

Lausunto koskien Karkkilan Kuvataidekoulun ja tanssiopisto Vinhan tilavuokrien korotusta

35/02.08/2018

Tekninen lautakunta 22.03.2018 § 29

Esittelijä: tekninen johtaja Ahti Huhtaniska

Valmistelija / lisätietojen antaja: mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela, puh. 094 258 3729 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Sivistysjohtaja on jättänyt tekniselle toimelle osoitetun kirjeen 9.3.2018 missä keskeisenä asiana on vetoamus kohtuullistaa Taiteen perusopetusta järjestävien taidekoulujen palvelutiloistaan maksamaa vuokraa vuodelle 2018. Asiaa on kirjeen mukaan sisäisesti käsitelty taidekoulujen sopimusten ja avustusten maksuperusteiden valmistelun yhteydessä (ajankohta ei käy kirjeestä esille), missä on ollut läsnä Kulttuurin ja vapaa-ajan palvelualueen päällikkö, talousjohtaja ja sivistysjohtaja. Kirjeen perusteella asiassa on tuolloin tehty viranhaltijatasoisena ratkaisu missä taidekoulujen avustuksiin aikaisemmin ulkoisina kuluina sisältyneet kaupungin tuottamiin palvelutiloihin kohdistuneet vuokratulot maksetaan sivistystoimialalta sisäisinä siirtoina tekniselle toimialalle. Perusteena on tuotu esille sivistystoimialan omat tavoitteet yhdenmukaisesta kohtelusta.

Asiayhteydessä on kiinnitetty huomiota luonnollisesti taloudellisiin vaikutuksiin ja päädytty esittämään, että kyseisten palvelutilojen vuokratasoa tulee alentaa seuraavilla perusteilla: Tekninen toimiala on tarkistanut vuokrien tasoa joulukuussa ja korotus on ollut merkittävä, yhteensä 15 000€ (nousu n. 18%) ja tähän ei ole vapaa-aikalautakunta voinut varautua syksyllä hyväksymässään talousarviossa. Kyseinen korotus on ylimitoitettu verrattuna mihin tahansa yleisiin vuokrankorotusperiaatteisiin. Lisäksi on tuotu esille näkökulma, että Karkkilan kuvataidekoulun ja tanssiopisto Vinhan vuokrat nousivat jo merkittävästi heidän siirtyessään Nyhkälän koulun tiloihin sen valmistuttua, ennakkotiedoista poiketen.

Käyttötaloussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä 1.2.2018 vapaa-aikalautakunta ei hyväksynyt vuokrankorotuksen ilmoittamisajankohtaa (joulukuu) eikä osavuosiraporttiin valmisteltavaa lisämäärärahaesitystä vaan edellytti sivistysjohtajan käyvän neuvotteluja tilavuokrien kohtuullistamiseksi teknisen toimen kanssa.

Asiassa haetaan vuokrankorotuksille edelleen siirtymäaika tai tuntiperusteiseen käyttöön perustuvaa vuokranmaksuun siirtymistä. Tuntiperusteisen käytön mukaisen vuokran periaatteesta taidekoulut maksaisivat vain käytöstä, mutta ongelmaksi voi ilmetä koulun vuokrien merkittävä nousu.

Kohtuullistamisena esitetään:

-loppuvuoden vuokrat alennetaan vuositaso huomioiden kohtuullisemmaksi

- tai perutaan korotukset kokonaan tämän vuoden osalta. Tieto korotuksista tuli mielestämme liian myöhään. Reaaliin vuokriin lautakunta voisi varautua ensi vuoden talousarvioissa paremmin
- vaihtoehtoisesti voisi pohtia loppuvuoden viimeisiä kuukausia maksuvapaaksi, koska niissä tiloissa ei ole enää joulukuussa merkittävästi toimintaa.

Valmistelijan asian tarkastelua:

Nyhkälän koulun peruskorjatut palvelutilat A-, B ja D otettiin vaiheittain käyttöön elokuussa 2016. Tuolloin väistötiloissa toiminut Nyhkälän alakoulu siirtyi tiloihin sisäisenä vuokralaisena. Kuvataidekoulu siirtyi tiloihin vanhana ulkoisena vuokralaisena.

