

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	1
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

5492-2013 (015, 010, 642)

## Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteiden hyväksyminen

### Tiivistelmä:

**Kaupunginvaltuuston 3.12.2012 § 237 hyväksymään Turun kaupungin vuoden 2013 talousarvioon on kirjattu kaupunkitason toimenpiteenä, että sisäisien tilavuokrien ja maanvuokrien määräytymisperusteet tulee tarkistaa vuoden 2013 aikana. Tarkistamista on valmisteltu kaupunginjohtajan 8.5.2013 asettaman työryhmän toimesta. Sisäinen vuokrajärjestelmä on pääpiirteissään ollut toimiva, eikä sen täydelliseen muuttamiseen ole nähty tarvetta. Vuokrajärjestelmän kehittämiskohteet liittyvät vuorovaikutukseen tila-asioissa, vuokrien määräytymisperusteisiin, korjausten vuokra-vaikutuksiin, toiminnallisiin muutostöihin, valtiosuukuihin, rakennusaikaiseen korkoon ja maanvuokraan sekä historiallisten rakennusten kohteluun.**

Kh § 155

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 9.4.2014:

Turun kaupungin vuoden 2013 talousarviossa on kirjattu kaupunkitason toimenpiteenä, että sisäisien tilavuokrien ja maanvuokrien määräytymisperusteet tulee tarkistaa vuoden 2013 aikana.

Kaupunginjohtaja on päätöksellään (Kj §112, 8.5.2013) asettanut työryhmän, jonka tehtävänä on sisäisen vuokrauksen ohjeiden päivitysten valmistelu. Päätöksessä tarkennetaan toimeksiantoa seuraavasti:

- Sisäisen vuokrajärjestelmän päivityksen yhteydessä työryhmän tulee tarkistaa määräytymisperusteet ja kiinnittää huomiota niiden selkeyteen.
- Päivityksen yhteydessä tulee selvittää, miten huomioidaan tilahankkeille mahdollisesti saatavat valtiosuudet ja niiden mahdollinen vuokra vaikutus.
- Mahdollinen tarve historiallisesti merkittävien kohteiden poikkeavalle vuokranmääräytymiselle tulee huomioida.
- Samassa yhteydessä on tarkoituksenmukaista päivittää sisäisen vuokrajärjestelmän ohjeet.

Asettamispäätöksen mukaisesti työryhmään ovat kuuluneet puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen ja jäsenenä vs. tilajohtaja Tuomas Koskiniemi, tilapalvelujen johtaja Martti Kuitunen, vuokrauspäällikkö Tiina Aaltonen, kiinteistötalousasiantuntija Leevi Luoto (sihteeri), kiinteistötalouspäällikkö Marko Selin, controller Johanna Korpikoski.

Ryhmä on kuullut asiantuntijaedustajina seuraavia toimialojen edustajia: suunnittelupäällikkö Tapio Alapaattikoski (Sivistystoimi), hallintoylihoitaja Taina Soini (Hyvinvointitoimiala), talouspäällikkö Ilkka Mäkynen ja liikuntapaikka-päällikkö Marjaana Risku (Vapaa-aikatoimiala), hallintojohtaja Harri Lehtinen (Ympäristötoimiala) sekä kiinteistökehityspalvelujen johtaja Petri Liski (Kiinteistötoimiala).

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	2
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

### **Nykyinen sisäinen vuokrajärjestelmä**

Voimassa oleva sisäinen vuokrajärjestelmä on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 28.8.2006 ja sen laskentaperiaatteiden mukaiset vuokrat on otettu käyttöön vuoden 2008 alussa.

Sisäisten vuokrien tavoitteena on antaa kaupungin käytössä oleville tiloille markkinasuuntautunut hinta ja sitä kautta ohjata toimialoja tehokkaaseen tilankäyttöön. Tavoitteena on toisaalta myös ohjata Kiinteistöliikelaitokselle rakennuksien ylläpitämiseen ja peruskorjaamiseen tarvittavia varoja kattamaan kustannukset, joita niiden omistamisesta ja käyttämisestä kaupungille aiheutuu.

