

Turun Kiinteistöliikelaitos

3.11.2015

Kiinteistöliikelaitoksen johtokunnalle

## **VASTAUKSET HENRI TOIVARIN 27.10.2015 ESITTÄMIIN KYSYMYKSIIN**

**Viime kokouksessa esitin kysymyksiä vuokrauksiin liittyvistä ihmetyksistäni ja lupasin kysymykset kirjallisina (kun niitä niin pyydettiin), jotta seuraavassa kokouksessa voidaan saada vastauksia.**

### YLEISTÄ TURUN KAUPUNGIN SISÄISEN VUOKRAUKSEN JÄRJESTELMÄSTÄ

Tällä hetkellä toimialoilta perittävät sisäiset vuokrat perustuvat Turun kaupunginvaltuuston 28.8.2006 hyväksymiin sisäisen vuokrajärjestelmän periaatteisiin. Tämän järjestelmän mukaisia vuokria on peritty vuoden 2008 alusta lukien. Vuoden 2013 talousarviossa oli kirjaus, että sisäisien tilavuokrien määräytymisperusteet tulee tarkistaa vuoden 2013 aikana. Kaupunginjohtaja asetti 8.5.2013 työryhmän valmistelemaan sisäisen vuokrajärjestelmän päivitystä. Turun kaupunginvaltuusto hyväksyi 28.4.2014 § 48 päivitettyt sisäisen vuokrauksen periaatteet. Uudet sisäiset vuokrat otetaan käyttöön v. 2016 alusta.

Sisäisen vuokrajärjestelmän omistajuus on konsernihallinnolla, koska kokonaisuudessa kyse on periaatteista, joilla kaupunki luovuttaa tilojaan toimialojen käyttöön. Kiinteistöliikelaitos on toimeksiannosta valmistelut/laskenut uudet sisäiset vuokrat kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti vuodelle 2016.

Vuokrajärjestelmän päivittämisen yhtenä lähtökohtana oli pääomavuokrien määrittäminen lähemmäksi markkinavuokratasoa, jotta tilavaihtoehtotarkasteluissa ei tapahtuisi vääristymiä vertailtaessa omia tilahankkeita ja ulkoisia vuokrauksia. Tuottovaatimus (korkokomponentti) omista tiloista on ollut uusissa rakennuksissa 4 % ja vanhoissa 1,75 % nykyhinnasta. Tämän lisäksi pääomavuokraan kuuluvana eränä peritään korjausvastuukomponentti. Päivitetyssä järjestelmässä pääomavuokraksi on määritelty 7 % rakennuksen nykyhinnasta. Pääomavuokra muodostuu korosta, korjausvastuusta ja vuosikorjausrahasta. Uudessa pääomavuokrassa mukana oleva vuosikorjausraha (1,2 % uudishinnasta) sisältyi aiemmin ylläpitovuokraan. Tästä syystä tuottovaatimusprosentit eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Useimmissa kohteissa pääomavuokrat tulevat nousemaan johtuen korkokomponentin kohoamisesta. Korkokomponentti on se osa pääomavuokraa, joka tuloutetaan konsernihallinnolle. Kohoavien vuokrien kompensointi toimialoilte rahoitetaan sisäisesti Kiinteistöliikelaitoksen peruspääoman tuloutusta korottamalla.

Vuoden 2016 talousarvion valmistelussa toimialoja ohjeistettiin valmistelemaan v. 2016 talousarvionsa lautakuntakäsittelyyn vanhan vuokrajärjestelmän mukaisilla vuokrilla. Vuokraudistus tehdään syksyllä 2015 keskitetysti konsernihallinnossa ja uuden sisäisen vuokrajärjestelmän tuomat kustannusvaikutukset tulevat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2016 talousarvion käsittelyn yhteydessä. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan vuokrajärjestelmän muutoksesta toimialoille aiheutuvat vuokrien tarkistukset vuodelle 2016 kompensoidaan siltä osin kuin muutokset ylittävät toimialakohtaisesti 10.000 euroa.

**1. Käyttökielto (esim. home, viranomaispäätös). Kysymyksessä voi olla koko kiinteistö tai sen osa. Miten huomioidaan vuokran maksamisessa, onko merkitty sopimuksiin?**

Mikäli tilat ovat käyttökiellossa viranomaistahon toimesta, ja ne on tyhjennetty, ei vuokraa peritä. Tämänkaltaista tilannetta ei ole esiintynyt esim. Runosmäen koulun tai Kastun koulun osalta, näitä tilanteita ei ole ollut kuin pari viimeisten 10 vuoden aikana.

