

YHTEENVETO

ALLEKIRJOITUKSET

Nimi	Yritys	Aikaleima
Rolf Mikael Grannas	Sipoon kunta	24.05.2022 11:45
Jenni Susanna Björksten	Sipoon kunta	24.05.2022 13:44
PEKKA JUHANI KIVILEVO	Sipoon kunta	24.05.2022 11:35
CARL EDWARD FRISK	Sipoon kunta	24.05.2022 12:23

KKOy Jussaksentie 14 hallituksen pk 3 2022, asiakirja 1
KKOy Jussaksentie 14 hallituksen pk 3 2022, asiakirja 2
KKOy Jussaksentie 14 hallituksen pk 3 2022, asiakirja 3
KKOy Jussaksentie 14 hallituksen pk 3 2022, asiakirja 4

Tämä sopimus on sähköisesti allekirjoitettu.
Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ SIPOON JUSSAKSENTIE 14

Hallituksen kokous 24.5.2022

Pöytäkirja 3/2022

Aika: 24.5.2022
Paikka: Teams
Läsnä: Mikael Grannas, puheenjohtaja
Jenni Björksten
Edward Frisk
Pekka Kivilevo, sihteeri

1§

Kokouksen avaus

Mikael Grannas avasi kokouksen ja kutsui pöytäkirjanpitäjäksi Pekka Kivilevon.

2§

Kokouksen päätösvaltaisuus

Todettiin, että kaikki hallituksen jäsenet olivat paikalla ja että kokous oli päätösvaltainen.

3§

Tilinpäätös vuodelta 2021, korjaus

Päätettiin hyväksyä ja allekirjoittaa tilinpäätös tilikaudelta 1.1. – 31.12.2021 sekä esittää yhtiökokoukselle tilinpäätöksen vahvistamista (Liite TP). Merkittiin, että tilinpäätöksen tappio oli – 968 818,56 euroa. 23.3.2022 kokouksessa esitetyssä tilinpäätöksessä tulos ja oma pääoma oli liitetiedossa 3. merkitty 8 200,00 euroa liian suureksi. Liitetietojen rakennetta on myös hiukan muutettu.

4§

Vuoden 2023 vuokrat hyvinvointialueelle valtioneuvoston asetuksen mukaisesti

Tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen on valmistellut osana Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen syntymistä Sipoon kunnan Sote- ja pelastuslaitostilojen vuokraamista hyvinvointialueelle. Vuokrattavat tilat on esitetty liitteessä 1. Trelum Consulting Oy on laskenut valtioneuvoston asetuksen mukaiset vuokrahinnat näistä kohteista, esitetty liitteessä 2. Tilat käsitellään kokonaisuutena, joka vuokrataan 3 +1 vuoden sopimuksella ja ovat vuokrattavissa valinnaisesti kunnan kannalta paremmalla kokonaishinnalla, nykyinen sisäinen vuokra, joka sisältää tonttivuokran tai valtioneuvoston asetuksen mukaisella vuokralla. Asetuksen mukainen vuokra on kunnalle noin 1–2 % edullisempi, vaihdellen kohteittain. Jotkin tilat tulevat olemaan jatkovuokratut HUS:lle.

Vuoden 2023 kokonaisvuokra arvioidaan siten olevan 1 917 795 euroa.

Hallitus esittää Sipoon kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää vuokrata liitteen 1 mukaiset tilat Valtioneuvoston asetuksen mukaisella vuokrahinnalla (liite 2) sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea käsittävän lain määrittelemällä vuokra-ajalla Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle.

Lisäksi esitetään, että Sipoon kunnanhallitus valtuuttaa tilapalvelupäällikön viimeistelemään sekä tekemään tarvittaessa pieniä tarkennuksia sopimukseen yllä olevien peruslinjojen mukaisesti sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset kunnanhallituksen puolesta ja tarvittaessa myös vastaavasti huolehtia maanvuokrien sisällyttämisestä.

5§

Terveyskeskuksen lämmönjakelun ja ilmanvaihdon valvonnan laajentaminen

Sovellettava sisäilmaluokitus on S2. Luokituksen toteutumista valvotaan osassa rakennusta jo nyt anturein. Tämän valvonnan ulottamista koko rakennukseen ja kytkentää datan keräilyyn selvitetään talotekniikkainsinööri Pekka Nirhamon toimesta. Toteutus voi perustua erillisiin antureihin tai älytermostaatteihin yhdistettynä antureihin. Tavoitteena toteen näytettävissä oleva sisäilman laatu ja mahdollisesti myös energian käytössä säästöjä.

Valvonta ja datan keräily ostettaisiin palveluna, ja sisällytetään ylläpitovastikkeeseen, jota on vastaavasti korotettava noin 200–250 euroa kuukaudessa. Termostaatit ja anturit ratkaisuvaihtoehdosta riippuen ovat hintaluokaltaan 30–35 tuhatta euroa, tämä olisi investoitava ja korottaa vastaavasti pääomavastiketta luokkaa 300 euroa/kk 10 vuoden poistoajalla.

Hallitus esittää, että valmistelutyö jatketaan; tavoitteena kokonaistaloudellinen ratkaisu, jolla myös sisäilmadatan keräily on riittävä.

6§

Pöytäkirjan tarkastaminen ja allekirjoittaminen

Päätettiin, että pöytäkirja allekirjoitetaan sähköisesti.

Puheenjohtaja päätti kokouksen.

Mikael Grannas

Jenni Björkstén

Edward Frisk

Pekka Kivilevo

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö

Sipoon Jussaksentie 14

TILINPÄÄTÖS 1.1.2021 - 31.12.2021

Sisällysluettelo

1. TULOSLASKELMA	3
2. TASE	4
3. LIITETIEDOT TILIKAUDELTA	5
4. TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET	7
5. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA	8

1. TULOSLASKELMA

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Sipoon Jussaksentie 14 Tuloslaskelma

	1.1.2021-31.12.2021		1.1.2020-31.12.2020	
Kiinteistön tuotot				
Vastikkeet				
Hoitovastikkeet	1 020 000,04	1 020 000,04	1 001 005,00	1 001 005,00
Kiinteistön tuotot yhteensä		1 020 000,04		1 001 005,00
Kiinteistön hoitokulut (-)				
Hallinto		-7 649,96		-8 084,96
Käyttö ja huolto		-600 000,00		-600 000,00
Lämmitys		-129 799,85		-110 625,40
Vesi ja jätevesi		-22 681,05		-24 489,37
Sähkö ja kaasu		-107 297,48		-108 763,97
Jätehuolto		-12 836,50		-12 601,41
Vahinkovakuutukset		-2 526,47		-1 947,83
Kiinteistövero		-80 429,36		-81 542,96
Vuokrat		-11 136,00		-11 136,00
Muut hoitokulut				-14 469,78
Kiinteistön hoitokulut yhteensä		-974 356,67		-973 661,68
HOITOKATE		45 643,37		27 343,32
Poistot ja arvonalentumiset (-)				
Rakennuksista ja rakennelmista		-1 011 960,42		-1 011 960,42
Koneista ja kalustosta		-2 074,00		-17 322,47
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-1 014 034,42		-1 029 282,89
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot		187,03		0,05
Muut rahoitustuotot				
Muut rahoituskulut (-)		-614,54		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-427,51		0,05
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-968 818,56		-1 001 939,52
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) / YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)		-968 818,56		-1 001 939,52