Kuvataidekoulu siirtyi Koskikiinteistö Oy:n väistötiloista 2316,72 €/kk vuokralta valmiiksi katsottaviin tiloihin ja alkoi maksamaan 10/2016 lähtien osittain toteutuneet investoinnin kustannukset huomioon ottavaa 3553,20 €/kk vuokraa (pääomavuokran osuus 8,14€/m²/kk ja ylläpitovuokra 4,43€/m²/kk).

Tanssiopisto Vinha siirtyi tiloihin uutena ulkoisena vuokralaisena myös Koskikiinteistöt Oy:ltä vuokraamistaan normaalitoiminnan tiloista. Vuokrasopimus oli tehtynä suoraan heidän nimiinsä.

Nyhkälän koululta heille varatut tilat eivät olleet vielä muuttovaiheessa suunnitelmien mukaisessa valmiudessa A-osan liikuntasalin ja työhuonejärjestelyiden osalta ja vuokrapinta-alaan suhteutettuna kokonaisvuokraksi 1547,34€/kk soviteltiin em. perusteilla mittaus- ja kiinteistöpäällikön ratkaisulla vastaavuudeltaan oikeaksi vuoden 2016 loppuun. Hintataso vastasi Koskikiinteistöt Oy:n väistötilojen vuokrahintaa. Tällöin soviteltu vuokrahinta jäi vielä alle tulevan investoinnin pääomavuokran kustannusvaikutuksen ja siten myöhemmin korjattavaksi jäi tulevan oikea vuokrataso. Molemmat po. toimijat olivat kaupunkiin nähden edelleen ulkoisina vuokralaisina.

Vuoden 2017 osalta vuokrien määräytymiseen ei ollut riittävän ajoissa käytettävissä kaikkea perusteena tarvittavaa toteutumatieta ja Kiinteistöt- ja toimitilojen tilivastuullinen mittaus- ja kiinteistöpäällikkö päätti ratkaisullaan kohtuullistaa edelleen vuoden 2017 vuokratasoa pääomavuokran osalta 11,41 €/m²/kk ja ylläpidon osalta 4,66 €/m²/kk, kunnes vuokran määräytymisperusteet pääomakustannuksen osalta ovat kokonaisuudessaan laskennassa käytettävissä. Näin Tanssiopisto Vinhan kokonaisvuokraksi määräytyi po. vuodelle 1944,13 €/kk ja Kuvataidekoulun vastaavaksi jäi edelleen 3553,43 €/kk. Tämä ratkaisu osoittautui myöhempää ajatellen harkitsemattomaksi ja korotukseltaan riittämättömäksi, joskin yksittäisen viranhaltijan virheet eivät nauti oikeussuojaa myöhemmin tapahtuvassa asian oikaisussa.

Vuodelle 2018 vuokran määräytymisessä käytettiin po. vuokralaisten osalta Trellum Oy:n tilauksesta tekemää vuokralaskentaa, mikä sisälsi kaikilla muillakin kaupungin palvelutilojen käyttäjillä vuokranmaksun perusteina olevia tekijöitä. Näin po. tiloissa ylläpitovuokran määräksi muodostui 4,66 €/m²/kk ja pääomavuokran osuudeksi 12,57 €/m²/kk, missä vasta on

tosiasiallisesti huomioitu täysimääräisenä tilojen peruskorjaamiseen liittyvät kaikki pääomavuokraan laskettavat investointikustannusvaikutukset. Näin Tanssiopisto Vinhan vuokraksi määräytyi 2433,57€ /kk ja Kuvataidekoulun vuokraksi 4402,44 €/kk.

Keskeistä vuokran määräytymisessä on palvelutilojen peruskorjaamisesta aiheutuva merkittävä pääomavuokran korottuminen vuoden 2016 jälkeen. Tekninen ja kirjanpidollinen arvo ovat korottuneet tehdyn investoinnin kustannuksen määrällä. Sisäisten vuokrien muodostuksen laskentamalli on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.10.2008 ja Trellum Oy:n kiinteistöstrategia ja sisäisten vuokrien laskentapohja 7.5.2012. Tekninen toimiala on sidottu tosiasiallisesti käyttämään yksiselitteisesti tätä mallia.

Lisäksi on syytä huomioida, että Nyhkälän koulu sisältää myös tulevaan Sote-uudistukseen liittyviä terveydenhoidon tiloja, missä hinnoittelu on edellytetty tulevia Sote- kiinteistöjä hallinnoivan Maakuntien tilakeskus Oy:n taholta perustuvan tähän ns. Trellumin malliin, joka avataan alla.