**2. Kun tilat remontoidaan (viikkoja, kuukausia) keskeytyykö vuokran maksu ko. ajalta? Tilathan eivät ole vuokralaisen käytettävissä!**

Sisäisen vuokrauksen periaatteissa (KV 28.4.2014 § 48) todetaan seuraavaa: *”Korjauksen alaisena olevasta tilasta peritään vuokraa, jollei erikseen muuta sovita esim. korjausten aiheuttamien taloudellisten tappioiden tai korjauksesta aiheutuvan haitan vuoksi. Vuokranmaksun keskeytys tai vuokransovittelu on mahdollista vain peruskorjaustasoisten korjaushankkeiden yhteydessä. Mikäli Kiinteistöliikelaitos joutuu hankkimaan vuokralaisen toimintaa varten korvaavan tilan, maksaa vuokralainen tällöin korvaavasta tilasta vuokraa, mutta ei samanaikaisesti korjauksen alaisesta tilasta.”*

**3. Mikä on vuokran maksun tilanne, jos remontti pitkittyy luvatusista esim kuukausia? Onko vuokralaisella mahdollisuutta minkäänlaisiin hyvityksiin tällaisessa tapauksessa? Vuokralaisella voi olla merkittävää haittaa toiminnoilleen viivytyksistä. Sanktiot urakoitsijalle?**

Mikäli vuokranmaksu on sovittu keskeytetyksi ja korjaustyö viivästyy, ei myöskään viivästymisajalta makseta vuokraa. Vuokralaiselle ei makseta muita hyvityksiä vuokranmaksun keskeytymisen lisäksi. Sanktiot urakoitsijalle on määritelty urakkasopimuksissa.

**4. Kun tila remontoidaan, muodostuuko uusi vuokra vanhasta vuokrasta siihen lisätyillä korjauskustannuksilla? Investoinnin perimisaikataulu (10v.)?**

Sisäisen vuokrauksen periaatteissa (KV 28.4.2014 § 48) todetaan kohdassa 6 Korjaustoimenpiteiden vuokravaikutus:

*”6.1. Kunnossapito*

*Kunnossapidolla tarkoitetaan sellaisia pieniä korjaustöitä, joilla rakennus pidetään käyttökuntoisena ja korjataan rakennuksen osa enintään alkuperäistä vastaavalle tasolle. Esimerkkinä voidaan mainita maalaustyöt ja pintakorjaukset, vesijohtojen ja viemärien uusiminen sekä vesikaton tai ikkunoiden uusiminen alkuperäistä vastaaviksi.*

*Kunnossapitotöillä ei ole välitöntä vuokravaikutusta. Neljän vuoden välein, kunkin valtuustokauden viimeisenä vuonna, päivitetään rakennusten arvot (uudishinta ja nykyhintana) 4-vuotiskauden aikana tehdyillä korjauksilla. Toteutettu kunnossapitotyö siirtyy tuolloin rakennusten arvoihin ja sitä kautta vuokriin.*

## 6.2. Peruskorjaus

*Peruskorjaus koostuu edellisessä kappaleessa mainitun kaltaisista korjaustöistä, jotka toteutetaan kerralla isona hankkeena. Peruskorjaushankkeen vuokravaikutteisuus määräytyy hankkeen euromääräisen laajuuden mukaan.*

*Mikäli hankkeen kustannusarvio on alle 20 % kohteen uudishinnasta, ei hankkeella ole välitöntä vuokravaikutusta. Tällöin investointi siirtyy rakennuksen uudishintaan ja nykyhintaan sekä siten perittäviin vuokriin valtuustokauden viimeisenä vuonna tehtävän yleisen arvojentarkistuksen kautta.*

*Mikäli hankkeen kustannusarvio on yli 20 % kohteen uudishinnasta, kohteelle lasketaan välittömästi uusi sisäinen vuokra. Peruskorjauskustannuksesta katsotaan kuluneisuuden poistamiseen kohdentuvan 75 %. Tällä osuudella nostetaan kohteen nykyhintaa. Mikäli investointi on niin huomattava, että nykyhintaa nousee uudishintaa korkeammaksi, nostetaan samassa yhteydessä uudishinta nykyhinnan tasolle.*

## 6.3. Toiminnallinen muutostyö

*Edellä kuvattujen kunnossapito- ja peruskorjaustöiden ohella Kiinteistöliikelaitos toteuttaa kohteisiinsa ajoittain käyttäjän tarpeesta lähteviä muutostöitä. Esimerkkejä näistä ovat tilojen käyttötarkoitusten muutokset, väliseinien rakentaminen ja purkaminen tai oviaukkojen avaaminen ja sulkeminen. Toiminnallisen muutostyön tilannut käyttäjätoimiala vastaa muutostyön kustannuksista täysimääräisesti. Toimialalla on kaksi vaihtoehtoista tapaa suorittaa nämä kustannukset:*

- *Toimiala maksaa toteutuneet muutostyökustannukset Kiinteistöliikelaitokselle kertasuorituksena.*
- *Toteutuneesta muutostyökustannuksesta muodostetaan sisäisen vuokran osana perittävä muutostyömaksu. Tämä muutostyömaksu määritetään annuiteetilaskentana 4,0 %:n laskentakorolla. Muutostyön takaisinmaksuaika sopeutetaan vuokrasopimuksen euromääräiseen laajuuteen kuitenkin siten, että muutostyömaksun pisin mahdollinen takaisinmaksuaika on kahdeksan vuotta.*

*Alle 10 000 euron laajuisia muutostöitä ei ole mahdollista viedä muutostyömaksuna sisäiseen vuokraan vaan nämä pienet muutostyöt tulee maksaa kertasuorituksena.*

*Mikäli käyttäjätoimiala luopuu tilasta, johon liittyy vuokran yhteydessä perittävä muutostyömaksu, on toimialan maksettava muutostyön jäljellä oleva pääoma kertasuorituksena tai toisena vaihtoehtona muutostyömaksun perintä voidaan siirtää johonkin toiseen saman käyttäjän sisäiseen vuokrasopimukseen.”*

## 5. Miten valvotaan urakoitsijan remontin yhteydessä tekemät virheet? Todetaanko ne ja niiden aiheuttamat kustannukset poistetaan vuokraan vaikuttavasta summasta?

