

Interna hyror för fastigheter och städtjänster för år 2023

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 01.06.2022 § 55

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Hyrorna uppdaterades grundligare för 2022 än för åren innan. Beräkningen av kapitalhyran för byggnaderna baserade sig på nyligen fastställda tekniska värden. För det andra ville man också fastställa underhållshyrorna för byggnaderna på nytt utifrån de faktiska underhållskostnaderna 2019/2020, vilket innebar att hyrorna kunde fastställas på ett mer tillförlitligt sätt än tidigare.

De interna hyrorna för 2023 har uppdaterats utifrån den omfattande uppdateringen inför 2022. För kapitalhyrans del har byggnadernas värden nu uppdaterats till att motsvara situationen vid utgången av 2021, och i värdegrunderna för kapitalhyran beaktades också de investeringar som färdigställs 2022 och 2023. Uppdateringen av underhållshyran baserar sig i sin tur på underhållshyran för innevarande år som uppdateras med den senaste förändringen av kostnadsindexet för fastighetsunderhåll för 2023.

Strävan är att de interna hyror som fastställs ska kunna användas vid bestämning av hyrorna för de byggnader som hyrs ut till välfärdsområdet. Förordningen om bestämmande av hyror blev klar 7.4.2022 och i den anges hur hyrorna för de byggnader som ägs av kommunerna och hyrs ut till välfärdsområdet ska beräknas. En del av byggnaderna är redan i dagsläget uthyrda till räddningsverket och det nya bestämningssättet kommer eventuellt också att gälla de byggnader som för närvarande är uthyrda till räddningsverket. Därför har dessa hyror nu beräknats med det bestämningssätt som anges i nämnda förordning. Ett slutligt beslut om att använda de interna hyrorna för bestämmande av de hyror som ska tas ut av välfärdsområdet har ännu inte fattats och detta kan påverka hyrorna som helhet.

Från ingången av 2023 kommer det att hyras ut fastigheter till en total yta på 25 000 m² till välfärdsområdet.

Det kreativa lärcentret kommer att färdigställas för byggnadernas del i maj 2023. Paraistenseudun koulu, Sarlinska skolan och fastigheten på Vapparvägen som hittills använts som tillfälliga lokaler tas då ur bruk, medan det kreativa lärcentret tas i bruk i augusti 2023.

Övergången till att använda det kreativa lärcentret höjer kapital- och hyreskostnaderna för en del av året. Kostnaderna för underhåll har höjts med det värde som kostnadsindexet anger, dvs. med ca 5,6 %.

Beräknat enligt reella värden orsakar de höjda energipriserna totalt flera hundra tusen i merkostnader för fastigheterna.

Kapitalhyran för de lokaler som förblir i Pargas stads bruk uppgår till 5,59 miljoner euro. Det totala beloppet av kapitalhyran sjunker med 29,0 % från 2022. Ändringen motsvarar ett belopp om 2,28 miljoner euro.

Driftshyran omfattar en andel för reparationsansvar. Driftshyran uppgår till 3,88 miljoner euro. Driftshyresbeloppet sjunker med 30,9 % och ändringen motsvarar ett belopp om 1,74 miljoner euro.

Andelen för reparationsansvar är 0,49 miljoner euro och den stiger med 6,0 %, vilket innebär att ändringen motsvarar ett belopp om 0,028 miljoner euro.

Bruttohyran blir 9,47 miljoner euro. Totalhyran sjunker med 29,8 % och ändringen motsvarar ett belopp om 4,02 miljoner euro.

Då man jämför interna hyror för 2022 och 2023 med samma jämförelsegrund och som en ändring beaktar de byggnader som sålts eller fallit bort, men inte inkluderar de byggnader som överförs till välfärdsområdet i jämförelsegrunden, får man fram de faktiska värdena vid förändringen. Enligt denna jämförelse ökar kapitalhyran med 9,1 %, driftshyran med 5,7 % och bruttohyran med 7,7 %.