2. TASE

Keskinäinen kiinteistösakeyhtiö Sipoon Jussaksentie 14

Tase

	31.12.2021		31.12.2020	
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat				
Omistusrakennukset ja -rakennelmat	19 229 414,27		20 241 374,69	
Keskeneräiset hankinnat	<u>23 394,34</u>	19 252 808,61	<u>2 074,00</u>	20 243 448,69
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		49 600,00		
Muut saamiset ALV				185 073,72
Rahat ja pankkisaamiset		<u>4 059 304,50</u>		<u>3 879 021,77</u>
Vastaavaa yhteensä		<u>23 361 713,11</u>		<u>24 307 544,18</u>

Tase

Vastattavaa

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma

Osakepääoma

25 252 500,00

25 252 500,00

Edellisten tilikausien voitto (tappio)

-1 009 903,89

-7 964,37

Tilikauden voitto (tappio)

-968 818,56

-1 001 939,52

VIERAS PÄÄOMA

Lyhytaikainen

Ostovelat

49 742,20

34 581,25

Velat saman konsernin yrityksille

22 681,05

30 366,82

Muut velat, alv-velka

7 312,31

0,00

Muut siirtovelat, sähkö

8 200,00

87 935,56

64 948,07

Vastattavaa yhteensä

23 361 713,11

24 307 544,18

3. LIITETIEDOT TILIKAUDELTA

Tilinpäätös on laadittu pienyrityksiä koskevien säännösten mukaisesti (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esittävistä tiedoista 1753/2015).

Emoyritys

Yhtiö kuuluu Sipoon kuntakonserniin, kotipaikka Sipoo

Liiketoimet intressitahojen kanssa

Yhtiö hallinnoi Sipoon kunnan sosiaali- ja terveystalouden kiinteistöjä osoitteessa Jussaksentie 14.

Sipoon kunta on tilikauden aikana maksanut käyttämästään toimitilasta vastiketta yhteensä 1.020.000,04 euroa. Yhtiö on maksanut Sipoon kunnalle kiinteistöpalvelusopimuksen mukaan kiinteistön käytöstä 600.000,00 euroa, taloushallintopalveluista 6.999,96 euroa ja maa-aluevuokraa 11.136 euroa. Yhtiö on maksanut Sipoon Vedelle vedestä 22.681,05 euroa tilikauden aikana.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 25 osaketta. Yhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan yhtiön rakennusten osia ja yhtiön hallussa maanvuokrasopimuksen perusteella olevaa maa-aluetta.

Henkilöstö

Tilikauden aikana ei yhtiön palveluksessa ole ollut palkattua henkilökuntaa.

Kiinnitykset

Vuokraoikeus on kiinnitetty Sipoon kunnan omistamaan kiinteistöön Fridhem, kiinteistötunnus 753-423-3-74

Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poistoaika (vuotta)
Rakennukset	Tasapoisto	25
Koneet ja laitteet	Tasapoisto	3
Sairaala-, terv.huolto- yms. Laitteet	Tasapoisto	5

Oman pääoman muutokset

Osakepääoma 1.1.2021 25.252.500,00
Osakepääoma 31.12.2021 25.252.500,00
Edellisten tilikausien tappio 1.1.2021 -1.009.903,89
Tilikauden tappio 31.12.2021 -968.818,56
Oma pääomaa yhteensä 23.273.777,55

Yhtiöllä ei ole jakokelpoista vapaata omaa pääomaa.

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä

Hallitus esittää, että tilikauden tappio -968.818,56 euroa kirjataan taseeseen edellisten tilikausien voitto (tappio) tilille.

Vuokra-vastuut

Tontti on vuokrattu Sipoon kunnalta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2065.

Vuosivuokra on 11 136,00.

Jäljellä oleva vuokravastuu 489.984,00 euroa.

4. TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Sipoossa ___ / ____ 2022

Mikael Grannas
Hallituksen puheenjohtaja

Edward Frisk
Hallituksen jäsen

Jenni Björkstén
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sipoossa ___ / ____ 2022

KPMG Oy Ab

Martin Slotte
HT, JHT

5. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA

Sidottu tilinpäätös

- Tilinpäätös ja tase-erittelyt

Tililuettelo ja saldoluettelot

- Tilikohtainen tuloslaskelma
- Tilikohtainen tase
- Tililuettelo

Kirjanpidot

- Pääkirja
- Ostoreskontra

Tositteet

- Muistiotositteet 10001-10015
- Pankkitositteet 101076-101158
- Ostotositteet 8000001-8000062
- Käyttöomaisuus34001-34010

Muistiotositteet kirjataan pääkirjanpitoon käsin. Ostoreskontran tositteet kirjataan kirjanpitoon päivittäin ja niiden maksut kirjataan pankkitosittein. Pääkirjanpitoon kirjataan tiliotetapahtumat tiliotetositteilla päivittäin.

Ostoreskontra täsmäytetään pääkirjanpitoon nimettyjä välitilejä käyttäen.

Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen. Kirjanpitoaineiston säilytyksestä vastaa Sipoon kunta.

Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat

Kunta: Sipoo
 Yhteyshenkilö: Juha Pohjonen / Henna Salminen
 Yhteystiedot:
juha.pohjonen@Sipoo.fi / henna.salminen@sipoo.fi

RAKENNUKSEN NIMI	OSOITE	KIINTEISTÖTUNNUS	VALMISTUSVUOSI	RAKENNUKSEN KOKONAIS-HM2	Maksavat hm2
Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	Jussaksentie 14, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	1980/2013	8492	7 322
Seniorikeskus	Jussaksentie 18, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	1920/1930/1952/1992	4072	2037
Koy Söderkulla Tallbacka	Amiraalintie 2, 01150 SÖDERKULLA	753-414-0001-0148	2009	1377 (kunnan omistusosuus)	1377
Artturi	Pohjoinen koulutie 1 C, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	2016	315	315
Kuntala	Lukkarinmäentie 2, 04130 SIPOO	753-416-0035-0069	1998	2564	2564
Palvelutalo Elsie	Jussaksentie 18, 041300 SIPOO	753-423-0003-0074	2011	382,5 (kunnan omistusosuus)	382,50
Vävhuht	Jussaksentie 20, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	1920	272	272
As Oy Sipoon Amiraali ++	Amiraalintie 4, 01150 SÖDERKULLA	753-414-0002-0042	2022	1024 (kunnan tilat)	1024
Väistötöila peruskorjauksajalle (Sateenkaari- ja akuuttiosasto)	Tila avoinna - selviää kevään 2022 aikana	x	x	1400	x
Uusi pelastuslaitos	Paloletku 3, 0140 SIPOO	753-423-0004-0131	2023	1699	1699
Öljyntorjuntavarasto	Kalkkirannantie 589, 01180 KALKKIRANTA	753-432-0005-0002	1996	220	220
Sipoon Paloasema	Jussaksentie 15, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	1930/1978/2000	554	554
Ensihoidon parakki	Jussaksentie 15, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	2017	120	120
Lillbonden	Isotalontie 6, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	1971	249	249
Ratatupa	Iso Kylätie 38, 04130 SIPOO	753-423-0002-0007	1920	194	194
Nikkilän sydän	Iso kylätie 8, 04130 SIPOO	753-423-0003-0074	2016/2021	12954	12954
Sipoonlahden koulu / Söderkulla skola	Söderkullan koulutie 7, 01150 SÖDERKULLA	753-414-0001-0136	2009/2019	6537	6537
Enter	Iso Kylätie 14, 04130 SIPOO	753-423-0002-0018	2007	3750	3750
Sibbo Gymnasium	Iso Kylätie 6, 04130 SIPOO	753-416-0035-0227	1987	1464	1464
Talman koulu	Satotalmantie 11, 04240 TALMA	753-421-0005-0044	2017	755	755
Lukkarin koulu	Lukkarintie 2, 04130 SIPOO	753-423-0012-0001	1987/2012	2723	2723
Leppätien koulu	Katajatie 12, 04130 SIPOO	753-416-0035-0225	2002/2012	2362	2362
Jokipuiston koulu	Pilvilinnantie 7, 04130 SIPOO	753-423-0013-0013	1938/2003/2008	2879	2879
Boxby koulu	Spjutsundintie 71, 01190 BOX	753-403-0023-0000	1990	1006	1006
Kyrkoby skola	Iso Kylätie 3, 04130 SIPOO	753-416-0025-0012	1956	2125	2125
Borgby skola	Linnanrinne 12, 04130 SIPOO	753-402-0878-0001	1901/1984	872	872
Gumbostrand skola	Gumbontie 210, 01120 VÄSTERSKOG	753-419-0004-1459	1920	408	408
Salpar skola	Salparintie 11, 01180 KALKKIRANTA	753-422-0003-0079	1954	833	833
Norra Paippis Skola	Paippistentie 1098, 04170 PAIPPINEN	753-426-0878-0001	1910/1998	764	764
Södra Paippis-Skola	Koulumäki 50, 04170 PAIPPINEN	753-426-0878-0001	1923/1955	911	911

Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat

Kunta:	Sipoo
Yhteyshenkilö:	Juha Pohjonen / Henna Salminen
Yhteystiedot:	juha.pohjonen@sipoo.fi / henna.salminen@sipoo.fi

RAKENNUKSEN NIMI	IU-SOTELLE SIIRTYVÄT HM2	IU-SOTELLE TULEVAN TILAN KÄYTTÖTARKOITUS	OMISTAJA	OMISTUSSUHDE	IU-soten vuokraosuus € / kk
Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	7046	Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	Koy Sipoo Jussaksentie 14	Osakeomistus	158 300
Seniorikeskus	2037	Sipoon seniorikeskus - vanhainkoti	Koy Sipoo Jussaksentie 18	Osakeomistus	63 883
Koy Söderkulla Tallbacka	352	Hammashoitola. Tällä hetkellä tilassa toimii myös neuvola, mutta se siirtyy 1/2023 Amiral+ - tilaan.	Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab	Osakeomistus	10 264
Artturi	142	Maahanmuuttopalveluiden kotouttaminen ja tukiasuminen.	Parmaco	Vuokrattu	4 778
Kuntala	196	Sipoon kunnantalo, jossa sijaitsee Soten hallintopalvelut osana muuta hallintoa.	Lival Oy	Vuokrattu	5 634
Palvelutalo Elsie	193,70	Palvelutalo. Sipoon kunnalla on ikääntyneiden palveluita toimistotiloissa ja kabinetissa.	Koy	Osakeomistus	2 347
Vävhuht	212	Apuvälinehuollon tila	Sipoon kunta	Omistus	1 092
As Oy Sipoon Amiraali ++	968	2023 alussa käyttöön otettava Söderkullan sosiaali- ja terveysasema	Betoco Asunnot Oy	Vuokrattu	42 559
Väistötila peruskorjausajalle (Sateenkaari- ja akuuttiosasto)	x	Väliaikainen väistötila peruskorjauksen ajaksi vuoden 2023 loppuun.	x	Vuokrattu	28 000
Uusi pelastuslaitos	1699	Vuoden 2023 lopussa valmistuva pelastuslaitos	Sipoon kunta	Omistus	59 216
Öljyntorjuntavarasto	220	Öljyntorjuntavarasto	Sipoon kunta	Omistus	612
Sipoon Paloasema	554	Nykyinen pelastusasema. Käyttö loppuu uuden pelastusaseman valmistuttua 2023 lopussa.	Sipoon kunta	Omistus	5 850
Ensihoidon parakki	120	Nykyisen pelastusaseman ensihoidon majoitustila, joka poistuu käytöstä 2023 loppuun mennessä.	Modul-Rent	Vuokrattu	2 482
Lillbonden	85	Palotoimisto	Sipoon kunta	Omistus	762
Ratatupa	84	Nuorten työpaja Levari	Sipoon kunta	Omistus	186
Nikkilän sydän	141	Kouluterveydenhoito Sipoonjoen yhtenäiskoulu, Kungsvägens skola, Sibbo Gymnasium (th)	Sipoon kunta	Omistus	2 783
Sipoonlahden koulu / Söderkulla skola	188	Kouluterveydenhoito Sipoonlahden koulu ja Söderskulla skola	Sipoon kunta	Omistus	6 909
Enter	18	Kouluterveydenhoito - Sipoon lukio+ Keuda + 1pv Nikkilän Sydän	Sipoon kunta	Omistus	514
Sibbo Gymnasium	38	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	572
Talman koulu	48	Kouluterveydenhoito	KoskiRent	Vuokrattu	723
Lukkarin koulu	24	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	415
Leppätien koulu	38	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	656
Jokipuiston koulu	28	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	480
Boxby koulu	23	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	452
Kyrkoby skola	15	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	271
Borgby skola	13	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	43
Gumbostrand skola	18	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	49
Salpar skola	6	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	12
Norra Paippis Skola	13	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	45
Södra Paippis-Skola	8	Kouluterveydenhoito	Sipoon kunta	Omistus	23

Hyvinvointialueelle vuokrattavat toimitilat

Kunta:	Sipoo
Yhteyshenkilö:	Juha Pohjonen / Henna Salminen
Yhteystiedot:	juha.pohjonen@sipoo.fi / henna.salminen@sipoo.fi

