

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 56	03.04.2019
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 77	15.05.2019
Kaupunginhallitus	§ 242	04.11.2019

Talousarviomuutos 2019, kiinteistöt

344/02.02.00/2018

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 56

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Tekninen päällikkö Ted Bergman, puh. 050 428 3745
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kiinteistöt-kategoria on joutunut tilanteeseen, jossa useat kiinteistöjen sulkemiset pienentävät tuloja ja menot jäävät jäljelle tilapankissa sekä kertaluonteisina kuluerinä. Korjausten laajuus on kasvanut.

Esitetään budjettimuutoksia tulo- ja kuluryhmittäin johtuen pienentyneistä sisäisistä vuokrasta, tilapankin kuluista, kertaluonteisista kuluista ja ilmanvaihdon lisäkustannuksista.

Sunnanbergin koulun ja Paraisten lukion sekä Nauvon päiväkoti Karusellenin toimintojen muutot väistötiloihin ja ko. rakennusten siirtyminen tilapankkiin aiheuttaa talousarviomuutoksen vastuualueen kiinteistöt tulojen ja kulujen kohdalla, sillä sisäistä vuokraa ei rakennuksista tulouteta väistötiloissa olemisen ajalta.

Pääomavuokran muutos on yhteensä -128 230 €, korjausvastuun muutos yhteensä -16 160 € ja käyttövuokran muutos yhteensä -86 973 €.

Budjetoidut kulut vähenevät vastaavasti palveluiden ostoista -13 000 € ja aineet, tarvikkeet ja tavarat -16 000 €. Budjetin nettovähennys suuruusluokkana 74 000 €.

Kyseisten rakennusten siirtyminen tilapankkiin nostaa, periaatteella 1,20 €/m², tilapankin kustannuskertymää 27 268 €. Rakennusten peruskorjaaminen investoinneilla aiheuttaa kuitenkin myös käyttöpuolelle kuluja, joita ei voida tiliöidä investointeihin.

Tilapankissa jo oleva Peikkorinteen päiväkoti tulee ylittämään kustannuskehyksen 10 000 € ja Vanha Paraisten kunnantupa on jo ylittänyt kustannuskehyksen 16 950 € ja ylitys tulee nousemaan 35 000 €. Vastaavasti kulukertymät kasvavat suuruusluokkana Paraisten lukio 20 000 €, Sunnanbergin koulu 18 000 € ja Karusellen-päiväkoti 30 000 €. Kertaluonteiset lisäkustannukset arvioituna suuruusluokkana 113 000 €. Tilapankin kustannukset nousevat kokonaisuutena 140 268 €.

Korppoon koulun katon korjaukset ovat rakennusteknisesti vaativia ja on tullut esiin toinen vuotokohta rakenteessa perustuen rakennusaikaiseen suunnitteluvirheeseen. Lisäkustannus on suuruusluokkaa 45 000 €. Houtskarlin

päiväkodin kosteusvauriokorjaukset ylittävät laajempaa korjauksena budjetoidun kustannuskertymän 30 000 €. Lisäkustannus näiden kohteiden osalta on 75 000 €.

Monien sisäilmakohteiden vuoksi ilmastoinnin määrää ja käyttöaikaa on lisätty. Kustannuslisäys on suuruusluokkaa 25 000 €.

Käyttötalouden lisämäärärahan tarve on suuruusluokkana 314 000 €.

Sunnanbergin koulun ja Paraisten lukion investointien määrärahoja ei aktivoida budjettikautena koulukeskuksen kokonaissuunnittelun ollessa työvaiheessa.

Sivistystoimen investointi Iniön koulu asunnot 90 000 € ja kaupunginhallituksen investointi Iniön vanhan päiväkodin muutos asunnoksi 50 000 € eivät tule riittämään sillä investointien kustannukset on laskettu nettona. Kirjanpitolaki ei salli vähentää arvonalisäveroa silloin kun korjaamisen kohde on tai tulee olemaan asuinkäytössä.

Molempia investointeja on tarve korottaa 24 % arvonalisäveron verran, Iniön koulu asunnot summaan 111 600 € ja Iniön vanhan päiväkodin muutos summaan 62 000 €.

Kirjalan uuden koulun liittyminen Kirjalan vesiosuuskuntaan aiheutti kaupungille 12 053 € liittymismaksuosuuden. Kirjanpidollisesti tämä vaatii investointimäärärahan, jota ei pystytty ennakoimaan vuoden 2019 investointien määrärahoissa.

Riskiärviona on huomioitava Träskin koulun mahdollinen korjaus, joka kohdistuu investointibudjettiin.

Oheismateriaali

Budjettimuutos 2019

Ehdotus

Jaosto merkitsee käyttötalouden ja investointien lisämäärärahatarpeet tiedoksi.

