

Kaupunginhallitus 02.11.2020 § 356

§ 356

Tilapalvelut-liikelaitoksen sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivitys 2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Lehtinen Maija
Laurila Mauri
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy Tilapalvelut-liikelaitoksen sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivityksen suoraan omistettujen toimitilojen, osake- ja vuokratilojen osalta seuraavasti:

Suoraan omistetut toimitilat

1
Pääomavuokrana peritään toimitilan päivitetyistä teknisestä arvosta 3,0 % korkoa ja 3,5 % korjausvastuuta sekä 4,0 % maanvuokraa maan arvosta kiinteistökohtaisesti.

2
Ylläpitovuokra peritään toimitilaan kohdistuneiden toteutuneiden kustannusten mukaisena niin, että kiinteästä kunnossapidosta peritään vakiona määritetty summa 2,57 euroa/m²/kk; sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan; muilta osin vakiona määritetty summa 1,28 euroa/m²/kk.

3
Kohteiden tekniset arvot tarkastetaan peruskorjausten ja peruseräparannusten yhteydessä samanaikaisesti poistopohjan ja pitoajan tarkastuksen yhteydessä.

4
Osana kulttuuriperintöä ylläpidettävien rakennusten ja muiden erityisrakennusten pääomavuokra määritellään tapauskohtaisesti mm. tilojen käyttöarvon perusteella.

Osaketilat

1
Pääomavuokrana peritään summa, joka kattaa sekä osaketilan ostosta aiheutuvat kulut ja menot että osaketilaan kohdistuvan lainan. Osaketoiloissa suuruus on 3,0% kohteen jälleenhankinta-arvosta (tekn.arvo järjestelmässä).

2

Ylläpitovuokrana peritään osaketilan rakennukseen kohdistuvaa hoitovastiketta vastaava määrä. Rahoitusvastikkeen perimisellä katetaan yhtiön lainanhoitokulut.

Vuokratilat

1

Vuokratiloissa peritään vuokranantajan vuokrasopimuksella sovitut pääoma-, ylläpito- ja lisävuokrat sekä muut mahdolliset kustannukset.

2

Hallintoveloituksena peritään kiinteä 1,23 euroa/m²/kk.

3

Siirtokelpoisissa vuokratiloissa peritään lisäksi 4,0% maan arvosta vuokraa sekä kiinteä ylläpitovuokra 1,28 euroa/m²/kk ja kiinteä kunnossapitoveloitus 2,57 euroa/m²/kk. Siirtokelpoisissa peritään myös kohdan 2 hallintoveloitus

Indeksitarkistukset

Kiinteät kunnossapito ja ylläpitoveloitukset tarkistetaan vuosittain Tilastokeskuksen kunnossapitoindeksin ja hallintoveloitus elinkustannusindeksin vuosinousun mukaan.

Muuta

Käytössä olevan tilan irtisanomisaika omistetuissa kohteissa 12 kk alkaen aikaisimmasta sallitusta ajasta. Vuokratuissa tiloissa noudatetaan sopimuksen mukaista irtisanomisaikaa.

Toimialan halutessa pitää reservitilaa, maksaa se 50% käyvästä vuokrasta varausmaksuna.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginhallitus päättää toimitilavuokralaskennasta. Kaupunginhallitus on viimeksi 3.6.2013 kokouksessaan päättänyt sisäisen toimitilavuokran laskentaperiaatteiden tarkistamisesta.

Nykytilanteessa sisäistä toimitilavuokraa peritään suoraan omistettujen toimitilojen, osake- ja vuokratilojen osalta seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Suoraan omistetut toimitilat

1

Pääomavuokrana peritään toimitilan teknisestä arvosta 3,0 % korkoa, 3,0 % korjausvastuuta ja 4,0 % maanvuokraa. Maavuokrat on päivitetty 2018 aikana.

Ylläpitovuokrana ja kunnossapitoveloituksena peritään 2,71 euroa/m²/kk kattamaan ylläpidon kustannukset.