RAKENNUKSEN NIMI	Toimitilassa työskentelevä henkilöstömäärä	ASIAKAS VOLYYMI	LISÄTIEDOT
Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	230	4200	Kiinteistöosakeyhtiö - Sipoon kunta omistaa 100%. Kokonaisalasta on vähennetty tekniset tilat 1170 m ² (ei maksavaa alaa). Ulkoisia vuokralaisia kahvila + sen alakerran varasto 64,8 hm ² ja HUS:n tilat 211,60 hm ² . Yhteensä 276,40 hm ² . Nämä eivät siirry Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Kahvila ja HUS käyttää rakennuksen sosiaalitiloja myös.
Seniorikeskus	100	65	Kiinteistöosakeyhtiö - Sipoon kunta omistaa 100%. Sisältää sotaveteraanien tilan 65,9 hm ² . Kokonaisalasta on vähennetty rakennuksen kuulut, tyhjä puruvinttitilat, tekniset tilat jne (ei maksavaa alaa).
Koy Söderkulla Tallbacka	9		Kiinteistöosakeyhtiö - kunta vähemmistöosakkaana. Kunnan osakkeet oikeuttavat 2.kerrosken tilojen käyttöön. Tiloissa Söderkullan kirjasto, Söderkullan info, hammashoito ja vuoden 2022 loppuun saakka neuvolatoiminta.
Artturi	10		Ulkoa vuokrattu parakki, josta puolet SOTE:n käytössä. Alakerta rakennuksesta on tyhjillään. Vuokra-aika päättyy 10/2024 ja sitä ei uusita. Alueelle uusi kaava. Vuokrahinta sisältää yhteistilojen jyvityksen.
Kuntala	8		Vuokraisuus lasketaan henkilömäärän suhteesta rakennuksen neliöihin. Kyseessä ns. monitoimitila, jossa kaikkia rakennuksen tiloja saa käyttää vapaasti.
Palvelutalo Elsie	2		Kiinteistöosakeyhtiö, jossa kunta on vähemmistöosakkaana. Osakkeita vastaan kunta on saanut luvan käyttää näitä tiloja. Kunnan tiloissa toimii Soten ikääntyneiden palveluiden lisäksi ulosvuokrattu ravintola.
Vävthult	1		Vanha navettarakennus
As Oy Sipoon Amiraali ++	40		Sisäisen vuokran arvio vuodelle 2023. Sisältää kalusteleasingin osuuden, siivouksen ja kunnalle kuuluvat ylläpitokulut. Tilassa on lisäksi vuokralla HUS 56 hm ² .
Väistötila peruskorjausajalle (Sateenkaari- ja akuuttiosasto)	64	70	arvio 1400 m ² x 20 eur/m ² .
Uusi pelastuslaitos	40	250	Valmistuva uusi pelastuslaitos toteutetaan leasingrahoituksella. Vuokra on arvio, joka tarkentuu hankkeen valmistuttua (sisältää myös maanvuokran). Ei sisällä siivousta!
Öljyntorjuntavarasto	-		Kunnan oma rakennus vuokramaalla.
Sipoon Paloasema	40		
Ensihoidon parakki	6		Siirrettävä elementtirakennus
Lillbonden	5		Palotoimiston käyttö loppuu uuden pelastusaseman valmistuttua 2023 lopussa. Rakennuksessa toimii lisäksi yksityinen eläinlääkäri.
Ratatupa	3		2.kerros kokonaan 1.7.2022 lähtien. Asiakkaat ohjautuu soten kautta.
Nikkilän sydän	4		Yksi siipi talosta
Sipoonlahden koulu / Söderkulla skola	4		neljä huonetta 188 m ² .
Enter	4		yksi huone 18 m ² .
Sibbo Gymnasium	4		yksi huone 38 m ² (psykologit / kuraattori). Kouluterveydenhoitaja vastaanottaa Nikkilän sydämessä.
Talman koulu	4		kaksi huonetta 48 m ² .
Lukkarin koulu	4		yksi huone 24 m ² .
Leppätien koulu	4		yksi huone, 37,5 m ² .
Jokipuiston koulu	4		kaksi huonetta 28 m ² .
Boxby koulu	4		yksi huone 23 m ² . Vastaanottoa myös Söderkullan neuvolassa.
Kyrkoby skola	4		yksi huone 15 m ² .
Borgby skola	3		yksi huone 13 m ² käytössä kerran viikossa, tila jaettu koulun kanssa (psykologit / kuraattori). Kouluterveydenhoitaja vastaanottaa potilaat Nikkilän sosiaali- ja terveysasemalla.
Gumbostrand skola	3		yksi huone 18 m ² käytössä kerran viikossa, tila jaettu koulun kanssa (psykologit / kuraattorit). Kouluterveydenhoitaja vastaanottaa potilaat Söderkullan neuvolan tiloissa.
Salpar skola	3		yksi huone 6 m ² käytössä kerran viikossa, tila jaettu koulun kanssa
Norra Paippis Skola	3		yksi huone 13 m ² käytössä kerran viikossa, tila jaettu koulun kanssa (psykologit / kuraattori). Kouluterveydenhoitaja vastaanottaa potilaat Nikkilän sosiaali- ja terveysasemalla.
Södra Paippis-Skola	3		yksi huone 8 m ² käytössä kerran viikossa, tila jaettu koulun kanssa (psykologit / kuraattori). Kouluterveydenhoitaja vastaanottaa potilaat Nikkilän sosiaali- ja terveysasemalla.

SIPOON KUNNAN HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVIEN RAKENNUSTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS V. 2023

1. TAUSTA

Trellum Consulting Oy määritteli vuonna 2015 Sipoon kunnan omistamien rakennusten tekniset- ja jälleenhankinta-arvot vuoden 2014 lopun tilanteeseen¹. Arvojen määrittelyn pohjaksi rakennukset katselmoitiin marraskuussa 2014 ja tuolloin tehdyn arvojen määrittelyn tavoitteena oli tuottaa yhdenmukaiset arvotiedot kunnan omistamista rakennuksista sekä tuottaa laskelmia kaupungin omistaman kiinteistökannan tilanteesta². Tämän lisäksi Trellum oli määrittelemässä sekä päivittämässä Sipoon kunnan sisäisiä vuokria vuosina 2013–2016. Viimeisimmän kerran Trellum määritteli Sipoon kunnan sisäiset vuokrat vuonna 2015 vuodelle 2016, jolloin sisäistä vuokralaskentaa myös uudistettiin. Vuoden 2016 sisäiset vuokrat perustuivat 3,83 % korkokustannukseen teknisestä arvosta, 1,75 % korjausvastikkeeseen jälleenhankinta-arvosta sekä vyöhykehintaiseen maanvuokraan. Ylläpitovuokra pohjautuivat taas kiinteään ja muuttuvaan sekä siivouksen muuttuvan vuokraosuuteen. Ylläpitovuokran muuttuva ja kiinteäosuus määriteltiin rakennusten vuoden 2014 toteutuneista ylläpito-kustannuksista, joiden perusteella määriteltiin käyttötarkoitukselliset ylläpito-vuokran kiinteät vuokraosuudet ja muuttuva ylläpito-vuokraosuus pohjautui suoraan vuoden 2014 rakennuskohtaisiin ylläpito-kustannuksiin huomioon ottaen arvioidulla kustannusmuutoksella vuodelle 2016. Samoin siivoukselle laskettiin oma vuokraosuus, joka niin ikään pohjautui vuoden 2014 toteutuneisiin siivous-kustannuksiin.

