

Ylläpitovuokran korotus sisäisissä vuokrissa

2407/02.05.00.00/2022

Kaupunginhallitus 29.08.2022 § 227

Valmistelija: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

Sisäinen vuokra on järjestelmä, joka siirtää tilojen varsinaiselle käyttäjälle vuokrana omistajalle rakennuksista aiheutuneet toimitilakustannukset. Sisäisen vuokran tarkoituksena on kustannusten kohdistaminen oikeille toiminnoille ja palveluille ja sitä kautta yhdenmukaistaa kustannusvertailuja. Lisäksi sisäinen vuokra tuottaa informaatiota todellisista tilakustannuksista. Sisäinen vuokra on väline kustannustietoisuuden kasvattamiseen, tilojen käytön tehostamiseen sekä omaisuudesta huolehtimiseen. Se on kunnan sisäinen hinnoittelujärjestelmä, joka osoittaa kuinka paljon toiminnassa tarvittavat toimitilat todellisuudessa maksavat. Sisäiset vuokrat ovat kaupunkitasolla kustannusneutraaleja eli ne eivät vaikuta ulkoiseen toimintakatteeseen. Kouvolan kaupunki noudattaa sisäisten vuokrien laskennassa Suomen Kuntaliiton "Sisäinen vuokra kunnille ja kuntayhtymille" -opasta.

Sisäisten vuokrien määräytymisperiaatteet 1.1.2022 alkaen hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 20.9.2021 (§ 322) Samalla päätettiin, että sisäiset vuokrat tarkistetaan vuosittain.

Sisäinen vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Sisäisen vuokran tulisi kattaa rakennuksen kaikki elinkaaren aikaiset kulut, ja olla käyttäjille aito toimitilakustannus. Syksyllä 2021 päätetty ylläpitovuokra perustui vuoden 2019 toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin huomioiden kustannusten nousu ylläpitokustannusindeksin avulla. Ylläpitovuokralla katetaan lämmitys, sähkö, vesi, siivous, jätehuolto, kunnossapito-, kiinteistönhoito- ja muut palvelut mahdollistaen rakennuksen päivittäisen käytön edellytykset.

Energiakustannuksien voimakkaan nousun myötä ylläpitovuokraa tulisi korottaa vastaamaan toteumakustannuksia. Maakaasun hinta on noussut 664 prosenttia tammikuusta -21 ja sähkön hinta on noussut 472 prosenttia tammikuusta -21 (8/2022). Vuoden 2022 puolivuositoteuman ja loppuvuoden arvion perusteella arvioidaan energiakustannusten ylittävän vuonna 2022 budjetoidun n. 3,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi mm. kunnossapidon kustannukset, erityisesti rakennustarvikkeet, ovat voimakkaasti nousseet, näiden arvioidaan kohoavan 0,1 miljoonalla eurolla.

Edellä mainituilla perusteilla ylläpitovuokraa esitetään korotettavaksi 11,7 prosentilla, korotus on kokonaissummaltaan 2,318 miljoonaa euroa. Tällöin ylläpitovuokran tuotot kattavat niille kohdistuvat ylläpitokulut. Pääomavuokraan ei esitetä tässä kohdin muutoksia. Vuokran korotuksen vaikutukset huomioidaan vuoden 2023 talousarviokehityksen sisäisten erien muutoksissa niin, että vuokrien nousua vastaavat summat lisätään toimialojen kehyksiin. Ulkoinen vaikutus tilapalveluiden kustannuksiin tarkennetaan talousarvion laadinnan yhteydessä.

Toimitilajohtaja Katja Ahola ja talousjohtaja Hellevi Kunnas ovat kokouksessa paikalla asiantuntijoina vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: toimitilajohtaja Katja Ahola, puh. 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi, kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh. 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi ja talousjohtaja Hellevi Kunnas, puh. 020 615 5054, hellevi.kunnas(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä sisäisten ylläpitovuokrien korotuksen 11,7 prosentilla 1.1.2023 lähtien.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi talousjohtaja Hellevi Kunnakselle ja toimitilajohtaja Katja Aholalle läsnäolo- ja puheoikeuden. He olivat asiantunti-joina läsnä kokouksessa asian käsittelyn aikana.