Osaketilat

1

Pääomavuokrana peritään summa, joka kattaa sekä osaketilan ostosta aiheutuvat kulut ja menot että osaketilaan kohdistuvan lainan. Pääomakuluina veloitetaan 3,0% jälleenhankinta-arvosta.

2

Ylläpitovuokrana peritään osaketilan hoitovastiketta vastaava määrä. Perittävällä rahoitusvastikkeella katetaan pääomakulut.

Vuokratilat

1

Vuokratiloista peritään ulkoisen vuokrasopimuksen mukaista pääoma- ja ylläpitovuokraa sekä mahdollista lisävuokraa.

2

Hallintoveloituksena peritään 1,12 euroa/m²/kk.

3

Siirtokelpoisissa vuokratiloissa noudatetaan samoja periaatteita.

Tilakannasta suoraomisteisia tiloja on 65,3 %, ulkoa vuokrattuja tiloja 19,0 %, osakeomisteisia tiloja 16,5% ja 0,3% muita luokittelemattomia tiloja.

Ulkopuolisten käytössä olevia tilapankissa olevia tiloja on 189.879,5 m² (17,1% koko tilakannasta). Tilapankissa vapaata tilaa on 13,0 % eli 2,2 % koko tilakannasta. Ulos vuokrattuja tiloja on 33,6 %, peruskorjauskohteita 28,2 % ja purkukohteita 25,2 %.

Toimitilavuokrien tarkistus tehdään korjausvelan kasvun hillitsemiseksi sekä vuosikorjausohjelman mukaisten kunnossapito- ja peruskorjauksien toteuttamiseksi. Tarkistuksen suuruus on noin 14,2 milj. euroa. Tarkistuksessa korotetaan kiinteitä ylläpitovuokran ja kunnossapidon veloituksia sekä korjausvastuuveloitusta eli poiston osuutta suoraomisteisissa omassa käytössä olevissa kohteissa. Lisäksi korotetaan vuokrakohteiden hallintoveloitusta muuttamalla se indeksidonnaiseksi. Kehyksen lisäys vastaa ennusteen 2020 välttämättömien kunnossapidon ja korjauksien toteutuvaa ylitystä. Lisäksi muutetaan suoraomisteisten kohteiden irtisanomisaika 12 kuukaudeksi poistoajan jälkeen ja tilapankkiin siirretyistä toimialojen tilavarauksista laskutetaan 50% normaalista sisäisestä vuokrasta.

Sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivityksellä on tavoitteena:

Korjausvelan kasvun hidastaminen suunnitelmallisella ylläpidon ja korjausten kasvattamisella. Tässä suoraomisteisten korotussumma on noin 14 milj. euroa vuodessa. Tämän lisäksi ovat Investointiohjelman mukaiset taseeseen aktivoitavat peruskorjauspäätökset.

Ylläpidon ja vuosikorjausten vertailuindeksin muuttamisella Kunnossapitoindeksiin Elinkustannusindeksistä saadaan korjaus jatkossa kustannusnousua vastaavaksi.

Hallintoveloituksen Elinkustannusindeksin mukainen vuosittainen korjaus vastaa käytännössä pääomavuokrien tarkistustapaa ja poistaa tarkempia tarkastelutarpeita jatkossa. Hallintoveloitusta ei ole tarkistettu 2003 jälkeen. Nyt korotus on noin 0,3 milj. euroa.

Laskennan päivityksellä ei ole vaikutusta ulkoisiin tuloihin ja menoihin.