Nyt keväällä 2022 Trellum sopi Sipoon kunnan kanssa, että Sote rakennusten vuokrat määritellään keväällä 2022 valmistuvan Valtioneuvoston asetuksen pohjalta, jossa ohjeistetaan kuntien omistamien ja Hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrien määrittely tulevalle 3+1 vuoden siirtymäkaudelle. Tämä vuokrien määrittelyyn liittyvä asetusluonnos annettiin 30.11.2021 lausunnon, jonka viimeinen määräpäivä oli 24.1.2022. Asetusluonnoksessa pääomavuokrien laskentaan kuvattiin kuntien kannalta erikoinen "kirjanpitoon perustuva teknisen arvon määrittely" ja edelleen maapohjat ajateltiin annettavan ilmaiseksi tulevien Hyvinvointialueiden käyttöön, jolloin erillistä maanvuokraa ei annettu asetusluonnoksessa tunnustettu. Määräpäivään mennessä asetusluonnokseen jätettiin kaikkiaan 98 vastinetta, joista valtaosassa asetusluonnoksessa todettiin olevan puutteita. Nyt 7.4.2022 asetusluonnokseen annettujen lausuntojen pohjalta tuotettiin varsinaisen Valtioneuvoston asetus, jossa annettujen asetusluonnoksen puutteita osin korjattiin, mutta muutamia keskeisiä puutteita varsinaiseen asetukseen edelleen jäi. Suurimpana puutteena on maanvuokra, joka uudesta asetuksesta edelleen puuttuu, jolloin niissä kunnissa, joissa sisäistä vuokraa ei voida käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn, maapohjat tullaan antamaan ilmaiseksi Hyvinvointialueen käyttöön. Pääomavuokran kannalta keskeinen teknisen arvon määrittelyä kuitenkin varsinaisessa asetuksessa järkevöitettiin niin, että jos kunnalla on yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritelty tekninen arvo, voidaan tätä arvoa käyttää pääomavuokran laskentapohjana, jolloin erikoista "kirjanpitoon pohjautuvaa teknisen arvon määrittelyä" ei tarvita. Edelleen, jos kunnalla on käytössään sisäinen vuokra, myös tätä vuokrahintaa voidaan käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn, joka oli myös varsin keskeinen parannus marraskuussa 2021 annettuun asetusluonnokseen verrattuna.

¹ Sipoon kunnan Rakennusten tekniset- ja jälleenhankinta-arvot- arvojen määrittely v. 2014 15.6.2022.

² Arvojen pohjalta laskettiin mm. Korjausvelka, Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve®. Peruskorjaustarve® ja Perusparannustarve® ovat Trellum Consulting Oy:n omistamia tavaramerkkejä, joiden laskentatavat ja tarkastelut on kehittänyt Trellum Consulting Oy:n Harri Isoniemi.

Nyt kun varsinainen asetus on annettu, voidaan Sipoon kunnan rakennusten vuokrien määrittely toteuttaa ja tässä Hyvinvointialueelle siirtyvien rakennusten vuokrat laskeetaan annetun asetuksen mukaan. Aluksi tässä tarkastelussa käydään tarkemmin läpi asetuksen mukainen vuokralaskenta ja tämän jälkeen kuvataan Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten tekniset- ja jälleenhankinta-arvot vuoden 2021 lopun tilanteeseen päivitettyinä. Tämän jälkeen lasketaan asetuksen mukaiset pääoma- ja ylläpitovuokrat kaikista Sipoon kunnan omistamista ja Hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista. Edelleen tätä tarkastelua varten saatiin myös Sipoon kunnan kuluvan vuoden sisäiset vuokrat, joita verrataan nyt laskettuihin asetuksen mukaisiin vuokratietoihin. Tämän tarkastelun perusteella Sipoon kunta voi itse valita tarkoituksenmukaisimmat vuokrahinnat Hyvinvointialueelle vuokrattaviin rakennuksiin.

2. ASTUKSEN MUKAINEN VUOKRIEN MÄÄRITYS v. 2023

Annetulla asetuksella ohjeistetaan siis kuntien omistamien ja Hyvinvointialueen käyttöön tulevien rakennusten vuokrien määrittely tulevalle 3+1 vuoden siirtymäajalle. Siirtymäkauden aikana tulevat Hyvinvointialueet käyvät läpi omat alueelliset palveluverkonsa sekä edelleen kuntien tulee todennäköisesti yhtiöittää Hyvinvointialueelle vuokrattavat rakennukset omaan yhtiöönsä tämän siirtymäkauden jälkeen. Siirtymäkauden jälkeen Hyvinvointialueet tulevat jollain menetelmällä todennäköisesti kilpailuttamaan kuntien yhtiöinä omistettujen Sote rakennusten tulevan käytön ja vuokrauksen, jolloin tämän tilakysynnän pohjalta siirtymäkauden jälkeinen vuokrataso tulee muodostumaan. Tällä hetkellä tätä tulevaa vuokratasoa on erittäin vaikeaa arvioida, kun käytännössä tilakysyntä pohjautuu yhden tilakysyjän tilanteeseen, jolloin kysyntäpuolelta kilpailua ei tilojen käyttöön tule syntymään. Sen sijaan tarjontapuolelta tulee voimakasta kilpailua, minkä seurauksena vuokrataso voi etenkin suurten kaupunkien ulkopuolella laskea nyt määritellyn asetuksen mukaisesta tasosta. Suurissa kaupungeissa taas muun tilakysynnän kautta rakennusten edelleen jalostaminen tulee mahdolliseksi, jolloin näissä siirtymäkauden jälkeinen tuleva vuokrataso voi asetuksen mukaisesta vuokrahinnasta nousta.

Nyt huhtikuun 7. päivänä annetun asetuksen mukaan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrat voidaan määrittellä kahdella eri tavalla, joista toisessa pääomavuokran laskenta voidaan tehdä kolmella erilaisella arvopohjalla. Vuokralaskennan päävaihtoehdot ovat siis

- 1) Nykyiset sisäiset vuokrat, joiden käytöstä Hyvinvointialueelle vuokrattaviin tiloihin voidaan sopia Hyvinvointialueen kanssa. Nämä sisäiset vuokrat tulee olla käytössä viimeistään vuoden 2022 alusta, jolloin niitä voidaan käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn. Tätä tarkastelua varten Sipoon kunnasta saatiin vuoden 2022 sisäiset vuokrat, joiden hintatasoa verrataan tässä asetuksen mukaiseen laskentaan.

Jos sisäistä vuokraa ei voida/haluta käyttää tai sitä ei ole määritelty, niin laskennassa noudetaan asetuksen mukaista ohjetta, jossa

- 2) Pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella teknisestä arvosta ja ylläpitovuokrassa hallinnon eränä käytetään 0,35 €/m²/kk, kunnossapitona 0,5 % kunnossapitotekijää jälleenhankinta-arvosta laskettuna sekä muu ylläpito pohjautuu käyttötarkoituskohdittaiseen ylläpitovuokran kuukausinelöhintaan, jonka hinnoittelu on kuvattu asetuksen liitteissä. Tästä laskelmasta puuttuu siis maanvuokra eli asetuksen mukaisella laskennalla maapohjat luovutetaan Hyvinvointialueiden käyttöön ilmaiseksi. Tässä laskelmassa tekninen arvo voi taas pohjautua kolmeen eri lähtökohtaan eli
 - a. mikäli kunnalta löytyy yleisesti hyväksytyjen periaatteiden mukaan määritellyt tekniset arvot, voidaan näitä arvoja käyttää pääomavuokrien laskentaan. Se mitä tarkoittaa yleisesti hyväksytyt periaatteet jää asetuksessa auki. Tällöin on määritellyt näitä arvotie-

toja noin 100 kunnalla ja kuntayhtymälle yhteensä noin 12 500 rakennuksesta, jolloin Trellum teknisen arvon määrittely voidaan ajatella olevan alalla tunnettu ja yleisesti hyväksytty tapa. Nyt Sipoon kunnan vuoden 2014 rakennusten arvotiedot päivitetään jälkilaskennalla vuoden 2021 lopun tilanteeseen, josta asetuksen mukainen pääomavuokra lasketaan. Jos tätä yleisesti hyväksytyllä tavalla laskettua teknistä arvoa ei ole olemassa tai sitä ei haluta käyttää, niin

