

SISÄISTEN VUOKRIEN TARKASTUS 1.1.2022 ALKAEN

Teknltk 16.11.2021 § 113

Valmistelija: Tekninen johtaja Mikko Kari (puh. 044-4970 308)

Muhoksen kunnan strategisena tavoitteena on pääomien käytön tehostaminen ja merkittävimmät kunnan pääomat liittyvät rakennettuun ympäristöön ja rakennuksiin. Muhoksen kunnan vuoden 2021 talousarvioon on kirjattu, että sisäisen vuokraustoiminnan kehittäminen, rakennusten teknisten arvojen määrittely ja vuokrien uudelleenmäärittelyprosessi toteutetaan vuonna 2021.

Muhoksen kunnan vuokralaskennan tavoitteena on uudistaa kunnan tilakustannusten laskenta yleisesti kaupunkien käytössä olevaan sisäisen vuokran laskentatapaan, jolla tilakustannukset saadaan kohdennettua sinne missä palvelutuotannon muutkin kustannukset muodostuvat.

Rakennusten sisäiset vuokrat koostuvat rakennuksiin sitoutuneen pääoman kustannuksesta (pääomavuokrasta) sekä rakennusten ylläpitoon käytetystä ylläpitokustannuksesta (ylläpitovuokra). Ylläpitovuokra sisältää kaikki rakennuksen käyttö- ja kunnossapito kustannukset lukuunottamatta siivouksen kustannusta.

Pääomavuokran määrittelyn pohjaksi Trellum Consulting Oy on määritellyt Muhoksen kunnan omistamien rakennusten arvot vuoden 2021 toukokuun tilanteeseen. Rakennusten yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo on noin 132,0 miljoonaa euroa ja tekninen arvo on noin 99,0 miljoonaa euroa. Korjausvelkaa rakennuksissa tarkasteluhetkellä on noin 8,5 miljoonaa euroa.

Trellum Consulting Oy:n selvityksen perusteella Muhoksen kunnan suorassa omistuksessa olevat rakennukset ovat verraten hyvässä kunnossa ja rakennuksiin liittyvät omaisuuden velvoitteet ovat kuntien vertailussa keskimääräistä pienemmällä tasolla.

Pääomavuokran määrittely pohjautuu rakennusten teknisiin arvoihin ja pääoman korkotuottona on käytetty 6 % tuottovaatimusta. Pääoman tuottovaatimus on asetettu tasolle, joka pohjautuu edellisen Sote -uudistuksen yhteydessä annettuun valtioneuvoston asetusluonnokseen.

Uudet sisäiset vuokrat on määritelty kohteittain. Keskimääräinen pääomavuokran neliöhinta Muhoksen kunnan omistamissa rakennuksissa on 9,25 euroa /m²/kk ja ylläpitovuokra on keskimäärin 5,44 euroa/m²/kk.

Trellum Consulting Oy laatima Muhoksen kunnan sisäisten vuokrien määrittelyasiakirja on päivätty 10.9.2021 ja jaetaan oheismateriaalina.

Sisäisten vuokrien määrittely koskee kunnan koko hallintoa ja toimialoja ja sisäisten vuokrien määrittely ja periaatteiden hyväksyminen kuuluu kunnanhallituksen toimivaltaan.

TOIMIALAJOHTAJAN ESITYS:

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Muhoksen kunnan rakennusten sisäiset vuokrat tarkastetaan 1.1.2022 alkaen Trelum Consulting Oy:n 10.9.2021 päivätyn asiakirjan mukaisesti.

:PÄÄTÖS: Tekninen lautakunta hyväksyi toimialajohtajan esityksen yksimielisesti.