Urakoitsija on velvollinen suorittamaan työsuorituksensa urakkasopimuksen mukaisesti. Mikäli hän ei näin toimi, on urakkasopimuksessa määritelty ne toimenpiteet, mitkä rakennuttajan toimesta urakoitsijaa kohtaan kohdistetaan. Korjaustöiden vaikutuksesta sisäiseen vuokraan on kerrottu edellä kysymyksen 4 vastauksessa.

## 6. Miten markkinahintainen vuokra toteutuu sisäisessä vuokrauksessa?

**Siton keskivuokra 12,54 €. Kyseessä suuria, avaria tiloja. Turussa asuntojen vuokrat alle tämän esim. TVT-asuntojen keskivuokra 10,60. Asunnot kuitenkin erityistiloja, joissa jokaisessa keittiö kalusteineen ja kylpyhuone.**

Turun kaupungin sisäiset vuokrat ovat kustannusperusteisia, eivät markkinahintaisia.

Sisäisiä vuokria ja markkinavuokria ei voi suoraan verrata keskenään. Markkinavuokrat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan perusteella. Sisäisen vuokran määräytymisperusteet on päätetty hallinnollisin päätöksin.

Sisäisten vuokrien järjestelmän lähtökohtana on kustannusperusteisuus, joka tarkoittaa sitä, että pääomavuokraisuus on määritelty rakennusten teknisistä arvoista ja hoitovuokran perusteena ovat olleet aikaisempien vuosien toteutuneet kustannukset. Vuokrajärjestelmän päivityksen yhteydessä hoitovuokra on ikään kuin tuotteistettu ja se ei muutu vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Muita järjestelmävaihtoehtoja olisivat olleet markkinasuuntautuneet vuokrat tai markkinavuokrat, mutta kustannusperusteiset vuokrat nähtiin parhaaksi ratkaisuksi.

Mikäli markkinavuokravertailua halutaan tehdä, tulisi vertailu tehdä samojen tilatyyppeiden kesken. Esimerkiksi asuntoja ei yleensä verrata toimistotiloihin tai kouluihin. Ne eivät ole vertailukelpoisia keskenään, koska tilat ovat ominaisuuksiltaan niin erilaisia. Kun tarkastellaan markkinavuokria, on huomioitava, että kysymyksessä ovat yleisellä tasolla seurattavat keskimääräiset vuokratasot. Markkinavuokravertailuissa huomioidaan yleensä maantieteellinen sijainti (osamarkkina), mutta tilojen kunnon ja iän vaikutusta vuokraan on vaikea vertailla. Yksittäisen tilan vuokraan voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistön sijainti, tekniset ominaisuudet, ylläpidon taso ja vuokrasopimuksen muut ehdot.

Sivistystoimialan v. 2015 toteutuva keskivuokra on 12,26 €/m<sup>2</sup>/kk. Mikäli tätä vuokraa halutaan verrata TVT Asunnot Oy:n keskivuokraan, on huomioitava, että sivistystoimialan vuokra pitää sisällään myös palveluja (siivous, kulunvalvonta, murtovalvonta ym.), joita normaaliin asuntovuokraukseen ei kuulu. Rakentamiskustannusten valossa standardisoitu asuntorakentaminen on yleensä edullisempaa kuin toimitilarakentaminen, jossa tehdään yleensä enemmän rakennuskohtaisia suunnitteluratkaisuja. TVT Asunnot Oy:n rahoitus- ja taserakenne sekä tuloutusvaatimus kaupungille poikkeavat selvästi Kiinteistöliikelaitoksen vastaavista, joten tältäkin osin vuokrat eivät ole vertailukelpoisia.

## **7. Kilpailutus, markkinatalous, monopoli?**

**Sisäisillä vuokrilla euroja yhteiseen kassaan. Ylihintaiset vuokrat syövät esim sitossa resursseja opetuksesta. Vaikka eurot kilahtavat yhteiseen kassaan, on menettely hyvin kyseenalainen. Opetus saadaan näyttämään kalliilta verrattuna muiden kuntien vastaaviin menoihin!**

Turussa on kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset haluttu saada kattavasti esiin. Sisäinen vuokra on otettu käyttöön mm. tätä tarkoitusta varten.

**Kaupungin toimintoja on yhtiötetty kilpailulle. Näin on hinnoittelu saatu kilpailukykyiseksi. Miksi ei omia tiloja voitaisi alistaa kilpailulle, jos sillä saataisiin säästöjä kunnan tuottamille lakisääteisille toiminnolle? Saataisiinko vuokrat näin markkinahintoja vastaaviksi?**

**Pitäisikö purkaa sisäistä monopoliamme?**

Käyttäjien näkökulmasta Kiinteistöliikelaitoksen toimintaa voidaan tietyssä määrin nähdä monopolina, koska tilojen vuokraus pitää tapahtua Kiinteistöliikelaitoksen kautta. Tähän on pääasiallisena syynä se, että tilojen käyttämistä halutaan koordinoida keskitetysti. Kiinteistöliikelaitoksen hallinnassa on niin suoraan omistettuja tiloja, osakkeiden perusteella hallittavia tiloja kuin markkinoilta vuokrattuja tiloja. Historiallisista syistä johtuen kaupungilla on paljon suoraan omistettuja tiloja, koska se oli aikaisempina vuosikymmeninä tilojen pääasiallinen hallintamuoto. Se, että onko aikoinaan tehty tietoinen päätös, että useampia peräkkäisiä tuotantovaiheita (tilojen järjestäminen ja omistaminen) tehdään konsernin sisällä ja on jätetty käyttämättä markkinoiden vapaa hintamekanismi, ei ole selvää. Toinen vaihtoehto on, että kaupungin on ollut pakko toteuttaa rakennuksia omaan omistukseen, koska toimivia kiinteistösijoitusmarkkinoita kaupungin tarvitsemien tilojen osalta ei ole ollut. Nyttemmin osaketilojen ja vuokrattujen tilojen osuus on Kiinteistöliikelaitoksen tilakannasta melko suuri. Pohjimmiltaan on kyse siitä, onko joku toiminto järkevää tuottaa itse vai ostaa ulkoa. Periaatteessa toimitilojen järjestäminen käyttäjille ja toimitilojen omistaminen (esim. yhtiö) olisi mahdollista erottaa toisistaan, jolloin kumpikin yksikkö tekee sopimuksensa markkinaehtoisesti. Tällaisessa mallissa käyttäjä-omistajalle tulee kaksi erillistä organisaatiota, jotka tekevät osittain päällekkäisiä toimintoja. Mikäli em. toiminnot erotetaan toisistaan, täytyy silloin markkinoiden vapaan hintamekanismin hyödyntämisen myötä hyväksyä myös se, että omistaja/ulosvuokrausyksikön tiloista voi merkittävä osa jäädä tyhjilleen. Nykyisessä toimintamallissa lienee konsernin näkökulmasta järkevintä kuitenkin käyttää ensin omistetut tilat mahdollisimman tehokkaasti.

Tilojen omistajayksiköiden liikelaitosmallilla ja sisäistä vuokrajärjestelmää hyödyntämällä pitäisi jossain määrin enemmän olla mahdollista turvata rakennuskannan vaatima peruskorjaus- ja kunnossapitorahoitus sekä pitää rakennuskanta palvelutoimintojen vaatimassa kunnossa. Näin varsinkin, jos liikelaitoksella on pääomavuokransa perusteella oikeus investointeihin ja pääomavuokra on määritelty niin, että sillä vähintään katetaan rakennuskannan peruskorjaus. Taloudellisten realiteetit ovat kuitenkin usein ajaneet näiden hyvien teorioiden yli. Vaikeina taloudellisina aikoina kaupungin on ollut mahdollista säästää rahaa tinkimällä tiloihin kohdistetuista rahoista. Tällaista säästämahdollisuutta ei olisi ollut käytettävissä, mikäli kaikki tilat olisivat olleet ulkoa vuokrattuja.

Kaupungilla on melko vähän käytössä puhtaasti markkinaehtoista tilaa. Tällaisia tiloja ovat lähinnä toimistotilat. Muut tilat ovat enemmän tai vähemmän suunniteltuja ja totutettuja juuri tiettyyn käyttötarkoitukseen. Tällaisia tiloja ei ole yleensä markkinoilla suoraan tarjolla, vaan tilojen vuokranantaja joutuu räätälöimään tilat kaupungin tarpeisiin. Tällöin merkittäväksi tekijäksi tulee vuokranantajan tuottovaatimus tiloihin sijoittamalleen pääomalle. Lisäksi tällaisissa pitkälle räätälöidyissä tiloissa edellytetään yleensä kaupungilta pitkäaikaista vuokrasopimusta. Yleensä sijoittajien tuottovaatimus tiloista on suurempi kuin tilojen rakentamiseksi tarvittava rahoituskustannus on kaupungille. Puhtaasti näin tarkasteltuna kaupungin olisi usein edullisempaa toteuttaa tilat omaan taseeseensa. On kuitenkin muita syitä, jotka puoltavat sitä, että tiloja on joskus järkevämpää toteuttaa muiden kuin kaupungin omistukseen. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi:

- Kaupunki ei halua taseeseensa lisää omaisuutta
- Kaupunki haluaa välttää velanottoa
- Kaupunki haluaa välttää omistajalle kuuluvaa kiinteistöriskiä
- Tilan tiedossa oleva käyttöaika on kaupungille rajallinen
- Tilalla on kaupungin vuokra-ajan jälkeen kysyntää markkinoilla eli tilalla on hyvä jäännösarvo

**8. Sallisiko Turku vuokralaisena korkeat vuokrat huonokuntoisista, rapistuvista tiloista, jos vuokranantaja olisi yksityinen?**

Vuokrasopimuksilla pyritään turvaamaan, että vuokranantaja pitää tilat käyttökelpoisessa kunnossa.