Pääomavuokra

Rakennuksen ominaisuuksista määräytyviä tekijöitä ja pääomavuokra lasketaan tarkasteltavan rakennuksen tekninen arvo*6,7% tuottovaatimus, joka sisältää

- 3,3% korkotuottovaatimuksen
- 2,7% korjausvastikkeen/poiston sekä
- 0,7% maanvuokraeran.

Rakennuksen tekninen arvo muuttuu vuosipoistojen verran. Lisäksi vuokran määrään vaikuttaa osaltaan rakennuskustannusindeksi. Näistä tekijöistä voi käydä poliittista keskustelua lähinnä vain korkotuottovaatimuksen osalta.

Ylläpitovuokra

Rakennuksen todelliset toteutuneet vuosikustannukset

- kunnossa- ja ylläpitokulut
- hallinto
- yleishallinto
- ulkoalueet
- jätehuolto
- laitehuolto
- kunnossapito
- Käyttökulut
- sähkö-, lämpö-, vesihuoltokulut
- käyttäjäpalveluista muodostuneet kulut
- siivous, vartiointi, vahtimestari

Käytännössä pääomavuokran osuus on noin 60% ja ylläpidon osuus noin 40%. Ylläpitovuokra määräytyy täysin vuokralaisen ja tilojen käyttäjien em. mainituista edellisen budjettivuoden aikana toteutuneista ylläpitokustannuksista. Hinnoissa ei haeta palvelualueelle mitään ylimääräistä toimintakatetta.

Em. tekijät tulee huomioida avoimessa ja läpinäkyvässä vuokrien laskennassa, jotka on käyty ennen peruskorjaushanketta asianosaisten kanssa keskustellen läpi ja oletusarvoisesti niiden olisi pitänyt olla hyvin

kustannusvaikutuksia korottavana tekijänä osapuolilla tiedossa.

Sivistystoimen sekä kiinteistöt- ja toimitilat palvelualueiden kesken on järjestetty sisäinen tilavuokria käsittelevä palaveri 6.9.2017, missä sivistystoimen edustajalle on esitetty tätä koskeva yksilöity vuokrahintataulukko, jossa on näkynyt mm. Nyhkälän koulun tiloja koskevat vuokrahinnat vuodelle 2018. Tilaisuudessa on käyty keskustelua mahdollisesta vuokrien maksamisen muutoksesta sisäisinä vuokrina. Ajatuksena maksaa jatkossa po. tilojen käyttäjien ulkoiset vuokrat sivistystoimen määrärahoista. Tällä asialla ei ole vaikutusta vuokrien määrään. Tässä asiassa ratkaisee kiinteistöt- ja toimitilat palvelualueen kannalta se, että pääomavuokran osuuksien tulee kattaa vuosipoistot ja ylläpitoavuokran osalta tilojen käyttökustannukset. Molemmat vuokran osat maksavat tilojen käyttäjät. Sivistystoimi voi maksaa kaikki Nyhkälän koulun tilavuokrat kokonaisuudessaan sisäisenä vuokralaisena Trellumin määrittämän oikean laskentaperusteen mukaisesti ja jakaa sitten käyttämänsä tilat ns. omana avustuksenaan niiden käyttöoikeudet parhaaksi katsomailleen tahoille. Tällöin päävuokrasuhde muuttuu kokonaisuudessaan sisäiseksi Kiinteistöt ja toimitilapalvelualueen ja sivistystoimen väliseksi. Tämä menettely on siis mahdollinen. Sivistystoimi voi edelleen vuokrata tiloja parhaaksi katsomallaan mallilla tai miettiä tilojen suppeampaa käyttöä.

Korostamme, että Kiinteistöt ja toimitilat palvelualue ei ole tehnyt mitään muutoksia mihinkään palvelutilavuokraan sen jälkeen, kun ne on lukuina ilmoitettu syyskuussa 2017 TA2018 laadintavaiheessa. Vuokrien korotuksista on annettu 2.11.2017 ulkoisille asiakkaille, joita Kuvataidekoulu ja Tanssiopisto Vinhakin ovat tuolloin olleet, viranhaltijapäätös, mikä on postitettu 6.11.2017 ulkoisille vuokralaisille.

