

## Sisäisen ylläpituvookran tarkistaminen / tasotarkistus

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 287  
1919/10.03.02.01/2023

Valmistelija: Talousjohtaja Anne Takala  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunki on 1.1.2011 ottanut käyttöön sisäisen vuokrajärjestelmän, jossa kaupungin tilojen vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpituvookrasta.

Pääomavuokra muodostuu seuraavasti:

- rakennuksen nykyhinta x 4 % (pääomatuottovaatimus) +
- rakennuksen uudishinta x 1.5 % (korjausvastike) + - maanvuokra 0,25–1,0 € m<sup>2</sup>.

Ylläpituvookra muodostuu seuraavasti:

- hallinto
- kunnossapito
- kiinteistönhoito

Ylläpituvookra lasketaan omakustannusperiaatteella.

Ylläpituvookrissa on käytössä kolmen vuoden sopimusjakso. Toteutuneet kustannukset tarkistetaan kolmen vuoden välein, jolloin tehdään kustannuksiin perustuvat vuokrien tasotarkistukset. Välivuosina ylläpituvookra voi vuosittain nousta enintään kiinteistön ylläpitoindeksin verran, ja kaupunginhallitus päättää näistä korotuksista vuosittain.

Sisäinen vuokra on sisäinen laskentaerä, joka kirjataan palveluntuottajan sisäiseksi tuloksi ja vuokralaisen sisäiseksi menoksi. Koska sisäinen vuokra perustuu todellisiin kustannuksiin, se ei lisää kaupungin nettomenoja.

Uusi Monitoimijatalo Wintteri otetaan käyttöön vuonna 2025, ja kaupungin kiinteistökustannukset muuttuvat tuolloin merkittävästi. Tämän takia nyt tehtävä vuokrien tarkistus on voimassa vain vuoden 2024, ja vuokrien laskentaperusteet ja vuoden 2025 vuokrat tarkistetaan syksyllä 2024.

Keskimääräinen ylläpituvookra on 4,07 €/m<sup>2</sup>/kk vuonna 2024.

Kiinteistökohtaiset neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi kiinteistön käyttötarkoituksen, kunnan ja käyttöasteen mukaan.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevat ylläpitoluokat vuodelle 2024. Seuraava kustannuksiin perustuva vuokrien tarkistus tehdään vuoden 2025 vuokriin.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---