**Miksi omien tilojen sallitaan ajautuvan korjausvelkaan, jota ei voida hoitaa kohtuullisin kustannuksin? Maksajahan on nykyään meillä aina vuokralainen.**

Tämä on pitkälti talousarviokysymys eli miten paljon päättäjät haluavat osoittaa rahoja kaupungin omistamien tilojen korjauksiin. Korjausvelka kasvaa sitä mukaan kun tiloja ei voida peruskorjata tai kunnossapitoon ei voida kohdistaa tarpeeksi määrärahoja. Investoinneista päättää viime kädessä kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen ehdotuksesta. Ehdotuksen kaupunginhallitukselle on puolestaan tehnyt Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta.

**9. Onko vuokrissa kaksihintajärjestelmä: yksityisille vuokralaisille halvemmat hinnat kuin omille? (Siton keskivuokra 12,54 ja Turun Urheilukalastajien vuokra 7,25 euroa neliöltä.**

Periaatteessa on kaksihintajärjestelmä. Sisäinen vuokrajärjestelmä on kustannusperusteinen ja ulos vuokrattujen tilojen vuokra perustuu markkinahintaan tai sellaiseen hintaan, jonka joku suostuu tiloista maksamaan. Ulos vuokratavat tilat ovat yleensä sellaisia, joita kaupunki ei enää tarvitse omaan käyttöönsä tai ne ovat tulleet maanhankinnan kautta. Periaatteena on pyrkiä myymään kaupungille tarpeettomiksi jääneet tilat. Joskus tämä ei kuitenkaan ole mahdollista tai mielekäästä. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi:

- tila on osa jotain suurempaa kokonaisuutta
- rakennus on puistossa
- rakennus on suojeltu
- kaava on esteenä myymiselle
- kaavoitus on kesken, eikä kaupungin ole järkevää myydä ennen uutta kaavaa

Joskus voidaan ajautua tilanteeseen, että kaupungin etujen turvaamiseksi on järkevämpää vuokrata tilat vaikka vähän edullisemminkin kuin jättää ne täysin ilman vuokralaista. Tämä siitä syystä, että täysin tyhjiä tiloistakin koituu omistajalle kustannuksia.

Sisäisten vuokrien laskenta perustuu valtuuston hyväksymiin periaatteisiin, joita noudatetaan kaikille toimialoille tasapuolisesti. Sisäiset vuokrat on määritelty rakennuskohtaisesti. Ulkoisten vuokralaisten vuokra määräytyvät markkinatason mukaan. Mikäli vuokralainen on yhdistys tai yhteisö, vuokriin voi hakea avustustoimikunnalta avustusta. Ulkoiset vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin, ne nousevat vuosittain sen mukaan. Sisäisten vuokrien korotuksesta päätetään kaupungin talousarvion yhteydessä.

Sivistystoimialan v. 2015 toteutuva keskivuokra on 12,26 €/m<sup>2</sup>/kk. Siinä on mukana niin uudehkoja, peruskorjattuja kuin vanhempiakin rakennuksia. Kysymyksessä esitetään vertailukohtana Turun Urheilukalastajat Ry:lle vuokrattuna olleen tilan neliövuokra. Urheilukalastajille vuokrattu tila on sijainnut Puropellon koulun yhteydessä. Jotta vertailukohde olisi oikea, on tarkasteltava sivistystoimialan maksamaa vuokraa Puropellon koulusta. Sivistystoimialan Puropellon koulun vuokrahinta on esitetty seuraavassa taulukossa:

Puopellon koulutalo		6.886 m <sup>2</sup>
1.1.2015	€/kk	€/m <sup>2</sup> /kk
Ylläpitovuokra	25 654,53	3,73
Pääomavuokra	11 199,24	1,63
Korjausvastuu	19 644,04	2,85
	yht.	4,48
Maanvuokra	5 188,65	0,75
Siivous	9 941,37	1,44
Kulunvalvonta	65,22	0,01
Muutostyöt	401,12	0,06
Muutostyöt	1 275,00	0,19
Muutostyöt	73,24	0,01
Muutostyöt	749,39	0,11
<b>Yhteensä</b>	<b>74 191,80</b>	<b>10,77</b>

Taulukossa ovat v. 2006 hyväksytyyn vuokrajärjestelmän mukaisesti lasketut v. 2015 voimassa olevat vuokrat. Kun vuokrasta otetaan pois sisäisesti laskutettavat palveluerät (kulunvalvonta ja siivous) sekä muutostyömaksut, jää vuokraksi 8,95 €/m<sup>2</sup>/kk. Näitä em. eriä ei ole mukana Urheilukalastajien vuokrassa, joten 8,95 €/m<sup>2</sup>/kk voidaan jossain määrin pitää vertailukelpoisena Urheilukalastajien vuokraan 7,25 €/m<sup>2</sup>/kk. Hintaero Urheilukalastajiin nähden ei ole niin suuri kuin kysymyksessä annetaan ymmärtää. Koululle on tehty vuosittain kunnossapitotöitä melko paljon, joka on nostanut koulun tilojen arvoa. Urheilukalastajat ovat olleet tiloissa vuokralla vuodesta 1997 lähtien, eikä heidän tiloissaan ole kaupungin toimesta tehty lainkaan kunnossapitotöitä. Yhdistysvuokralaisten vuokria ei ole jatkuvasti nostettu markkinavuokratasolle, koska se olisi edellyttänyt vuokrasopimuksen irtisanomista ja uudesta vuokrasta sopimista. Lisäksi kaupungin maksamat avustussummat kasvaisivat tällä menettelyllä koko ajan. Voimassa oleviin vuokrasopimuksiin on tehty indeksikorotukset ja uudet vuokrasopimukset on pyritty laatimaan markkinavuokratasolle.