- b. Tekninen arvo voidaan määrittellä myös kirjanpito pohjaisesti, sinne aktivoitujen hankintahintojen perusteella, jolloin investointien alkuperäisten hankintahintojen indeksoimisella määritellään jälleenhankinta-arvo, josta asetuksen mukaisella oletuskululla lasketaan "kirjanpito pohjainen tekninen arvo". Tähän arvoon voidaan huomioida varsinaisen hankinnan jälkeen kirjanpitoon aktivoitujen investointien indeksoidut hankintahinnat huomioiden asetuksessa annettu oletuskuluma, jonka pohjalta lopullinen "kirjanpito pohjainen tekninen arvo" saadaan. Tätä arvopohjaa ei tässä tarkastelussa ole määritelty, vaan pääomavuokrien laskenta tehdään Trellum:n määrittelemällä teknisellä arvolla³. Edelleen, jos rakennuksesta ei ole käytössä yleisesti hyväksyttyä teknistä arvoa ja alkuperäistä hankintahintaa ei ole saatavissa, niin kolmanneksi
- c. tekninen arvo voidaan muodostaa asetuksen liitteiden mukaan tehdyillä käyttötarkoitus- ja paikkakunta kohtaisilla jälleenhankinta-arvon neliöhinoilla, joihin huomioidaan vielä rakennuksen ikä- ja kokokerroin, jolloin saadaan rakennuskohtainen jälleenhankinta-arvo. Myös tästä jälleenhankinta-arvosta päästään asetuksen mukaiseen "kirjanpito pohjaisen tekniseen arvoon", kun näin määriteltyyn arvoon huomioidaan oletuskuluminen ja edelleen tähän lisätään kirjanpitoon aktivoitujen hankintahintojen nyky hinnat, eli määrittelyhetkeen rakennuskustannusindeksillä indeksoidut hankinnat huomioiden asetuksen mukainen oletuskuluminen. Nyt tässä tätä asetuksen liitteiden mukaista teknistä arvoa ei ole myöskään määritelty.

Eli nyt Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrat määritellään tässä

- Trellum:n vuoden 2021 lopun tilanteeseen määrittelemien/päivittämien rakennusten arvojen pohjalta, josta pääomavuokra lasketaan 6 % tuotto vaatimuksella ja ylläpitovuokra määritellään asetuksen laskentasääntöjen pohjalta,
joiden tuottamia vuokrahintoja verrataan
- Sipoon kunnan vuoden 2022 sisäisiin vuokriin

Tämän tarkastelun pohjalta Sipoon kunnan on mahdollista valita, kumman laskennan mukaisia vuokria kunta haluaa käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattaviin rakennuksiin.

³ Kun asetusluonnos marraskuussa annettiin Trellum tuotti muutamille kunnilla asetusluonnoksen mukaisen arvojen määrittelyn ja vuokralaskennan. Näissä määrittelyissä huomattiin, että asetusluonnoksen ja nyt annetun asetuksen mukainen arvojen määrittely ei tuottanut järkeviä arvopohjia pääomavuokrien laskentaa ja pääomavuokrat olivat noin 10–25 % aidosti määriteltyä teknistä arvoa alhaisemmat. Tämän johdosta tässä varsinaisen asetusluonnoksen mukaista arvojen määrittelyä ei ole tarkoituksenmukaista tehdä.

3. SIPOON KUNNAN HYVINVOINTIALUEELLE VUOKRATTAVIEN RAKENNUSTEN VUOKRIEN MÄÄRITYS V. 2023 - ASETUKSEN MUKAINEN LASKENTA

3.1 RAKENNUSTEN ARVOT

Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten nyt tehtävä pääomavuokran määrittely pohjautuu nyt Trellum:n määrittelemiin ja päivittämiin rakennusten arvoihin. Alkuperäiset rakennusten arvot on tuotettu vuonna 2014 ja tämän jälkeen muutamien koulurakennusten arvot on määritelty uudelleen sisäisten vuokrien laskentaa varten. Tässä tarkastelussa nämä rakennusten arvot on nyt päivitetty vuoden 2021 tilanteeseen huomioimalla teknisiin – ja jälleenhankinta-arvoihin määrittelyhetkestä tapahtunut rakennuskustannusten muutos, vähentämällä teknisestä arvosta kuluminen sekä lisäämällä tekniseen arvoon vuoden 2014 jälkeen tehdyt investoinnit⁴.

Jälleenhankinta-arvo kuvaa rakennuksen arvioitua rakentamiskustannusta, mikäli nykyinen rakennus rakennetaan nykyiselle paikalle nykyisellä varustuksella uudestaan. Tekninen arvo taas kuvaa rakennuksen todellista arvoa, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään rakennuksen iän, kuluneisuuden ja muun arvon alentaminen, jolloin tekninen arvo osoittaa rakennusten tämän hetken jäljellä olevien panosten hintoja. Rakennusten arvojen pohjalta voidaan laskea kuntoluokka (TeknA / JHA), joka osoittaa rakennuksen tämän hetken elinkaaren vaiheen eli missä kunnossa rakennus on uuteen vastaavaan rakennukseen verrattuna.

Seuraavassa taulukossa on vuokrien määrittelyn kohteena olevien rakennusten perustiedot sekä nyt vuoden 2021 loppuun määritellyt/päivitetyt rakennusten arvotiedot sekä kuntoluokka.

Taulukko 1: Rakennusten arvotiedot 30.12.2021, Trellum määrittely/päivitys⁵

Kp	Kiinteistö	Valmv	m2	JHA €/m2	JHA	TeknA	TeknA/m2	Kla	Sote Htm2	
7101	Nikkilän terveysasema	1980	8 492	3 056	25 951 310	21 104 827	2 485	81 %	8 492	
7110	Vanhainkoti	1930	3 265	2 664	8 697 803	6 349 470	1 945	73 %	4 072	
7209	Lillbonden	1971	249	2 218	552 211	368 601	1 480	67 %	58	
7305	Vävhuht	1920	413	1 125	464 793	189 403	459	41 %	115	
7904	IUP, Öljyntorjuntavarasto (kylmä)	1996	206	530	109 151	65 218	316	60 %	229	
7903	IUP, Sipoon paloasema	1930	553	2 252	1 245 628	681 158	1 232	55 %	553	
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakki	2011	70	2 196	154 135	127 161	1 811	83 %	135	
7433	Nikkilän sydän	2016	7 926	2 742	21 736 400	19 769 451	2 494	91 %	167	
7431	Sipoonlahden koulu	2009	10 204	3 963	40 440 859	40 186 754	3 938	99 %	188	
7428	Sibbo gymnasium	1987	1 464	2 692	3 941 311	2 118 455	1 447	54 %	38	
7426	Talman koulu	1954	1 511	2 571	3 885 217	2 535 686	1 678	65 %	48	
7425	Lukkarin koulu	1987	2 195	2 924	6 417 859	4 652 948	2 120	73 %	24	
7427	Leppätien koulu	2012	2 362	2 607	6 158 122	5 155 635	2 183	84 %	38	
7429	Jokipuiston koulu	1938	2 879	3 356	9 663 183	9 432 548	3 276	98 %	28	
7430	Enter	2007	3 750	2 827	10 602 418	7 958 440	2 122	75 %	18	
7403	Boxby skola	1990	1 006	2 736	2 752 704	1 672 267	1 662	61 %	23	
7405	Kyrkoby skola	1956	2 125	2 714	5 767 715	4 138 336	1 947	72 %	15	
7402	Borgby skola	1901	872	2 517	2 195 207	1 455 663	1 669	66 %	13	
7404	Gumbostrand skola	1920	408	2 372	967 851	384 721	943	40 %	18	
7407	Salpar skola	1954	564	2 405	1 356 580	539 241	956	40 %	6	
7406	Norra-Paipis skola	1910	764	2 503	1 912 134	1 204 005	1 576	63 %	13	
7408	Södra-Paipis skola	1955	911	2 583	2 352 908	1 278 527	1 403	54 %	8	
0	Uusi pelastuslaitos	2023	1 699	5 279	8 969 000	8 969 000	5 279	100 %	1 677	
	Yhteensä		23	53 889	3 086	166 294 499	140 337 516	2 604	84 %	15 976