Turun kaupungin sisäinen vuokrajärjestelmä on sisältänyt mm. vuokrien määrätymisperusteet eli kuinka eri hallintamuotoisten (omistus-, osakehuoneistot ja vuokraohteet) kohteiden sisäiset vuokrat lasketaan. Lisäksi järjestelmässä on määriteltä mm. vuokrasopimusosapuolten toimintavapaudet.

Nykyinen vuokrajärjestelmä on kustannusperusteinen ja hyvin saman suunteinen muiden kaupunkien sisäisten vuokrajärjestelmien kanssa.

### **Kehittämiskohteet ja vuokrajärjestelmään tehtävät päivitykset**

Sisäinen vuokrajärjestelmä on pääpiirteissään toimiva, eikä sen täydelliseen muuttamiseen nähty tarvetta. Seuraavassa käydään läpi nykyisessä järjestelmässä havaitut kehittämiskohteet ja ehdotettavat parantamistoimenpiteet

Käsittelyjärjestys mukailee liitteenä olevaa ehdotusta päivitetyksi vuokrajärjestelmäksi keskittyen järjestelmässä tapahtuviin muutoksiin. (Liite 1: Sisäisen vuokrauksen periaatteet).

Vuorovaikutus tila-asioissa:

Tila-asioissa keskeiset toimijat ovat kaupungin eri toimialat, konsernihallinnon strateginen tilojen ohjaus (STO) ja Kiinteistötoimialan tilapalvelut. Yhteistyö näiden toimijoiden välillä tulee olla saumatonta, jotta tilaratkaisut ja kokonaisuuden ohjaus ovat konsernin tavoitteiden mukaista. Eri toimijoiden roolia on pyritty selkeyttämään.

Strateginen tilojen ohjaus vastaa tilojen kysynnän ohjauksesta huomioiden kaupungin strategiset tavoitteet ja tässä roolissa ohjeistaa kaupungin eri toimialoja. Käytännön tila-asioissa toimialat ovat yhteydessä Kiinteistötoimialan tilapalveluihin, joka vastaa operatiivisesti toimialojen tilantarpeen tyydyttämisestä, olemassa olevien tilojen ominaisuuksista ja tiloihin liittyvien palvelujen järjestämisestä. Kaikkien osapuolten tavoitteena tulee olla kaupungin omille toiminnoille asianmukaisten tilojen järjestäminen kohtuullisilla tilakustannuksilla.

Määrätymisperusteet:

Pääomavuokra: Pääomavuokra on koostunut rakennuksen uudishinnasta laskettavasta korjausvastuusta (1 – 2,5 %) ja nykyhinnasta laskettavasta korosta. Korko-osan laskentaprosentti on ollut uusissa rakennuksissa 4 % ja vanhoissa 1,75 %.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	3
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

Laskentamalli on tehnyt järjestelmästä tältä osin monimutkaisen ja jatkossa aiemmin useammasta osasta koostunut pääomavuokra määritellään yksinkertaisemmin. Pääomavuokra on 7 % rakennuksen nykyhinnasta sisältäen koron ja poiston sekä myöhemmin mainittavan vuosikorjausrahan.

Eri hintakäsitteet vähenevät ja muutos yksinkertaistaa laskentaa, kun uusille ja vanhoille rakennuksille on sama tuottoprosentti ja pääomavuokra lasketaan rakennuksen kuntoa kuvaavasta nykyhinnasta.

Nykyisin käytössä oleva käytetyn rakennusoikeuden arvoon perustuva maanvuokran määrittelyperiaate tullaan säilyttämään pitkälti entisellään. Laskennan pohjana olevia rakennusoikeuden aluehintoja (ns. ARA-hinnoittelu) tarkastetaan vallitsevaan hintatasoon.