Puopellon koulun sisäinen vuokra on v. 2015 ollut 74,191,80 €/kk ja vuoden 2016 alusta tarkistetun sisäisen vuokrajärjestelmän mukainen vuokra on 92.498,90 €/kk. Suurin syy vuokran nousuun on kaupungin tuottovaatimuksen kasvaminen. Kiinteistöliikelaitos tulouttaa kasvaneen korkokomponentin (tuottovaatimus) konsernihallinnolle.

**10. Voisiko kokouksessa nähdä pari vuokrasopimusta, joissa vuokralaisena sivistystoimi? Ilmeneekö niissä selkeästi vuokranmääräytymisperusteet?**

Sisäisen vuokrauksen periaatteet on toimitettu jokaiselle toimialalle joutsenen kautta (KV 28.4.2014 § 48). Sisäisten vuokrien määräytymisperusteet on käyty läpi kaikkien toimialojen kanssa kaksi kertaa vuoden 2015 aikana. Uudet sisäisten vuokrien rakennus-/tilakohtaiset vuokrat on toimitettu toimialoille tiedoksi. Siitä, miten toimialat ovat sisäisesti informoineet käyttäjiään sisäisestä vuokrajärjestelmän muutoksista tai uusista sisäisistä vuokrista, ei Kiinteistöliikelaitoksella ole tietoa.

**11. TS 27.10.2015 Sirkkalan koulu. Maaliskuussa 2013 esitetty päärakennuksen kuntotutkimusta tehtäväksi. Tutkimukset olleet ilmeisesti puutteellisia, ei riittävästi rakenteisiin kohdistuvia. ”Se on jo varmaa, että ainakin alakerran maanvarainen betonilaatta on kostunut ja on yksi osasy ilmenneisiin terveyshaittoihin.” ”Päärakennus on nyt poistettu koulukäytöstä, mikä aiheuttaa**

**merkittäviä ongelmia koulutyön järjestämiseen.” Viivyttely lisää usein ongelmia ja korjausten kustannuksia. On myös melko lohdutonta, että tilat päästetään niin huonoon kuntoon, että edessä on käyttökielto. Vuokra, korvaavat tilat, hyvitys...?**

Sivistystoimialan työsuojeluvaltuutettu Mika Raitio otti 16.12.2013 yhteyttä Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluihin ja esitti, että rakennuksen (rakennus 3) katon kunto on selvitettävä. Rakennuksen katolla oli tehty jo aiemmin vuotokorjauksia. Vuonna 2014 rakennuksessa selvitettiin sisäilman laatua. Otetuissa materiaali- ja sisäilmanäytteissä ei ollut poikkeavia löydöksiä. Tällöin ilmeni kuitenkin, että katto oli siinä kunnossa, että se on uusittava. Katto uusittiin v. 2014. Tiloihin on teetetty v. 2015 sisäilmaston kuntotutkimus ja muita selvityksiä, koska tiloissa työskentelevät ilmoittivat oireiluista, joiden oletettiin johtuvan rakennuksen sisäilmasta.

Sirkkalan koulun rakennus (rakennus 3) tyhjennettiin toimialan toimesta keväällä 2015, vaikka kuntotutkimukset olivat vielä kesken. Mikään viranomainen ei ole asettanut rakennusta käyttökieltoon. Kuntotutkimukset valmistuivat muutamia viikkoja sitten. Vain rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on todettu korjauksen tarvetta, koska alapohjassa on paikoin kosteutta. Jatkotutkimusten perusteella suunnitellaan toteutettavat korjaukset.

Sisäisen vuokran perintä on koko rakennuksesta lopetettu syyslukukauden alusta, siihen asti kunnes ensimmäisen kerroksen tilat on korjattu.

- 12. TS 27.10.2015 Moision koulu. Vuonna 2005 kuntokartoituksessa todetut vauriot korjattiin peruskorjauksen yhteydessä. Nyt kymmenen vuotta myöhemmin ongelmat ovat jälleen ilmeisiä. ”Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen edustaja kertoi heinäkuussa, että kouluun on tilattu kattava rakennuksen kuntotutkimus. Tilaisuudessa 22.10. kävi ilmi, että kaupunki ei ole tilannut kouluun rakenteita tutkivaa kuntotutkimusta, vaan sisäilmatutkimuksen.”**

**Laadukkaan toiminnan yksi edellytys on pitää kiinni lupauksista! Miksi päädyttiin suppeampaan tutkimukseen kuin oli luvattu?**

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen vs, kiinteistöpäällikkö Soile Viiri on lähettänyt 10.7.2015 seuraavan dokumentin sivistystoimialan tila- ja hankinta-asiantuntija Raikko Kavistolle, joka on myös sivistystoimialan sisäilmatyöryhmän puheenjohtaja:

*”Tilannetiedotus koskien Moision koulutaloa*

*Moision koulun pääkoulu on peruskorjattu, peruskorjaus valmistui vuonna 2007. Koulutaloon kuuluu myös tilaelementti rakennus vuodelta 1997, rakennusta on laajennettu vuonna 2004.*