Päätös

Päätettiin yksimielisesti, että asia palautetaan toiminnan sopeuttamisehdotusten valmistelua varten ja että mikäli kokonaisuuden osalta ei saavuteta tasapainoa, laaditaan talousarvion muutosehdotus.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 77

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Tekninen päällikkö Ted Bergman, puh. 050 428 3745
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Budjetin tulorahoituksen sopeuttaminen on vaikeaa suuren korjausvelan vuoksi. Peruskorjauksista tai rakennettujen alueiden korjauksista leikkaaminen on vaikeaa palvelutuotannolle.

Sunnanbergin koulun, Paraisten lukion sekä Nauvon päiväkotikiinteistön Karusellenin toimintojen muutot väistötiloihin ja ko. rakennusten siirtyminen tilapankkiin

aiheuttaa talousarviomuutoksen vastuualueen kiinteistöt tulojen ja kulujen kohdalla, sillä sisäistä vuokraa ei rakennuksista tulouteta väistötiloissa olemisen ajalta. Lisäksi Skräbböle baracken siirtyä tilapankkiin 1.8.2019 alkaen. Pääomavuokran muutos on yhteensä -133 053 €, korjausvastuun muutos yhteensä -16 700 € ja käyttövuokran muutos yhteensä -116 440 €. Budjetoidut kulut vähenevät vastaavasti palveluiden ostoista -24 000 € ja aineet, tarvikkeet ja tavarat -16 400 €. Budjetin nettovähennys on suuruusluokkana -76 000 € ja pääomavuokran vähennys huomioiden -249 000 €.

Kyseisten rakennusten siirtyminen tilapankkiin nostaa tilapankin kustannuskertymää 55 000 €. Rakennusten peruskorjaaminen investoinneilla aiheuttaa kuitenkin myös käyttöpuolelle kuluja, joita ei voida tiliöidä investointeihin.

Tilapankissa jo oleva Peikkorinteen päiväkotitulee ylittämään kustannuskehyksen 12 000 € ja Vanha Paraisten kunnantupa on jo ylittänyt kustannuskehyksen 26 000 € ja ylitys tulee nousemaan tasolle 35 000 €. Vastaavasti kulukertymät kasvavat suuruusluokkaan Paraisten lukio 20 000 €, Sunnanbergin koulu 19 000 €, Karusellen-päiväkotitulee 20 000 € ja Skräbböle baracken 2 000 €. Kertaluonteiset lisäkustannukset arvioituna suuruusluokkana 108 000 €. Tilapankin kustannukset nousevat kokonaisuutena 163 000 €.

Korppoon koulun katon korjaukset ovat rakennusteknisesti vaativia ja on tullut esiin toinen vuotokohta rakenteessa perustuen rakennusaikaiseen suunnitteluvirheeseen. Lisäkustannus on suuruusluokkaa 45 000 €. Houtskarinpäiväkodin kosteusvauriokorjaukset ylittävät laajempaan korjauksena budjetoidun kustannuskertymän 30 000 €. Lisäkustannus näiden kohteiden osalta on 75 000 €.

Monien sisäilmakohteiden vuoksi ilmastoinnin määrää ja käyttöaikaa on lisätty. Kustannuslisäys on suuruusluokkaa 25 000 €.

Käyttötalouden lisämäärärahan tarve on suuruusluokkana 284 000 € ja pääomarahoituksen osuus 133 000 €.

Sunnanbergin koulun ja Paraisten lukion investointien määrärahoja ei aktivoida budjettikautena koulukeskuksen kokonaissuunnittelun ollessa työvaiheessa.

Sivistystoimen investointi Iniön koulu asunnot 90 000 € ja kaupunginhallituksen investointi Iniön vanhan päiväkodin muutos asunnoksi 50 000 € eivät tule riittämään, sillä investointien kustannukset on laskettu nettona. Kirjanpitolaki ei salli vähentää arvonlisäveroa silloin kun korjaamisen kohde on tai tulee olemaan asuinkäytössä.

Molempia investointeja on tarve korottaa 24 % arvonlisäveron verran, Iniön koulu asunnot investointisummaan 111 600 € ja Iniön vanhan päiväkodin muutos summaan 62 000 €.

Kirjalan uuden koulun liittyminen Kirjalan vesiosuuskuntaan aiheutti kaupungille 12 053 € liittymismaksusuuden. Kirjanpidollisesti tämä vaatii investointimäärärahan, jota ei pystytty ennakoimaan vuoden 2019 investointien määrärahoissa.

Riskiarviona on huomioitava Träskin koulun mahdollinen korjaus, joka kohdistuu investointibudjettiin.

Tekniselle yksikölle loppupalvi aiheutti ylimääräisiä katujen kunnossapitokustannuksia. Talousarviossa pysyminen riippuu varsinkin tulevan alkutalven sääolosuhteista. On olemassa myös riski, että hulevesimaksutulot saattavat viivästyä. Puistojen ja liikuntapaikkojen osalta talousarvion kehys oli äärimmäisen tiukka ja sisälsi monia toiminnan muuttamispäätöksiä, ja talousarviossa pysyminen tuleekin olemaan haastavaa. Nämä kokonaisuudet huomioon ottaen määrärahasiirtojen ehdottaminen tekniseen yksikköön ei tällä hetkellä ole mahdollista.