Nykyisessä vuokrajärjestelmässä keskusta-alue on maantieteellisesti laajasti määritelty ja on tiedostettu tarve erottaa ydinkeskusta omaksi arvokkaammaksi alueeksi. Ydinkeskustan alueelle luodaan oma vyöhykkeensä, jonka hinta on 30 % muuta keskusta-aluetta korkeampi. Tämä hinnoittelu on nykyistä paremmin linjassa keskustan todellisten rakennusoikeushintojen kanssa.

Ylläpitovuokra: Kaupungin omissa kohteissa ylläpitovuokraan sisältynyt vuosikorjausraha (1,2 % uudishinnasta) siirretään kuuluvaksi pääomavuokraan. Myös osakehuoneistojen ylläpitovuokraan kuulunut ns. sisäpuolinen korjausraha poistuu ja sen katsotaan jatkossa sisältyvän pääomavuokraan.

Tästä syystä ylläpitovuokrasta käytetään jatkossa nimitystä hoitovuokra. Se sisältää lämpöenergian, kiinteistönhoitopalvelut kohdekohtaisen sopimuksen mukaan ja hallinnointipalkkion, jolla katetaan sisäisesti vuokrattavien kohteiden hallinnointikustannukset. Vuokraohteissa nykyinen sisäpuolinen korjausraha tullaan säilyttämään.

Korjausten vuokravaikutukset:

Aiemmin käytössä ollutta, eritasoiset ja erilaisista tarpeista lähteviä korjaukset määrittelevää, nimikkeistöä yksinkertaistetaan. Mikäli valtuustokaudella kohteeseen tehdään suuria korjauksia (>20 % kohteen uudishinnasta), on tällä vaikutus kohteen vuokraan. Pienet korjaukset eivät vaikuta vuokraan, elleivät ne ole käyttäjälähtöisiä ns. toiminnallisia muutoksia.

Toiminnalliset muutostyöt:

Toiminnalliset muutostyöt ovat käyttäjän tarpeen pohjalta tehtäviä muutostöitä. Näistä käyttäjältä perittävän muutostyömaksun takaisinmaksuaikojen nähty aiheelliseksi lyhentää, sillä maksut ovat jääneet osin perimättä takaisin, vaikka toiminta on jo muuttanut pois kohteesta.

Päivitettyssä vuokrajärjestelmässä muutostyömaksujen enimmäismaksuaika on 8 vuotta ja laskentakorkona käytetään 4 % aiemman 6 % sijasta.

Rahoitusosuudet:

Valtionosuuksien ja muiden rahoitusosuuksien vaikutus kohteiden vuokraan on ollut aiemmin melko pieni ja ajallisesti lyhyt kesto. Käytössä olleen laskentatavan mukaan rahoitusosuudet ovat alentaneet kohteen vuokraa 4 – 8 vuoden ajan 1,75 – 4,0 %:lla saatavan osuuden määrästä.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

Laskentatapaa esitetään muutettavaksi siten, että hankkeelle saatava rahoitusosuus alentaa enemmän ja ajallisesti pidempään kyseisen kohteen vuokraa. Jatkossa vuokra-alennus on vuositasolla 4 % saatavan avustuksen kokonaisuudesta ja alennuksen kesto on 25 vuotta. Tällöin koko tuki kohdistuu tuettavaa kiinteistöhanke käyttävälle toimialalle.

Rakennusaikainen korko ja rakennusaikainen maanvuokra:

Kaupungin omissa uudisrakennushankkeissa rakennusaikana kertyvät pääomakulut on siirretty vuokriin ja käytäntöä tullaan jatkamaan. Vastaavasti on menetelty rakennusaikaisten maanvuokrien osalta.

Rakennusaikaisen koron ja rakennusaikaisen maanvuokran perintä sisäisessä vuokrassa on kirjattu nykyisin käytössä olevaan sisäisen vuokrajärjestelmän päätökseen. Päätöstekstissä ei ole kuvattu näiden vuokraerien laskentasääntöä. Vakiintuneena tapana on ollut määrittää rakennusaikaisesta korosta ja rakennusaikaisesta maanvuokrasta muodostettavat vuokraerat toiminnallisen muutostyön laskentasäännöllä.