Pitkään omistettujen ja käytettyjen omien kohteiden irtisanomisaikaa pidennetään 6:sta 12 kuukauteen, jotta voidaan paremmin varautua vaihtoehtoratkaisuihin. Samalla täsmennetään varattuna pidettävän tilan maksullisuutta. Näillä jaetaan tilapankkivastuita toimialojen kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.4.2013 § 24

Päätösehdotus

Toimitusjohtaja Carl Slätis

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy Tilakeskus-liikelaitoksen sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivityksen suoraan omistettujen toimitilojen ja osaketilojen osalta seuraavasti:

Suoraan omistetut toimitilat

1

Pääomavuokrana peritään toimitilan päivityksestä teknisestä arvosta 3 % korkoa, 3,25 % korjausvastuuta ja maavuokraa kiinteistökohtaisesti.

2

Ylläpituokra peritään toimitilaan kohdistuneiden toteutuneiden kustannusten mukaisena niin, että kunnossapidosta peritään vakiona määritetty summa euroa/m²/kk, sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan, muilta osin vakiona määritetty summa euroa/m²/kk.

Osaketilat

1

Pääomavuokrana peritään summa joka kattaa sekä osaketilan ostosta aiheutuvat kulut ja menot että osaketilan rakennukseen kohdistuvan lainan.

2

Ylläpituokrana peritään osaketilan rakennukseen kohdistuvaa hoitovastiketta vastaava määrä.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia jätetään pöydälle.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto yksimielisesti jätti asian pöydälle.

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 27.5.2013 § 34

Päätösehdotus

Toimitusjohtaja Carl Slätis

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy Tilakeskus-liikelaitoksen sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivityksen suoraan omistettujen toimitilojen ja osaketilojen osalta seuraavasti:

Suoraan omistetut toimitilat

1

Pääomavuokrana peritään toimitilan päivitetyistä teknisestä arvosta 3 % korkoa, 3 % korjausvastuuta ja maanvuokraa kiinteistökohtaisesti.

2

Ylläpitovuokra peritään toimitilaan kohdistuneiden toteutuneiden kustannusten mukaisena niin, että kunnossapidosta peritään vakiona määritetty summa euroa/m²/kk, sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan, muilta osin vakiona määritetty summa euroa/m²/kk.

3

Osana kulttuuriperintöä ylläpidettävien rakennusten ja muiden erityisrakennusten pääomavuokra määritellään tapauskohtaisesti mm. tilojen käyttöarvon perusteella.

Osaketilat

1

Pääomavuokrana peritään summa joka kattaa sekä osaketilan ostosta aiheutuvat kulut ja menot että osaketilan rakennukseen kohdistuvan lainan.

2

Ylläpitovuokrana peritään osaketilan rakennukseen kohdistuvaa hoitovastiketta vastaava määrä.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 3.6.2013 § 186

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus hyväksyy Tilakeskus-liikelaitoksen sisäisten toimitilavuokrien laskennan päivityksen suoraan omistettujen toimitilojen ja osaketilojen osalta seuraavasti:

Suoraan omistetut toimitilat

1.

Pääomavuokrana peritään toimitilan päivitetyistä teknisistä arvosta 3 % korkoa, 3 % korjausvastuuta ja maanvuokraa kiinteistökohtaisesti.

2

Ylläpitovuokra peritään toimitilaan kohdistuneiden toteutuneiden kustannusten mukaisena niin, että kunnossapidosta peritään vakiona määritetty summa euroa/m²/kk, sähkö, lämpö ja vesi toimitilan edellisen vuoden toteutuneiden kulujen mukaisena ja ylläpito toimitilan toteutuneiden kulujen mukaisena siltä osin kuin voidaan kohdistaa toimitilaan, muilta osin vakiona määritetty summa euroa/m²/kk.

3

Osana kulttuuriperintöä ylläpidettävien rakennusten ja muiden erityisrakennusten pääomavuokra määritellään tapauskohtaisesti mm. tilojen käyttöarvon perusteella.

Osaketilat

1

Pääomavuokrana peritään summa joka kattaa sekä osaketilan ostosta aiheutuvat kulut ja menot että osaketilan rakennukseen kohdistuvan lainan.

2

Ylläpitovuokrana peritään osaketilan rakennukseen kohdistuvaa hoitovastiketta vastaava määrä.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.