

Palvelutilavuokrien sopimuspäivitys

592/10.06.04/2018

Tekninen lautakunta 21.08.2019 § 61

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 14.8.2019:

Kaupungin palvelutilojen vuokrasopimuksiin on valmisteltu päivitysesitys. Päivityksen periaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (305§).

Vuokrasopimuspäivityksen tavoitteina ovat:

- Käyttäjien kustannustietoisuuden parantaminen ja ohjaaminen taloudelliseen tilojen käyttöön
- Palvelutilojen vuokrat perustuvat kattavasti todellisiin ja oikean suuruisiin kustannuksiin.
- Nollatulos tavoitteena tilojen taloudenpidossa pitkällä tähtäimellä
- Vuokrien määrittely toteutuu joustavasti taloudenpidon tarpeiden mukaisesti
- Kustannusvertailujen julkaiseminen vuosittain

Yhteissopimus

Vuokrasopimus on muodoltaan kaikkien palvelutilojen yhteissopimus. Sopimuksessa ovat mukana kaikkien kaupungin palvelutilojen vuokrasopimusosapuolet. Sopimuksen ehdot ovat yhteismitalliset ja sopimuksen poikkeamat ovat helposti vertailtavissa. Sopimuksen päivittäminen on yksinkertaista. 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 vuokralaiset ovat kaupungin palvelutoiminnasta vastaavia lautakuntia. Yhteinen palvelutilojen vuokrasopimus käsitellään erikseen vuokraajana olevissa toimielimissä omaa lautakuntaa koskevalta osalta. Palvelutilojen vuokrasopimuksesta päättää tilalaitoksen puolesta kiinteistöpäällikkö.

Palvelutilojen vuokrasopimuksen peruseriaatteet

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. Investointien yhteydessä päivitetään vuokraa kohteessa.

Tilat vuokrataan toistaiseksi. Vuokrasopimus on jatkuu toistaiseksi kalenterivuosi kerrallaan. Vuokrasopimus on irtisanottavissa seuraavan vuoden alusta lukien irtisanomalla sopimus kuutta kuukautta ennen seuraavan kalenterivuoden alkua.

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 määrittäminen

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 muutos tekijät tutkimusvälillä. Ajatus on, että mallia jatketaan ja päivitetään tarpeen mukaan jatkossa.

Talousmallin 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 2018 tassa 40,5 M€. Investointitasona on ollut käyttöomaisuuspoistojen keskimääräinen taso eli noin 2,8 M€ vuodessa. Investointien määrä on kuitenkin lähivuosina merkittävästi kasvamassa koulu- ja päiväkotiverkkoratkaisun aiheuttaman investointibuumin takia.

Mallin mukaan Tilalaitoksen vuokraa tulisi nykyisellä kiinteistökannalla ja toimintamallilla vuosittain korottaa vähintään 3,5 %:lla, jotta toiminnan ta-

lous voidaan turvata.

Korjausvelkalaskelmat

Tilalaitoksessa tehdään palvelukiinteistöjen korjausvelkalaskelmia. Laskelmissa arvioidaan rakennusten kuluman suuruudeksi 1,75 % vuodessa laskettuna jälleen hankintahinnasta. Naantalin rakennuskannassa on valtaosin käytössä 30 vuoden tasapoistojärjestelmä (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 viimeiseltä viideltä vuodelta. Laskentamenetelmä tasaa kohtuullisen hyvin ylläpidon vuotuisvaihtelujen merkityksen ja tuo esiin tilojen hallinnan taloudellisuuden.
- Kohteen ulkoiset tulot vähennetään vuokran kokonaisperusteesta.
- Kohteiden poistokustannukset otetaan huomioon vuokrassa
- Tilahallinnan edellisiin eriin kirjautumattomat yhteiskustannukset jaetaan kohteiden vuokriin rakennusten pinta-alojen suhteissa.
- Kohteen seuraavan kalenterivuoden vuokra saadaan kertomalla korjauskertomella edellisten erien yhteenlaskettu summa. Korjauskerroin määräytyy tilalaitoksen päivitetyn talousmallin perusteella. Talousmallissa huomioidaan kaikki tilalaitoksen tunnetut kustannuserät. Myös Naantalin kaupungin myöntämän velan korkoon 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 vuokrassa kokonaisuutena. Tarkastuksen pohjana on päivitetty talousmallin tiedot. Kokonaistaso tarkastetaan arviolta kolmen vuoden välein. Vuokran kokonaistaso määritellään väli vuosina elinkustannusindeksin perusteella tehtävillä korjauksilla.

Kohteissa tapahtuvat vuokraperusteiden muutokset otetaan huomioon vuosittaisissa päivityksissä. Päivitykset tehdään kalenterivuosittain ja niistä

päätetään aina edellisen kesäkuun 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

Vuokrasopimus tehdään yhdellä sopimuksella kaikkiin kaupungin palvelutalakohteisiin. Yhden sopimuksen malli keventää ja selkeyttää palvelutilojen sopimusjärjestelmää.

Palvelutilojen vuokrasopimus tullee Naantalissa pitämään sisällään seuraavat osat:

- Vuokrasopimuksen yleinen osa
- Vuokrakohde- ja vuokraajatietojen osa
- Kiinteistönhoidon palvelukuvaus
- Vastuurajataulukko, jossa määritellään tilalaitoksen ja vuokralaisten vastuutehtävät
- Kulutusperusteisten erien toteutuma
- Karttaotteet vuokrauksen kohteista

Vuokrasopimusehdotus 1.1.2020 ja sisäisen palvelutoiminnan vuokrat 2020 –liite oheistetaan liitteeksi.

LIITTEET B2-B3, TEKLA 21.8.2019

Laadittu vuokrasopimuspäivitysehdotus muulta osilta liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

OHEISMATERIAALI: Kiinteistönhoidon palvelukuvaukset, vastuunjakotaulukot, kulutusperusteisten erien toteutumavertailu, liitekartat

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä osaltaan palvelutoiminnan vuokrasopimuspäivityksen 2020.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.