*Koulurakennusten ilmanvaihdossa on havaittu puutteita, osa tiloista on ollut ylipaineisia, osa alipaineisia. Pääkoulun osalta säätötyöt on saatu tehtyä, mutta lisärakennuksessa säätötyöt ovat edelleen käynnissä, työ valmistuu heinäkuun aikana kun työ on valmis, saamme palveluntuottajalta mittauspöytäkirjat sekä raportin tehdyistä toimenpiteistä.*

*Luokkatiloissa on myös aistittu öljyn tuoksua, tämä tulee alakerrasta öljysäiliö tilasta. Ko. tila alipaineistetaan ja läpiviennit kellaritilasta tiivistetään.*

*Lisärakennuksen tuuletettu tila on aistinvaraisesti tarkastettu. Tila on todettu kuivaksi ja alapohjan ilmatilan tuuletus toimivaksi suunnitellusti.*



*Kouluun on tilattu kuntotutkimus Insinööritoimisto Kiinteistöasiantuntijat Oy:ltä. Tutkimuksen tekeminen aloitetaan viikolla 32.*

*Koulurakennuksissa tehdään aiemmin sovitusti tiivistyskorjauksia.*

*Lisärakennuksessa avataan ulkoseinärakenne "homekoiran" merkitsemältä seinustalta ja tarkistetaan rakenteen kunto. Merkityltä seinustalta poistetaan puujalkalistat ja korvataan ne muovijalkalistoilla.*

*Rakennuksen teknistä toimintaa valvotaan säännöllisesti ja mahdollisiin puutteisiin / virheisiin on puututtu ja tullaan puuttumaan viipymättä."*

Kaikki dokumentissa luvatut toimenpiteet on tehty.

Kaupunginjohtaja on 6.5.2013 päättänyt kaupungin sisäilmaongelmia käsittelevästä organisaatiosta ja nimennyt johtavan sisäilmatyöryhmän. Sisäilmaongelmiin liittyviä asioita koordinoi kaupungin johtava sisäilmatyöryhmä ja kullakin toimialalla on oma sisäilmatyöryhmänsä. Sisäilmaongelma-asioissa noudatetaan johtavan sisäilmatyöryhmän päättämää toimintamallia.

Toimialan sisäilmatyöryhmä päättää mihin toimenpiteisiin ilmoitetuissa sisäilmaongelmatapauksissa ryhdytään. Sivistystoimialan sisäilmatyöryhmä on päättänyt millainen tutkimus Moisio koulun tilataan ja tämän mukainen tutkimus on tilattu. Kouluun on tilattu ja tehty sisäilman kuntotutkimus ja tilojen kosteustekninen tarkastus. Tämän tutkimuksen perusteella on kartoitettu myös mahdolliset lisätutkimustarpeet, nämä esitetään sivistystoimialan sisäilmatyöryhmälle, joka päättää tutkimusten tilauksesta.

Sekaannusta lienee aiheuttanut termi "kuntotutkimus". Kysymyksessä annetaan ymmärtää, että Kiinteistöliikelaitoksen toimesta olisi luvattu teettää "kouluun rakenteita tutkiva kuntotutkimus". Tällaista ei ole luvattu. Rakennuksen kunnan selvittämiseen liittyvää terminologiaa käytetään yleiskielessä usein jossain määrin epätarkasti. Tärkeää olisi määritellä, mitä kulloinkin käytettävällä termillä tarkemmin tarkoitetaan.

Rakennustiedon julkaisemassa RT-tietopalvelussa on määrittelyjä käytettäville termeille:

**Kuntoarviolla** tarkoitetaan kiinteistön tilojen, rakennusosien, järjestelmien, laitteiden ja ulkoalueiden kunnan selvittämistä pääasiassa aistiensavaraisesti ja kokemusperäisesti sekä rakennetta ja materiaaleja rikkomattomin menetelmin. Kuntoarvion tekee työryhmä, johon kuuluu rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan asiantuntija. Kuntoarvio voidaan tehdä koko kiinteistölle tai, jos tarpeita koko kiinteistön käsittävälle kuntoarviolle ei ole, myös jollekin tietylle rakennusosalle, rakenteelle, järjestelmälle tai laitteelle.

**Kartoitus ja mittaus** ovat toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on selvittää yksittäisen vaurion tai ongelman olemassaolo ja laajuus. Tällaisia ovat esimerkiksi asbestikartoitus tai vesivahingon yhteydessä tehtävä kosteuskartoitus.

**Kiinteistötarkastus** on kuntoarvion yhteydessä kohteessa tehtävä tekninen tarkastus.

**Kuntotutkimus** on yksittäisen rakenteen, rakenneosan, järjestelmän tai laitteen tarkempi tutkiminen, jonka tavoitteena on saada selville mahdollisen ongelman tai vaurion laajuus ja aiheuttaja sekä antaa sen jälkeen tarvittavat toimenpide-ehdotukset suunnittelun ja korjauksen tai uusimisen lähtötiedoiksi.

*Tutkimusmenetelmät ovat usein rakenteita rikkovia. Kuntotutkimuksiin löytyy eri osa-alueille ohjeita, joissa on määritelty tutkimuksen sisältö, laajuus ja suoritustapa. Tutkimuksia ja selvityksiä tekevät erikoisasiantuntijat.*

**Sisäilmaston kuntotutkimus** on tutkimus, jonka avulla selvitetään sisäilmaston laatu ja parantamistarpeet. Sisäilmaston kuntotutkimuksella tuotetaan lähtötiedot rakennuksen sisäilmaston korjaussuunnittelulle ja toimenpiteille.