⁴ Tässä arvojen määrittelyssä ja päivityksessä olevat kohteet ovat pääosin suorassa omistuksessa olevia kohteita. Tosin määrittelyssä oli mukana myös muutama Kiinteistöyhtiönä omistettu rakennus, joiden arvotiedot myös tuotettiin vuonna 2014.

⁵ Sisältää myös vuonna 2022 tehtäviä investointeja mm. Sipoonlahden koulu 29 milj.€ ja Jokipuiston koulu 6,6 milj.€.

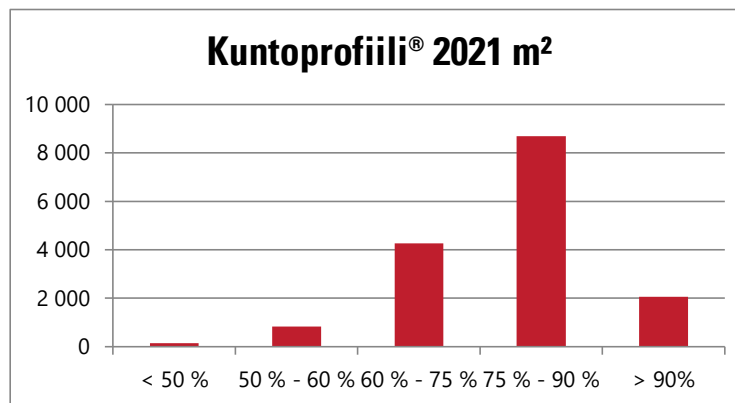
Sipoon kunnalla on Hyvinvointialueelle vuokrattavia rakennuksia kaikkiaan 23 rakennusta⁶, joiden pinta-ala on 53 8897 neliöneliometriä. Rakennusten yhteenlaskettu jälleenhankinta-arvo vuoden 2021 lopussa on noin 166 miljoonaa euroa eli 3 086 €/m² ja tekninen arvo puolestaan 140 miljoonaa euroa eli keskimäärin 2 604 €/m². Tarkasteltavien rakennusten keskimääräinen kuntoluokka on 84 % ja rakennusten kunto vaihtelee Gumbostrand ja Salpar Skolan 40 %:n ja vuonna 2023 valmistuvan uuden paloaseman 100 %:n välillä⁸. Keskimääräinen kuntoluokka on varsin hyvä eli pääsääntöisesti rakennukset ovat hyvässä kunnossa. Näistä rakennuksista Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten pinta-ala on yhteensä 15 976 neliometriä, joiden jakautumista kuntoluokkiin voidaan tarkastella vielä erillisen Kuntoprofiili^{®9} avulla.

Taulukko 2: Kuntoprofiili[®] 2021 (lkm. ja m²)

Kuntoprofiili[®] 2021

Rakennusten lukumäärä ja pinta-ala kuntoluokittain					
Kunto	lkm	m ²	m ² /lkm	%/kpl	%/m ²
< 50 %	3	139	46	13 %	1 %
50 % - 60 %	4	828	207	17 %	5 %
60 % - 75 %	8	4 266	533	35 %	27 %
75 % - 90 %	4	8 683	2 171	17 %	54 %
> 90%	4	2 060	515	17 %	13 %
Yhteensä	23	15 976	695	100 %	100 %

Kuva 1: Kuntoprofiili[®] 2021, pinta-ala



Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten kunto on painottunut hyväkuntoisiin rakennuksiin (Kla 75–90 %), johon sijoittuu yli puolet Hyvinvointialueelle vuokrattavasta pinta-alasta. Tosiseksi eniten pinta-alaa on tyydyttäväkuntoisissa (Kla 60–75 %) rakennuksissa, joiden vastaava pinta-ala osuus on 27 %. Kolmanneksi eniten pinta-alaa on uutta vastaavassa kunnossa (Kla >90 %) olevissa rakennuksissa ollen 13 %. Kuntoluokaltaan alle 60 % (välttävä- ja huonokuntoiset rakennukset) jää ainoastaan noin 6 % pinta-alasta ja osa näistä rakennuksista tulee myös poistumaan vuonna 2023 valmistuvan uuden paloaseman käyttöönoton myötä, jolloin yllä kuvattu Kuntoprofiili[®] rakenne, tulee vielä paranemaan.

⁶ Arvojen määrittely on tehty koko rakennuksesta ei pelkästään Hyvinvointialueelle vuokrattavasta pinta-alasta. Tästä puuttuu osa yhtiömuotoisesti omistettuja rakennuksia sekä markkinoilta vuokrattuja kohteita, joiden sopimukset tulevat siirtymään sellaisenaan Hyvinvointialueelle. Tästä tarkastelusta puuttuvat Competence Center 140 m², KOY Söderkulla Tallbacka 528 m², Artturi 162 m², Palvelukeskus Else 393 m², Amiral+1 024 m² sekä Sateenkaari- ja akuutiosaston väistötila 1 400 m².

⁷ Arvojen määrittely on tehty koko rakennuksesta, vaikka rakennuksesta vuokrataan ainoastaan osa Hyvinvointialueen käyttöön.

⁸ Kuntoluokka karkea tulkinta 90–100 % uutta vastaavassa kunnossa, 75–90 % hyväkuntoinen, 60–75 % tyydyttäväkuntoinen, 50–60 % välttäväkuntoinen ja alle 50 % huonokuntoinen rakennus.

⁹ Kuntoprofiili[®] on Trellum rekisteröimä tavaramerkki.

Huomioitavaa on, että yllä olevissa arvoissa ja nyt tehtävässä vuokrien määrittämisessä on myös Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä olevat rakennukset. Näiden osalta on jonkin verran epäselvää, voidaanko tässä tehtyä vuokrien määrittäystä käyttää näihin rakennuksiin vai jatkuvatko nyt voimassa olevat vuonna 2007 Itä-Uudenmaan Pelastuslaitoksen kanssa tehdyt vuokrasopimukset sellaisenaan myös 1.1.2023 jälkeen. Toisaalta osa nyt pelastuslaitokselle vuokrattujen rakennusten vuokrauksista tulee päättymään, kun uusi paloasemarakennus otetaan vuoden 2023 aikana käyttöön, jolloin osasta tiloista vuokraus tulisi joka tapauksessa jäämään lyhytaikaiseksi. Nyt uuteen paloasemaan sovelletaan asetuksen mukaista vuokralaskentaa, kun kohde valmistuu vuoden 2023 aikana, kun nyt annettu asetus tulee toimimaan siirtymäkauden vuokrien määrittämisen ohjeena (2023–2025 optiovuosi 2026) Hyvinvointialueen käyttöön tuleviin rakennuksiin. Tästä ei siis ole olemassa vanhaa vuokrasopimusta, jossa olisi käytetty vanhaa vuokralaskentaa, jolloin nyt vuokralaskenta tehdään siis annetun asetuksen mukaan.