Korostamme, että tämä toimintamalli on ollut käytössä jo useita vuosia, eikä vastaavanlaisia ongelmia ole ollut. Merkittävä osa suomalaisista kunnista ja kaupungeista käyttää tätä samaa Kuntaliiton suosituksen mukaista ja tulevia SOTE- kiinteistöjä hallinnoivan Maakuntien tilakeskus Oy:n edellyttämää, ns. Trellumin mallin mukaista vuokrien laskentaperiaatetta.

Ilmeistä on kuitenkin se, että vuokralaiset ovat olleet budjetin laadintavaiheessa vielä ulkoisia asiakkaita ja varautuneet vuokravastuuseensa, mutta myöhemmin (ajankohta epäselvä) tehdyillä ratkaisuilla vuokrasuhde on siirretty sisäisen vuokran luonteiseksi vastuuksi sivistystoimelle ja kustannusvastaavuus ei ole ollut enää tilat vuokranneen maksajan puolella hyväksytyyn budjetin mukainen.

Talusojohtaja on kysynyt kuvataidekoulun vuokran määrästä 17.11.2017 johon on annettu vastaus.

10.1.2018 Kiinteistöt ja toimitilat palvelualue on saanut ilmoituksen, että sivistystoimi maksaa avustuksina taidekoulujen vuokrat.

16.2.2018 Kaupungintalolla on tehty sivistystointa koskevia tilamuutoksia lisäämällä Etsivän nuorisotyön tilat sivistystoimen vuokravastuusiin ja vaihtamalla PopUp huone. Tämä tilanne vuokratbudjettiin ennalta

arvaamattomana toimenä on vaikuttanut edelleen osaltaan sivistystoimen siirtymisen po. neuvottelutilanteeseen.

Muutosehdotuksesta on toki syytä ottaa opiksi jatkoon kannalta, koska nykyisellään Trellum Oy:ltä vuosittain ostopalvelutyönä teetetävä tulevan vuoden palvelutilojen vuokralaskenta viivästyy käytännössä selvästi palvelujen käyttäjien tiedonsaannin kannalta liian myöhäiseen vaiheeseen kesälomakauden jälkeen suhteessa talousarvion valmisteluun ja aiheuttaa siten epäselvyyttä, niin päätämme aloittaa Kiinteistöt - ja toimitilat palvelualueella jo tänä vuonna kyseisen asian tekemisen omana työnä ja varaamalla tähän ammatillisesti vaatimaan tehtävään osaavan resurssin. Tällöin palvelualue tulee jatkossa säästämään kustannuksissaan ja tilojen vuokralaiset tulevat saamaan tiedon vuokratilakustannuksistaan hyvissä ajoin ennen lautakuntien aloittamaa talousarvion valmistelua.

Palvelurakennusten vuokranmääräytymisen keskeinen tavoite on edelleenkin myös sisäisten vuokrien suhteen tuottaa oikeudenmukainen ja tasavertainen sekä voimassa olevien päätösten mukainen palvelutilojen vuokra, jolla pystytään tuottamaan kustannustehokkaasti asianmukainen ja turvallinen palveluympäristö tarkoituksenmukaisessa palveluverkossa.

Taloudelliset vaikutukset
- ei taloudellisia vaikutuksia

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta merkitsee tiedokseen sivistysjohtajan kirjeen 9.3.2018 ja toteaa lausuntonaan, että sen sisältö ei anna aihetta perustellusti kohtuullistaa vuodelle 2018 vahvistettuja Karkkilan Kuvataidekoulun ja Tanssiopisto Vinhan palvelutilojen vuokria. Perusteena on, että tosiasiallisesti po. tilojen vuoden 2018 vuokrien budjetointitieto on ollut käytettävissä sivistyksen toimialalla riittävän ajoissa syyskuussa 2017 ja tilavuokrat noudattavat valtuuston ja hallituksen hyväksymiä vuokranmääräytymisperusteita, eikä tekninen toimiala voi myöntää tilojen käyttäjille kustannusvaikutteisia avustuksia oman talousarvioon sidotun toimintansa kustannuksella.

Käsittely: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Tapio Jokela selosti asiaa kokouksessa.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 17.35 - 17.42.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Täytäntöönpano: sivistysjohtaja