

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 innebär 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

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

Stadsstyrelsen 05.09.2022 § 229
822/02.02.00/2022

Beredare

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

Budgetering av interna kostnader för ett år är en helhet som består av flera rörliga faktorer. Sakhelheter som påverkar bestämmandet av hyrorna i staden ska preciseras i samråd med välfärdsområdet. Pargas stads förslag utgår inte från förordningsutkast 2, utan från grunderna för fastställande av interna hyror. Något beslut om godkännande av grunderna har ännu inte fattats.

Ramvillkoren för organisering av social- och hälsovården håller på att utformas och de påverkar bestämmandet av hyrorna på personnivå genom placering av enskilda arbetsplatser.

Fördelningen av hyrorna ändras i och med den nya organisationen och denna fördelning utreds nu i samråd med de serviceproducerande avdelningarna.

Budgetering av interna kostnader är en förutsättning för budgeteringen inom stadskoncernen, vilket innebär att budgeten för de interna kostnaderna måste upprättas på basis av de uppgifter som finns att tillgå för tillfället och att ändringarna leder till korrigeringar i basnivån.

Stadsstyrelsen godkände hyrorna per byggnad 13.6.2022, och hyrorna per avdelning/enhet segmenteras utifrån de godkända nivåerna. När det gäller välfärdscentret har Pargas stads andel av hyrorna och de gemensamma lokalerna preciserats, och de interna hyror som staden ska stå för uppgår till 58 000 € i och med dagvårdens andel. De två hyresbostäderna i Iniö skola har flyttats bort från de interna hyrorna, vilket minskar de interna hyrorna med 33 000 €. Mindre förändringar motsvarande 5 000 € sker gällande skolhälsovård och vissa separata objekt.

Det totala hyresbeloppet för användarna uppgår till 9,48 M€.

På grund av den nya organisationen och social- och hälsovårdsreformen kan bestämmandet av hyrorna inte jämföras med de tidigare hyreshelheterna. Den tidigare hyran för bildningen, som varit den största avdelningen, är 7,36 M€ 2022 och 6,61 M€ i den kommande organisationen. Användartjänsterna budgeteras till 12 000 €. I den kommande organisationen flyttas kultur-, medborgarinstituts- och bibliotekstjänsterna till ett annat ansvarsområde, medan kostservice blir ett ansvarsområde som i sin helhet är underställt bildningen.

Det kreativa lärcentret blir färdigt att tas i bruk i augusti 2023. Hyreskostnaden för 2023 hänför sig till fem månader och lösningarna med tillfälliga lokaler pågår till dess. De slutliga kostnaderna och tidsplanen för övergångsperioden motiverar en justerad hyra.

Social- och hälsovårdsavdelningen övergår till välfärdsområdets organisation och den interna hyran för 2022 motsvarande 4,66 M€ ersätts av en extern hyra på 4,77 M€ med samma innehåll. Ifall avtalsförhandlingarna framskrider positivt, kommer dessutom räddningsverken att inkluderas i den externa hyran, varvid de sammanlagda hyrorna uppgår till 5,4 M€.

Hyrorna för sektorerna i den nya organisationen:

Fostran och utbildning	6,61 M€
Livskraft och välmående	2,10 M€

Förvaltning och stödtjänster 0,77 M€

Sammanlagt 9,48 M€

Städningskostnaderna uppgår till 1,01 M€ i enlighet med stadsstyrelsens beslut i juni 2022. Ändringar motsvarande 4 500 € i fördelningen per användare har aktiverats i begränsad omfattning gällande städningen i Koivuhaan koulu och på daghemmet Sagoängen.

De kostnader för städning av skolhälsovårdslokaler som övergår till välfärdsområdet ingår i kostnaderna för städningen.

Städningskostnaderna för sektorerna i den nya organisationen:

Fostran och utbildning 0,78 M€

Livskraft och välmående 0,14 M€

Förvaltning och stödtjänster 0,09 M€

Sammanlagt 1,01 M€

Kompletterande material	Interna hyror per sektor/enhet 2023 Städningskostnader per sektor/enhet 2023
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen godkänner de interna hyrorna och städningskostnaderna för 2023 enligt det kompletterande materialet. Hyrorna per sektor/enhet preciseras i takt med att budgeteringen framskrider.
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Ekonomichefen, utbildningschefen, tekniska chefen, fastighetschefen