Palvelutoimintoihin vaikuttavat jakelupaikkojen ja kuljetusten muutokset sekä Kaarean kanssa tehdyn sopimuksen mukainen kustannusten nousu. Siivouspalveluissa on myös aloitettu joitakin haastavien rakennusten lisäsiivouksia ja niitä on todennäköisesti tarpeen jatkaa. Nämä huomioon ottaen palvelutoiminnoissa ei ole määrärahasiirtojen mahdollisuutta.

Palo- ja pelastustoimen käsittävän teknisen hallinnon ennakoitu toteuma on talousarvion mukainen, eikä määrärahasiirtojen mahdollisuutta ole.

Kokonaisuutena katsoen kiinteistömassan tiivistäminen on pidemmällä aikajänteellä erittäin tärkeää talouden tasapainottamisen kannalta. Kiinteistömassan tiivistäminen vie kuitenkin aikaa eikä siitä näin ollen voida odottaa olevan apua talousarviovuoden aikana.

Oheismateriaali

Budjettimuutos 2019

Ehdotus

Jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle, että budjettimuutos tehdään käyttötalouden ja investointien osalta oheismateriaalin mukaisesti.

Päätös

Jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle seuraavia lisämäärärahoja käyttötalouden talousarviomuutoksena:

Tili 4000, kiinteistöt, 76 040 €, pienentyneiden tulojen ja menojen nettovaikutus.

Tili 4000, kiinteistöt, 45 000 €, Korppoon koulun remontin ylitys.

Tili 4000, kiinteistöt, 30 000 €, Houtskarin päiväkodin ylitys.

Tili 4000, kiinteistöt, 25 000 €, lisääntyneet energiakustannukset sisäilmaongelmien vuoksi lisätystä ilmanvaihdosta.

Tili 4000, kiinteistöt, 270 000 €, Karusellen-päiväkodin tilaelementeistä toteutettavat väistötilat.

Tili 4000, kiinteistöt yhteensä: 446 040 €

Tili 4350, tilapankki, 108 000 €, käyttökeltottomaksi jääneiden rakennusten nettovaikutus.

Käyttökeltottomiksi jääneiden rakennusten osalta pääomavuokra vähenee 133 054 eurolla, mikä pienentää konsernin tulosta.

Jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle investointimäärärahojen siirtämistä seuraavasti:

Iniön koulu, 21 600 € talousarviosta puuttuneen arvonlisäveron vuoksi
Iniön päiväkoti, 12 000 € talousarviosta puuttuneen arvonlisäveron vuoksi
Kirjalan koulun vesiliittymismaksu, 12 053 €
Karusellen-päiväkoti, 760 000 €

Nämä yhteensä 805 653 € siirretään suomenkielisen lukion investoinnista.

Kaupunginhallitus 04.11.2019 § 242

Valmistelija
Esittelijä

Taluspäällikkö Petra Palmroos, puh. 040 839 7170
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupungin kiinteistöjen kunto on vuoden aikana ollut haastava ja kiinteistöjen kuntotilanne on ollut jatkuvan seurannan kohteena. Pääasiallinen syy kiinteistöyksikön ylitykseen on se, että useita kiinteistöjä on vuoden 2019 aikana poistettu käytöstä eivätkä ne siten ole tuottaneet tuloja budjetoitujen sisäisten vuokrien muodossa. Vuoden aikana on tehty myös useita ennakoimattomia korjauksia ja Paraisten kaupungintalon vesivahingosta on aiheutunut ylimääräisiä menoja.

Kaupungin sisäisen valvonnan ohjeiden mukaan lisämäärärahaa myönnetään vain siltä osin kuin se on ehdottoman välttämätöntä, ja osaston alaisten yksiköiden on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä kattamaan toistensa lisämäärärahan tarve. Lisämäärärahat on laskettu niin, että määrärahojen käyttö vaatii pidättyvyyttä. Määrärahasiirtoja teknisten tukipalvelujen muiden yksiköiden välillä ei pidetä realistisina. Kaupunginhallitus edellyttää jatkossakin pidättyvyyttä teknisten tukipalvelujen kaikilta yksiköiltä.

Ehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että teknisten tukipalvelujen / kiinteistöjen vuoden 2019 määrärahat muutetaan seuraavasti:

Kiinteistöt, toimintakate 2019: 6 976 212 €
Kiinteistöt, toimintakate 2019, muutettu talousarvio: 6 596 212 €
Lisämäärärahaa yhteensä 380 000 €

Päätös tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätös tarkastettiin välittömästi.

Tiedoksianto

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: talouspalvelut, vt. tekninen päällikkö, kiinteistöpäällikkö, kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto
