

Interna hyror för fastigheter och städningskostnader för år 2025

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 02.05.2024 § 29
344/02.02.00/2024

Beredare

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

De interna hyrorna för 2025 består av kapitalhyra och driftshyra som utgör totalhyran. Enheten fastigheter kan inte använda kapitalhyresandelen för sin verksamhet, utan den riktas till stadskoncernen.

De interna hyrorna har fördelats per sektor och enhet, men denna fördelning kommer att förändras på grund av en omorganisation inom staden. Med en ny organisationsstruktur inom beräknad tid ändras placeringen av de interna kostnaderna, men hyrorna för respektive byggnad går att fördela om.

Kapitalhyrorna för 2025 baserar sig på tekniska värden som uppdaterats så att de motsvarar läget i slutet av 2023 och av vilka kapitalhyran beräknas enligt följande: avkastningskrav 6 % x byggnadernas tekniska värde 2023, där det tekniska värdet 2022 uppdaterats så att det motsvarade läget i slutet av 2023 och i detta värde har därtill renoveringen av del E i Malms skola (1,45 M€) beaktats.

Vid beräkningen av kapitalhyran har dessutom de ändringar i användningen av byggnader som föranleds av renoveringen av del E i Malms skola beaktats, dvs. att Axxells idrottshall kommer att fungera som tillfälliga lokaler under 2025 fram till dess att renoveringen i Malms skola är klar.

Den årliga förändringen i kostnadsindexet för fastighetsunderhåll var negativ, dvs. underhållskostnaderna minskade med 0,9 % från sista kvartalet 2022 till sista kvartalet 2023. Efter de senaste årens kraftiga ökning har priset på underhåll sjunkit, och enhetspriserna för underhåll och reparationsvederlag för 2025 minskar därmed något från 2024 års nivå.

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

Storleksklassen för ändringarna:

Idrottshallen/gamla delen Vapparvägen, de tillfälliga lokalerna < + Malms skola
0,15 M€

Axxells byggnad Vapparvägen, de tillfälliga lokalerna < + eftis / Malms skola
0,025 M€

Malms skola, renovering av del E > ej hyrd -0,13 M€

Vapparvägen, container > +1 578 €

Den interna hyran omfattar en kapitalhyresandel på 6,5 M€ som på årsnivå ökar med 2,3 % från 6,3 M€ 2024. Driftshyresandelen uppgår till 4,52 M€ och minskar därmed med 0,7 % från 4,55 M€ 2024. Totalhyran för fastigheterna ökar med 1,0 % och uppgår till 11,0 M€.

För användartjänster budgeteras separat 13 000 €.

Bruttohyran för lärcentret Brava är något lägre än 2024 på grund av mindre underhåll, avskiljande av reservkraftsbyggnaden och att mängden yta etablerat sig.

Fastigheterna underhålls och hålls i skick och det utförs begränsade reparationer mot en kostnad som motsvarar driftsvederlaget som inkluderar el och värme.

De interna hyrorna har fördelats per sektor och enhet, men det kommer att ske förändringar på grund av omorganisationen, och då kan uppgifterna på enhetsnivå utnyttjas.

Hyrorna för sektorerna i den nuvarande organisationen:

Fostran och utbildning	7,49 M€
Livskraft	2,62 M€
Förvaltning och stödtjänster	0,89 M€
Sammanlagt	11,00 M€

Objekt som utgår ur lokalbanken är Hesburgerbyggnaden, de tillfälliga lokalerna i Axxells byggnader på Vapparvägen, daghemmet Havsvind och Iniös tidigare områdeskontor (fram till dess att försäljningstransaktionen slutförts; processen är ofullbordad) och budgeten minskar från 340 000 € 2024 till 318 000 €.

Städverksamheten konkurrensutsätts för 2025–2027 och budgeteringen för 2025 baserar sig därmed på en uppskattning av marknadspriset. Jämfört med optionsavtalet med fast pris under 2023–2024 uppskattas städningskostnaderna öka med 3 % beträffande arbete och med 10–15 % beträffande material, och den uppskattade kostnadsökningen uppgår därmed till totalt 6–8 %.

Städningskostnaderna för lärcentret Brava ökar i enlighet med användarbeställningarna med 10 000 € från 2024 års nivå utöver den uppskattade marknadsprishöjningen.

Städfrekvensen har ökat med en gång till per vecka under en del av året i ishallen, golfcentret och depån vid Skärgårdsvägen.

De tillfälliga lokalerna i idrottshallen och Axxells byggnader på Vapparvägen ökar städytan med uppskattningsvis 1 626 m² i och med att en del av denna yta ska städas under en del av året.

Renoveringen av del E i Malms skola minskar städningskostnaderna under perioden 1–5/2025, medan de tillfälliga lokalerna med en stor yta ökar den totala städytan.-

Städningskostnaderna för sektorerna i den nuvarande organisationen:

Fostran och utbildning	0,88 M€
Livskraft	0,17 M€
Förvaltning och stödtjänster	0,09 M€
Sammanlagt	1,14 M€

Den interna budgeten för städning uppgår till 1,14 M€. Kostnaderna ökar med 9,8 % från 1,04 M€ 2024.

Den totala budgeten för lokalservice ökar med 1,8 % för 2025 och uppgår till sammanlagt 12,14 M€ jämfört med 11,93 M€ 2024.

Kompletterande material	Interna hyror 2025 Interna hyror jämförelse 2024/2025 Interna hyror per sektor/enheter 2025 Interna städningskostnader 2025 Städningskostnader per sektor/enheter 2025
Föredragande	Tf. teknisk chef Matias Jensén, tfn 044 358 5724 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Sektionen godkänner för sin del de interna hyrorna och de interna städningskostnaderna för år 2025 samt föreslår att stadsstyrelsen godkänner dem. De nya hyrorna per avdelning/enhet preciseras i takt med att arbetet med omorganisationen fortskrider. Ärendet justeras omedelbart.
Beslut	Förslaget godkändes. Ärendet justerades omedelbart.
Delgivning	_____
	Efter slutligt beslut: Ekonomichefen, utbildningschefen, tekniska chefen, fastighetschefen, förvaltningschefen, livskraftschefen