

Interna hyror för fastigheter och städningskostnader för år 2024

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 25.05.2023 § 43

Beredare

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

De interna hyrorna i Pargas stad är nära kopplade till hyrorna för de lokaler som hyrs ut till välfärdsområdet Varha. För lokaler som hyrs ut till Varha har det tecknats externa hyresavtal enligt vilka hyrorna för fastigheterna faktureras. Någon överenskommelse har inte träffats om hyrorna för brandstationerna i Pargas, Korpo och Houtskär.

De interna hyrorna i Pargas stad omfattar terapibassängen i Folkhälsanhuset, Grottan, Regnbågens G-hus i Korpo (lokalbank) och enskilda lokaler som en del av större fastighetshelheter som ursprungligen hade budgeterats för Varha.

Ändringar i budgeteringen för 2024 jämfört med 2023:

Taxistationen	-0,02 M€ > Rivning
PSG	-0,04 M€ > Brava
Finska gymnasiet, Vapparvägen	-0,10 M€ > Lokalbank
Svenska gymnasiet, Vapparvägen	-0,07 M€ > Lokalbank/annan användning
Containern, Vapparvägen	-0,003 M€ > Lokalbank
Sarlinska skolan	-0,34 M€ > Rivning
Paraistenseudun koulu	-0,17 M€ > Rivning
Skolcentret, 5 mån.>12 mån.	+1,21 M€ > Nybygge/utbyggnad
Terapibassängen, Folkhälsanhuset	+0,21 M€ > Sektorn för livskraft
Grottan, ledningscentralen	+0,10 M€ > Räddningsverksamhet

Totalt motsvarar ändringarna en ökning på 0,79 M€ i budgeteringen för 2024.

Den interna hyran omfattar en andel av kapitalhyra på 6,34 M€. Kapitalhyran ökar med 13,5 % och ökningen motsvarar 0,76 M€.

Driftshyran uppgår till 4,55 M€. Driftshyran ökar med 17,3 % och ökningen motsvarar 0,67 M€. Bruttohyran uppgår till 10,9 M€. Bruttohyran ökar med 15,1 % och ökningen motsvarar 1,43 M€ med budgeteringen för 2023 som jämförelsevärde.

Ökningen av bruttohyran baserar sig på förändringar i lokalvolymen och mängden yta, värden i levnadskostnadsindexet för kapitalhyran (50 %) och en årlig förändring av kostnadsindexet för fastighetsunderhåll.

Bruttohyrans andel ökar med 6,7 % utan förändringar i lokalvolymen jämfört med värdena 2023. Kapitalhyrorna har utgångsmässigt höjts med 3,95 % på byggnadsnivå, vilket innebär att driftshyran ökar med 2,1 % jämfört med hyrorna 2023.

De interna hyrorna har fördelats per sektor, men i utvecklingsfasen kan förändringar uppstå på enhetsnivå. För användartjänster budgeteras separat 12 000 €.

Kostnaderna för Brava lärcenter höjer bruttohyresbeloppet. Bruttohyran uppgår till 1,96 M€ (12 månader) och ökar från 2023 då bruttohyran uppgick till 1,22 M€ (5 månader). Att de tillfälliga lokalerna faller bort medför att ökningen uppgår till 0,5 M€.

Den höjda kostnadsnivån i fråga om energi och byggkostnader och slutförandet av lärcentret höjer kostnaderna.

Hyrorna per sektor

Fostran och utbildning 7,52 M€

Livskraft och välmående 2,51 M€

Förvaltning och stödtjänster 0,86 M€

Sammanlagt 10,89 M€

Nya objekt i lokalbanken är Axxells lokalkomplex på Vapparvägen, hälsohuset i Iniö och Hesburgers byggnad. Kostnaderna för lokalbanken uppgår till 0,34 M€ efter att behovet av tillfälliga lokaler försvunnit och lokaleffektiveringarna genomförts framgångsrikt. Kostnaderna för lokalbanken ökar med 180 000 €.

