennusten kokonaisvuokrat.

Vuokralaisen tulee päivittää myös käyttämiensä tilojen luettelo ja tilojen käyttäjien kustannuspaikkatiedot laskutusta varten toukokuun lopussa. Niiden tietojen perusteella tilalaitos ilmoittaa vuokraajille tiedot seuraavan kalenterivuoden vuokrasta kesäkuun loppuun mennessä.

Vuokrasopimusasiakirjan sisältö

Varsinainen palvelutilojen vuokrasopimuksen päivitys valmistuu vuoden 2018 loppuun mennessä. Vuokrasopimus tehdään yhdellä sopimuksella kaikkiin kaupungin palvelutilakohteisiin. Yhden sopimuksen malli keventää ja selkeyttää palvelutilojen sopimusjärjestelmää. Samankaltaista sopimusmallia, jossa mukana ovat kaikki kaupungin sote-tilat, ollaan kehittämässä Maakuntien tilakeskus oy:n ja kaupungin välille.

Palvelutilojen vuokrasopimus tulee Naantalissa pitämään sisällään seuraavat osat:

- Perustieto-osa, jossa määritellään palvelutilojen vuokrauksen yleiset periaatteet ja sopimusehdot
- Kohdetietoliite, jossa luetteloidaan vuokrattavat palvelukiinteistöt ja niiden pinta-alat.
- Kohdevuokralliite, jossa kerrotaan rakennuskohtainen vuokra. Liite päivitetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä.
- Vuokraajakohtaisten vuokrien liite, jossa kerrotaan vuokralaisen kussakin kohteessa olevien tilojen vuokrat. Liite päivitetään vuosittain kesäkuun loppuun mennessä.
- Vastuurajataulukkoliite, jossa määritellään tilalaitoksen ja vuokralaisen vastuutehtävät.

- Vuokraajakohtaiset erillissopimusliitteet. Näissä liitteissä esitetään yleisistä sopimusehdoista ja periaatteista poikkeamiset vuokratilanteissa.
- Kulutusperusteisten erien toteutumaliite (kohteittain edellisestä tilinpäätöksestä)
- Kohdekohtainen korjausvelkaliite
-

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle palvelutilojen vuokrasopimusten päivittämistä esittelyosassa mainittuja peruseriaatteita soveltaen.

KOKOUSKÄSITTELY

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Osku Uurasmaa ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm osallistuivat kokoukseen tämän käsittelyn ajan.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.