Nya objekt i lokalbanken är familjehuset Ankaret, industrihallen Pargas Ax, Tildahemmet, Axxells lokaler på Vapparvägen och Paraistenseudun koulu. Kostnaderna för lokalbanken uppgår därmed till 162 000 euro efter att behovet av tillfälliga lokaler försvunnit och lokaleffektiviseringarna genomförts på ett lyckat sätt. Kostnaderna för lokalbanken ökar med 46,4 % och ändringen motsvarar ett belopp om 52 000 euro.

Optionen i serviceavtalet för städningen har aktiverats för åren 2023–2024. Den fasta prisnivån stiger därmed med 3,5 % under avtalsperioden och lönekostnaderna för städningen i stadens egen regi har budgeterats stiga med 2,0 %.

Kostnaderna per enhet stiger i och med de pensionsutgiftsbaserade kostnaderna då ytan minskar.

Välfärdsområdet ansvarar själv för städningen av de lokaler som det hyr, med undantag av skolhälsovårdslokalerna och socialbyråns rum i Nagu. Städningen av dessa ingår i hyrorna. Välfärdsområdets städyta uppgår till 8 180 m², vilket minskar den städyta som staden ansvarar för.

Familjehuset Ankaret har budgeterats att falla bort från den totala städytan efter att det har flyttats till lokalbanken. Behovet av städning i de tillfälliga lokalerna faller bort i juni 2023, medan det från hösten 2023 uppkommer ett behov av städning i det nya kreativa lärcentret.

De interna städkostnaderna i staden uppgår till 1,00 miljoner euro i budgeten. Kostnaderna för städningen sjunker med 15,3 % från 2022 och ändringen motsvarar ett belopp om 0,15 miljoner euro.

Kompletterande material Interna hyror 2023 per byggnad
Jämförelsetabell, hyrorna 2022/2023 per byggnad
Städningskostnader 2023

Föredragande Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Sektionen godkänner för sin del de interna hyrorna och de interna städningskostnaderna och föreslår att stadsstyrelsen godkänner dem.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Efter slutligt beslut: Ekonomichefen, tekniska chefen, fastighetschefen, sektor- och avdelningscheferna

Stadsstyrelsen 13.06.2022 § 177
822/02.02.00/2022

Beredare Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas stads interna hyror 2023 är beroende av hur de hyror som ska tas ut av välfärdsområdet bestäms. Förslaget till hyror för välfärdsområdet baserar sig på en 7.4.2022 daterad version av förordningsutkastet enligt vilket välfärdsområdet och kommunen kan avtala om att använda de interna hyrorna som hyror för välfärdsområdet. Det utarbetade förslaget till hyror innehåller ännu bestämmningar som eventuellt kan förändras. Hyrorna omfattar räddningsverkets, skolhälsovårdens och terapibassängens lokaler, och de bestämmningar som gäller dem kan komma att ändras både kvantitativt och innehållsmässigt.

Välfärdsområdet ansvarar själv för städningen av lokalerna, med undantag av skolhälsovårdens lokaler, terapibassängsavdelningen och socialbyråns rum i Nagu. Städningen av dessa ingår i hyrorna.

Förhandlingarna med välfärdsområdet fortsätter och preciseringar görs kontinuerligt efter behov. Tidtabellen för det slutliga avgörandet är 30.6.2022.

De interna hyrorna 2023 innehåller en indexbaserad höjning på 5,6 % och betydande föränderliga faktorer när det gäller byggnaden för det kreativa lärocentret och de tillfälliga lokalerna.

I och med stadens nya organisation kommer hyrorna att fördelas per avdelning.

Kompletterande material Interna hyror 2023 per byggnad
Jämförelsetabell, hyrorna 2022/2023 per byggnad
Städningskostnader 2023

Föredragande Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag Stadsstyrelsen godkänner de interna hyrorna och städningskostnaderna för 2023.

Beslut Förslaget godkändes.

Delgivning Ekonomichefen, tekniska chefen, fastighetschefen