Den interna budgeten för städning uppgår till 1,04 M€. Budgeten ökar till följd av kvantitativa och kvalitativa uppgraderingar i daghemmet Sagoängen, Koivuhaan koulu och Björkhagens daghem samt av förändringar av den totala ytan i Kombila. Budgeten för städning minskar till följd av att Axxells lokaler på Vapparvägen, Sarlinska skolan och Paraistenseudun koulu faller bort från städvolymen. Kostnaderna för städning av Brava lärcenter och de tillfälliga lokalerna motsvarande en totalsumma på 148 000 € är 20 % högre än i budgeten för 2023. Ökningen uppgår alltså till 25 000 €. Som jämförelsevärde används budgeteringen för 2023 utan storstädningar. Kostnaderna för städning av skolhälsovårdslokaler på 7 737 € ingår i de totala kostnaderna. Inkomsterna från de interna hyrorna ökar med +3,7 %.

Optionen i serviceavtalet för städning gäller till utgången av 2024 och det görs inga höjningar i à-priserna.

Lönekostnaderna för den egna städpersonalen, sammanlagt 8 personer, stiger med 4,37 %.

Kostnaderna per sektor

Fostran och utbildning 0,81 M€

Livskraft och välmående 0,17 M€

Förvaltning och stödtjänster 0,06 M€

Sammanlagt 1,04 M€

Kompletterande material

Interna hyror 2024

Interna hyror jämförelse 2023/2024

Interna hyror per sektor

Städningskostnader 2024

Städningskostnader per sektor

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 städningkostnaderna och föreslår att stadsstyrelsen godkänner dem. Beslutet justeras omedelbart.
Beslut	<p>Föredraganden föreslog en teknisk korrigerig av följande mening i beredningen: Kapitalhyrorna har utgångsmässigt höjts med 3,95 % på byggnadsnivå, vilket innebär att driftshyran ökar med 10,6 % jämfört med hyrorna 2023.</p> <p>Sektionen omfattade enhälligt förslaget och beslöt även i övrigt i enlighet med förslaget. Ärendet justerades omedelbart.</p> <hr/>
Delgivning	Efter slutligt beslut: Ekonomichefen, tekniska chefen, utbildningschefen, förvaltningschefen, livskraftschefen, stadsdirektören
	Stadsstyrelsen 12.06.2023 § 183 456/02.02.00/2023
Beredare	<p>Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424 fornamn.efternamn@pargas.fi</p> <p>De interna hyrorna har dimensionerats utifrån de faktiska kostnaderna och förändringarna i kostnadsnivån. Förändringarna i de nationella indexen har varit stora på grund av höjda energipriser och förändringar i marknadsläget till följd av världsläget.</p> <p>Den årliga förändringen i levnadskostnadsindexet är 7,9 %. Kapitalhyrorna har höjts med 50 % av värdet av förändringen i indexet och höjningen uppgår till 3,95 %. Den årliga förändringen i kostnadsindexet för fastighetsunderhåll är 13,73 % och driftshyran har höjts med 17,3 % till stor del på grund av att lärcentret Brava färdigställs och används hela året. Den genomsnittliga höjningen av underhållet för andra objekt än de byggnader där lokalvolymerna ändras uppgår till 10,6 %. Totalt sett stiger bruttohyran med 1,4 M€ (15,1 %). Den största enskilda förändringen är höjningen av bruttohyran för lärcentret Brava med 1,2 M€ jämfört med 2023.</p> <p>Objekten i lokalbanken förändras årligen och en flyttning av alla fastigheter på Vapparvägen till banken ökar i huvudsak kostnaderna med 0,18 M€.</p> <p>Budgeteringen per sektor har gjorts på enhetsnivå, varvid det kan uppstå förändringar, och situationen kan anses vara riktigivande med tanke på hur användningen tidigare har fördelats i en situation där fastighetsmassan är i förändring.</p> <p>Kostnaderna för städningen är separata och hänför sig till städningens egna objekt.</p>
Kompletterande material	<p>Interna hyror 2024 Interna hyror jämförelse 2023/2024 Interna hyror per sektor/enheter Städningkostnader 2024 Städningkostnader per sektor/enheter</p>
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383

fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen godkänner de interna hyrorna och städningskostnaderna för 2024 som presenteras i bilagorna.

Beslut

Förslaget godkändes.

Fastighetschef Seppo Pihl närvarade som sakkunnig vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende.

Delgivning

Ekonomichefen, tekniska chefen, utbildningschefen, förvaltningschefen, livskraftschefen, stadsdirektören