Soile Viirin Raikko Kavistolle toimittamassa tilannetiedotuksessa olisi pitänyt käyttää tarkempaa termiä "sisäilmaston kuntotutkimus" eikä termiä "kuntotutkimus". Vastaanottajan olisi kuitenkin tullut asiayhteydestä ymmärtää, mitä tässä yhteydessä "kuntotutkimus"-termillä tarkoitettiin. Mikäli asiassa on syntynyt vääriin ymmärrystä, on se valitettavaa. Sisäilmatyöryhmien jäsenillä pitäisi kuitenkin olla tiedossa, millaisessa marssijärjestyksessä sisäilma-asioihin liittyviä ongelmia selvitetään. Ensin selvitetään tutkimuksilla onko tiloissa sisäilmaongelmia ja sen jälkeen ryhdytään järempiin selvityksiin, jos tutkimuksissa on ilmennyt sisäilmaongelmia. Moision koulun tapauksessa on toimittu juuri näin. Laaditun sisäilmaston kuntotutkimuksen perustella on tulossa ehdotus tarvittavista lisätutkimuksista.

Turun kaupunki noudattaa sisäilmaongelmien selvityksessä sosiaali- ja terveysministeriön asetusta "Asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista", joka on annettu 23.4.2015. Kiinteistöliikelaitos edellyttää tilattavilta sisäilmaston kuntotutkimuksilta, että ne raportoidaan asetuksen määräysten mukaisesti.

Kiinteistöliikelaitoksen tilapalveluissa pyritään jatkossa olemaan tarkempia rakennusten kunnan selvittämisessä käytettävän terminologian kanssa ja käytettävässä terminologiassa nojaututaan jatkossa RT-tietopalvelun määritelmiin.

**13. Puropellon koulu. Opetuslautakunnan kokouksessa oli esillä tapahtuvien muuttojen yhteydessä myös Puropellon koulutilojen ottaminen sivistystoimen käyttöön 76 neliön osalta. Tila vapautuu osittain nykyiseltä vuokralaiselta Turun Urheilusukeltajat ry:ltä, joka on irtisanottu jo syyskuussa. Remontin jälkeiseksi vuokraksi esiteltiin 15,80 neliöltä eli yhteensä 1200 euroa.**

Puropellon kouluun ollaan sijoittamassa uutta toimintaa. Tämän toiminnan sijoittaminen koulutiloihin edellytti edellisen vuokralaisen irtisanomista ja tilojen suunnittelua uudelleen kouluterveyden tilojen ja edellisen vuokralaisen tilojen osalta. Jotta asia voitiin päättää kasvatus- ja opetuslautakunnassa oli korjaustyön kustannukset arvioitavat. Tämä arvio päättyi n 130.000 € alustavaan summaan, suunnittelutyötä ei ollut tässä yhteydessä vielä tehty. Päätöksentekoon arvioitu vuokrahinta 1.200 € oli maininnalla enintään, joka vuokrahinta siis tarkentuu kun suunnittelu on tehty ja kustannukset täsmentyneet. Tämä korjaustyö sisälsi tilojen uudelleensuunnittelun, jossa tilarajauksia muutettiin, sähkö, lvi ja rakenteelliset työt.

**Joltain pohjalta tällainen vuokra on esille otettu. Vuokranmäärittelyperusteet?**

Puropellon kouluun sijoittuvan toiminnan vuokrahinnoittelu perustuu sisäisen vuokran toiminnallisen muutostyömaksun hinnoitteluun (KV 28.4.2014 § 48), joka on seuraavanlainen:

*"Kiinteistöliikelaitos toteuttaa kohteisiinsa ajoittain käyttäjän tarpeesta lähteviä muutostöitä. Esimerkkejä näistä ovat tilojen käyttötarkoitusten muutokset, väliseinien rakentaminen ja purkaminen tai oviaukkojen avaaminen ja sulkeminen. Toiminnallisen muutostyön tilannut käyttäjätoimiala vastaa*

*muutostyön kustannuksista täysimääräisesti. Toimialalla on kaksi vaihtoehtoista tapaa suorittaa nämä kustannukset:*

- *Toimiala maksaa toteutuneet muutostyökustannukset Kiinteistöliikelaitokselle kertasuorituksena.*
- *Toteutuneesta muutostyökustannuksesta muodostetaan sisäisen vuokran osana perittävä muutostyömaksu. Tämä muutostyömaksu määritetään annuiteetilaskentana 4,0 %:n laskentakorolla. Muutostyön takaisinmaksuaika sopeutetaan vuokrasopimuksen euromääräiseen laajuuteen kuitenkin siten, että muutostyömaksun pisin mahdollinen takaisinmaksuaika on kahdeksan vuotta.”*

Vastaukset on laatinut työryhmä:

- Tiina Aaltonen, vuokrauspäällikkö
- Kirsi Eronen, palvelupäällikkö
- Soile Viiri, vs. kiinteistöpäällikkö
- Marko Selin, kehityspäällikkö