Jatkossakin näiden vuokraerien laskentasääntö pidetään yhteneväisenä toiminnallisen muutostyön laskentasäännön kanssa siten, että jatkossa rakennusaikainen korko ja rakennusaikainen maanvuokra hinnoitellaan sisäiseen vuokraan 4 %:n laskentakorolla ja 8 vuoden takaisinmaksuajalla.

Historiallisten rakennusten kohtelu:

Historiallisten kohteiden alennusta on annettu nykyisellään Vapaa-aikatoimialan tiloihin Vanhan suurtorin rakennuksissa, Käsityöläismuseossa ja Qwenselin talossa. Alennus on laskettu siten, että kohteista ei ole peritty pääomavuokran korko-osuutta.

Rakennuksen mahdollista historiallista arvoa ei kohdekohtaisen arvon määrittelyn vaikeudesta johtuen jatkossa huomioida vuokrien määrittelyssä, eli ko. alennus poistetaan.

Tällä hetkellä myönnettyjen historiallisten kohteiden alennusten poistaminen huomioidaan toimialoille järjestelmän päivityksen ja siihen liittyvien vuokramäärärahatarkistusten yhteydessä.

Kaupunginhallitus voi lisäksi jatkossa tukea yksittäistapauksissa historiallisten kohteiden vuokria kompensoimalla sisäisenä vuokra-avustuksena Kiinteistötoimialan tilapalveluille vuokralaiselta perittävän alennettun vuokran ja sisäisen vuokrajärjestelmän mukaisen käyvän vuokran välisen erotuksen.

Vastaavalla tavalla voidaan menetellä yksittäistapauksissa myös elinkeinopoliittisista syistä. Erilliskorjaukset tulee käsitellä mahdollisesta pysyväisluonteisuudesta huolimatta aina kulloisenkin vuoden talousarvion yhteydessä siten, että kompensatiot ovat avoimesti nähtävissä.

Investointien rahoitusjärjestelyt ja Kiinteistöliikelaitoksen tuloutuksen periaatteet:

Aiemmassa järjestelmässä on peruskorjauksiin osoitettu pääomavuokran korjausvastuu-osuus, joka on ollut vuositasolla kokonaisuudessa noin 25 M€.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	5
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

Vuosikorjauksiin on kerätty lisäksi ylläpitovuokran kautta noin 15 M€ vuodessa.

Uudiskohteet on rahoitettu lainalla, joiden korkoja Kiinteistöliikelaitos maksaa keskushallinnolle. Lainat on ollut tarkoitus lisätä liikelaitoksen peruspääomaan valtuustokausittain. Vanhojen kohteiden pääomavuokran korko-osuus on tuloutettu kaupungille

Jatkossa perus- ja vuosikorjauksien rahoittamiseksi Kiinteistöliikelaitos erottaa saamastaan 7 %:n pääomavuokrasta kohdekohtaisesti määritetyn korjausvastuu- ja vuosikorjausrahan. Jäljelle jäävä pääomavuokra tuloutetaan konsernihallinnolle.

Jatkossa uudishankkeet rahoitetaan rakennusaikaisella rahoituksella. Uudisrakennuksen valmistuessa korotetaan sen rakentamiskustannuksia vastaavalla summalla Kiinteistöliikelaitoksen peruspääomaa.

### Asian jatkovalmistelu

Työryhmä esittää, että päivitetty sisäinen vuokrajärjestelmä otetaan käyttöön vuoden 2015 alussa. Kiinteistötoimialan tilapalvelut määrittävät uudet sisäiset vuokrat, jotka ilmoitetaan käyttäjätoimialoille 30.6.2015 mennessä. Tällöin muutokset ehditään huomioida riittävän ajoissa vuoden 2016 talousarviovalmistelussa ja järjestelmä voidaan ottaa kokonaisuudessaan käyttöön vuoden 2016 alusta lukien.

Uuden sisäisen vuokrajärjestelmän tuomat kustannusvaikutukset tulevat kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2016 talousarvion käsittelyn yhteydessä. Toimialojen vuokramuutokset esitetään samalla kompensoitaviksi, mikäli niiden käytössä olevien tilojen kokonaisvuokrakustannus muuttuu.

### Asiaan liittyvät lausunnot

Kaupunginhallitus pyysi kokouksessaan 20.1.2014 § 34 lauta- ja johtokuntien lausuntoa päivitettyihin sisäisen vuokrajärjestelmän periaatteisiin. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota alla oleviin seikkoihin. Kunkin lausunnossa esitetyn kannanoton jälkeen on lyhyt selittävä kommentti sen huomioinnista jatkovalmistelussa ja osa kannanottojen sisällöistä on täydennetty liitteenä olevaan

asiakirjaan ”Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteet”.

- Uudistuksen aiheuttamat kustannukset huomioidaan ja kompensoidaan uusien määräytymisperusteiden käyttöönoton yhteydessä.

Päätösehdotukseen on lisätty, että yksinomaan vuokrajärjestelmän muutoksesta toimialoille aiheutuvat vuokrien tarkistukset vuodelle 2016 hyvitetään, veloitetaan ja kompensoidaan siltä osin kuin muutokset ylittävät toimialakohtaisesti 10.000 euroa.

- Vuokraan vaikuttaville hoito-, siivous- ja hallinnointitehtäville tulee määrittää samat taloudellisuus- ja tuottavuusvaatimukset kun vuokraaville toimialoille asetetaan suunnitelmaluvuista päätettäessä.

Hoito- ja siivouspalvelut ostetaan palveluntuottajilta ja niistä maksettavat hinnat perustuvat sopimuksiin. Siivous, kiinteistöjenhoito ja ulkoalueiden ylläpito

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	6
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

kilpailutetaan kokonaisuudessa seuraavan neljän vuoden aikana vuosittain siten, että markkinoilla määräytyvä mahdollisesti nykyistä alempi hintataso voidaan kohdentaa vuokriin alentavana tekijänä. Muutos huomioidaan aina seuraavan vuoden alusta lukien siltä osin kuin se ylittää 100 €/kk (1 200 €/v). Hallinnolle asetetaan tuottavuustavoitteet toimialoja vastaavasti.

- Säästöohjelmien yhteydessä pääomavuokran konsernihallinnolle tuloutettavaa osaa tulisi alentaa tai ottaa säästöohjelmien laskennan pohjaksi pelkistään kaupunkikonsernin ulkopuoliset menot.

Konsernihallinnolle tuloutettava osuus simuloi vastaavaa markkinavuokriin liittyvää katetta ja se kohdennetaan talousarvion yhteydessä pääsääntöisesti takaisin toimialoille tai käytetään osin uudisrakentamisen omarahoitukseen. Säästöohjelmissä ei vastaavasti huomioida laskennan pohjana sisäisiä vuokria tai muita sisäisiä menoeriä vaan laskennan perusteena käytetään ainoastaan kaupungilta ulos maksettavia eriä.

- Toimistotilojen osalta periaatteisiin tulisi ottaa toimistotilojen osalta selkeä tapa, miten vuokria verrataan markkinahintoihin vuokria tarkistettaessa.

Sisäisten vuokrien järjestelmän lähtökohtana on kustannusperusteisuus. Muita järjestelmävaihtoehtoja olisivat markkinasuuntautuneet vuokrat tai markkinavuokrat. Nyt esitettävä vuokrajärjestelmä ei sisällä erillisiä korjauskertoimia markkinavuokran suuntaan. Toimistotilojen vuokria kuitenkin vertaillaan seurantamielessä vastaaviin markkinavuokriin hyödyntäen Turun alueelta saatavia toimialan markkinakatsauksia. Kysymyksessä ovat kuitenkin yleisellä tasolla seurattavat keskimääräiset vuokratasot, joita ei voida suoraan kohdentaa yksittäisten kohteiden vertailuun johtuen kunkin kiinteistön sijainnista, teknisistä ominaisuuksista, ylläpidon tasosta ja vuokrasopimuksen ehdoista. Mikäli toimistokohteiden osalta kuitenkin havaitaan merkittäviä pysyviä eroja vuokratasoissa, niiden osalta voidaan tarvittaessa tehdä yksittäistapauksissa erikseen määriteltävällä tavalla korjauksia markkinavuokrien suuntaan.

- Toimistotilavuokrat eivät saa kasvaa markkinahintaa kalliimmaksi ja vuokratasoja määriteltäessä tulee varmistua siitä, että lopputuotteelle siirtyvä tilakustannus ei vääristä tuotteen loppukustannuksia, kun sitä verrataan muiden palveluntuottajien vastaaviin tuotteisiin.

Vuokrajärjestelmän lähtökohtana on ollut pääomavuokrien määrittäminen lähemmäksi markkinavuokratasoa, jotta vertailu ei vääristäisi tarkastelua vaan tilavaihtoehtojen tarkastelun yhteydessä olisi mahdollista päätyä kokonaistaloudellisesti edullisimpaan tilaratkaisuun. Ongelmaksi nousee usein pääomavuokratason sijasta käytettävissä olevien toimistorakennusten tilatehokkuus, joka nostaa toimialan maksamaa kokonaisvuokraa heikentäen lopputuotteelle siirtyvän tilakustannuksen kilpailukykyä.

- Kunnossapito-, peruskorjaus- ja muutostöistä aiheutuvat vuokravaikutukset tulee ilmoittaa vuokraajalle riittävän ajoissa taloussuunnittelua varten.

Sisäisten vuokrauksen periaatteiden mukaan tila-asioihin liittyvää vuorovaikutusta edistetään järjestämällä neuvotteluja toimialojen, Strateginen tilojen ohjaus -yksikön ja Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelujen välillä.

Vuosittain vähintään yhdessä säännönmukaisessa Strateginen tilojen ohjaus -yksikön koolle kutsumassa neuvotteluissa tulee käydä läpi mm. peruskorjaus-

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	7
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

ten, uudisrakentamisen ja ylläpitoindeksin vaikutukset vuokrien tasoon koskien seuraavaa talousarviovuotta ja ohjeellisena seuraavaa taloussuunnitelma-  
kautta. Joidenkin toiminnallisten muutostöiden suunnittelun keskeneräisyydestä johtuen niiden seuraavana vuonna toteutuvaa kustannustasoa ei ole mahdollista määritellä vielä yksiselitteisen sitovasti kevään raamitarkastelun yhteydessä vaan kustannusvaikutukset täsmentyvät edelleen syksyn talousarviokierroksella ja lopullisesti hankkeiden toteuduttua.

Säännönmukaiset tilaneuvottelut kytketään erikseen päätettävällä tavalla osaksi kaupungin talousarvioprosessia. Neuvottelut käynnistyvät kunkin vuoden keväällä siten, että niiden perusteella Kiinteistöliikelaitoksen tilapalvelut ilmoittaa toimialoille sisäisten vuokrien muutokset tulevan vuoden talousarvioraamiin ja samassa yhteydessä konsernihallinnon talous- ja strategiaryhmälle huomioitavaksi talousarvion laadinnassa.

- Ilmoitetun vuokravaikutuksen tulee muodostaa uuden vuokran maksimitaso taloussuunnitelmakaudelle.

Määriteltävät uudet sisäiset vuokrat ovat voimassa aina seuraavan valtuustokauden loppuun. Muutoksia vuokriin voivat tuoda uudisrakennukset, suuret peruskorjaukset, toiminnalliset muutokset ja vuosittain erikseen määriteltävät vuokrankorotukset. Myös kilpailutettavista siivous- ja kiinteistöhoitopalveluista aiheutuvat hinnanmuutokset tullaan huomioimaan sisäisissä vuokrissa. Keväällä ilmoitettu arvio enimmäisvuokravaikutuksesta tarkentuu aina seuraavan talousarviovuoden aikana valmistuvien kohteiden osalta sitovalle tasolle vasta kohteen valmistumisen jälkeen riippuen investointihankkeen loppusummasta ja kohteelle hankittavien kiinteistöhoito- ja ylläpidon kustannuksista.

- Vuokrakustannusten kompensoiminen olisi laskettava kiinteistökohtaisesti vuoden 2016 talousarvion käsittelyn yhteydessä.

Vuokrakustannusten muutokset lasketaan kaikkien kiinteistöjen osalta uudelleen kiinteistökohtaisesti osana vuokrajärjestelmän päivitystä siten, että vuoden 2016 uudet vuokrat ilmoitetaan toimialoille kevään 2015 talousarvioraamin yhteydessä ja kompensointi talousarviotasolla toteutetaan toimialoittain kokonaissummana.

Liite 1 Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteet

Kaupunginjohtaja Aleksi Randell:

Ehdotus Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että sisäisen vuokrauksen periaatteet hyväksytään liitteen 1 mukaisessa muodossa ja otetaan käyttöön vuoden 2015 alusta lukien.

Lisäksi kaupunginhallitus esittää, että yksinomaan vuokrajärjestelmän muutoksesta toimialoille aiheutuvat vuokrien tarkistukset vuodelle 2016 hyvitetään, veloitetaan ja kompensoidaan siltä osin kuin muutokset ylittävät toimialakohtaisesti 10.000 euroa.

Päätös Asia pantiin pöydälle Mannin Arven kannattamana tekemästä ehdotuksesta yksimielisesti.

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	8
Kaupunginhallitus	155	14.04.2014	11	
Kaupunginhallitus	168	22.04.2014	4	
Kaupunginvaltuusto	48	28.04.2014	6	

---

Pöydältä 14.4.2014 § 155

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kv § 48

Liite 1 Turun kaupungin sisäisen vuokrauksen periaatteet

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

sisäisen vuokrauksen periaatteet hyväksytään liitteen 1 mukaisessa muodossa ja otetaan käyttöön vuoden 2015 alusta lukien.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää, että yksinomaan vuokrajärjestelmän muutoksesta toimialoille aiheutuvat vuokrien tarkistukset vuodelle 2016 hyvitetään, veloitetaan ja kompensoidaan siltä osin kuin muutokset ylittävät toimialakohtaisesti 10.000 euroa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tied Hyvinvointitoimiala  
tied Kasvatus- ja opetuslautakunta  
tied Kasvatus- ja opetuslautakunta, ruotsinkielinen jaosto  
tied Kasvatus- ja opetuslautakunta, suomenkielinen lukio- ja ammattiopetusjaosto  
tied Kasvatus- ja opetuslautakunta, suomenkielinen varhaiskasvatus- ja perusopetusjaosto  
tied Kaupunkisuunnittelu- ja ympäristölautakunta  
tied Keskusvaalilautakunta  
tied Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta  
tpv Kiinteistöliikelaitos, tilapalvelut  
tied Kiinteistötoimiala  
tied Konsernihallinto  
tied Kulttuurilautakunta  
tied Liikuntalautakunta  
tied Nuorisolautakunta  
tied Rakennuslautakunta  
tied Revisiotoimisto  
tied Sivistystoimiala  
tied Sosiaali- ja terveyslautakunnan yksilöjaosto  
tied Sosiaali- ja terveyslautakunta  
tied Tarkastuslautakunta 2013-2016  
tied Turun kaupunkiseudun joukkoliikennelautakunta  
tied Turun kaupunkiseudun jätehuoltolautakunta  
tied Vapaa-aikatoimiala  
tied Varsinais-Suomen aluepelastuslautakunta  
tied Vesiliikelaitoksen johtokunta  
tied Ympäristötoimiala