3.2 PÄÄOMAVUOKRA

Yllä määritelty/päivitetty tekninen arvo toimii asetuksen mukaisen pääomavuokran laskentapohjana. Teknisessä arvossa yhdistyy sekä arvioidun rakennuksen kunto että varustelutaso eli mitä kalliimpi on rakennuksen ajateltu rakentamiskustannus (jälleentekintä-arvo) sekä mitä parempikuntoisempi rakennus on, niin sitä korkeampi on tekninen arvo. Näin pääomavuokra varioituu rakennusten arvioitujen ominaisuuksien ja kunnan mukaan.

Asetuksen mukaan pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella em. määritellystä teknisestä arvosta ja seuraavassa taulukossa kuvattu tämän ohjeen mukaan laskettu rakennuskohtainen pääomavuokra.

Taulukko 3: Asetuksen mukainen pääomavuokra 1.1.2023

Kp	Kiinteistö	m ²	Pääomavuokra		
			€/m ² /kk	€/kk	€/v
7101	Nikkilän terveysasema	8 492	12,43	105 524	1 266 290
7110	Vanhainkoti	4 072	9,72	39 594	475 131
7209	Lillbonden	58	7,40	429	5 152
7305	Vävthult	115	2,29	264	3 164
7904	IUP, Öljyntorjuntavarasto (kyl)	229	1,58	362	4 348
7903	IUP, Sipoon paloasema	553	6,16	3 406	40 869
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakk	135	9,06	1 223	14 672
7433	Nikkilän sydän	167	12,47	2 083	24 992
7431	Sipoonlahden koulu	188	19,69	3 702	44 424
7428	Sibbo gymnasium	38	7,24	275	3 299
7426	Talman koulu	48	8,39	403	4 833
7425	Lukkarin koulu	24	10,60	254	3 053
7427	Leppätien koulu	38	10,91	415	4 977
7429	Jokipuiston koulu	28	16,38	459	5 504
7430	Enter	18	10,61	191	2 292
7403	Boxby skola	23	8,31	191	2 294
7405	Kyrkoby skola	15	9,74	146	1 753
7402	Borgby skola	13	8,35	109	1 302
7404	Gumbostrand skola	18	4,71	85	1 018
7407	Salpar skola	6	4,78	29	344
7406	Norra-Paipis skola	13	7,88	102	1 229
7408	Södra-Paipis skola	8	7,02	56	674
0	Uusi pelastuslaitos	1 677	26,39	44 264	531 172
Yhteensä/keskimäärin		15 976	12,74	203 565	2 442 786

Kaikkien rakennusten pääomavuokra on 203 565 €/kk ja koko vuodelle laskettuna noin 2,44 miljoonaa euroa. Nyt osa pelastuslaitoksen käytössä olevista rakennuksista tulee poistumaan vuoden 2023 aikana uuden paloaseman valmistumisen myötä, jota nyt lasketussa vuosivuokrassa ei ole vielä huomioitu. Todellinen vuosivuokra jää siis tätä alhaisemmaksi. Keskimääräinen pääomavuokran kuukausinelöhinta on 12,74 €/m²/kk ja kaltein kuukausinelöhinta on uudessa vuonna 2023 valmistuvassa paloasemassa 26,39 €/m²/kk ja edullisin taas on Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä olevassa kylmässä öljyntorjuntavarastossa 1,58 euron kuukausinelöhinnalla.

Pääomavuokraltaan absoluuttisesti kallein on Nikkilän terveysasema, jonka pääomavuokra on 1,27 miljoonaa euroa vuodessa ja keskimäärin 12,43 €/m²/kk. Edullisin taas on Salpar Skolan kuuden neliön kouluterveydenhoitajan tila 344 euron vuosivuokrallaan. Tämä pääomavuokran laskenta noudattaa siis asetuksen mukaista vuokraa, jossa pääomavuokra lasketaan yleisesti hyväksytyyn teknisen arvon pohjalta tähän kohdistettavan 6 % tuottovaatimuksen pohjalta. Nyt pääomavuokrassa ei ole mukana maanvuokraa, jolloin asetuksen mukaisella laskennalla maapohjat tullaan luovuttamaan ilmaiseksi Hyvinvointialueen käyttöön.

3.3 YLLÄPITOVUOKRA

Ylläpito vuokra koostuu rakennusten ylläpidon tehtävistä, jotka hinnoitellaan rakennuksen käyttäjälle. Asetuksen mukaan ylläpito vuokra koostuu rakennuksille kohdistuvasta hallinnon ja isännöinnin kustannuksista (0,35 €/m²/kk) sekä valtakunnallisesti harmonisoidusta kunnossapidosta (0,5 % x JHA) sekä käyttötarkoitukskohtaisesta muusta ylläpidosta, joka taas koostuu kiinteistönhoidosta, lämmöstä, sähköstä sekä vedestä ja jätevedestä. Tälle muulle ylläpidolle on asetuksessa määritelty käyttötarkoitukskohtainen kuukausineliohinta, jossa tämä osuus varioituu siis rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaan. Siivouksen palvelut pääosin puuttuvat ylläpito vuokrasta, jolloin rakennusten siivouksen palvelut jäävät käyttäjänä, mutta osalla rakennuksia siivous on laskettu ylläpito vuokraan, koska osassa rakennuksia Hyvinvointialueelle vuokrataan ainoastaan pieni pinta-alaosuus, jolloin on tarkoituksenmukaista, että Sipoo kunta vastaa näiden rakennusten siivouksesta. Seuraavassa on kuvattu asetuksen mukainen rakennuskohtainen ylläpito vuokra nyt Hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista.

Taulukko 4: Asetuksen mukainen ylläpito vuokra 1.1.2023

Kp	Kiinteistö	m ²	Ylläpito vuokra €/m ² /kk					€/kk Ypvkr	€/v Ypvkr
			Hallinto	Kp*	Muu	Yp**	Siiv***		
7101	Nikkilän terveysasema	8 492	0,35	1,27	4,77		6,39	54 292	651 505
7110	Vanhainkoti	4 072	0,35	1,11	5,19		6,65	27 079	324 945
7209	Lillbonden	58	0,35	0,92	3,52		4,79	278	3 337
7305	Vävhuut	115	0,35	0,47	1,64		2,46	283	3 393
7904	IUP, Öljyntorjuntavarasto (kylm)	229	0,35	0,22	1,64		2,21	506	6 075
7903	IUP, Sipoon paloasema	553	0,35	0,94	4,49		5,78	3 196	38 346
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakki	135	0,35	0,91	4,49		5,75	777	9 323
7433	Nikkilän sydän	167	0,35	1,14	2,80	2,79	7,08	1 183	14 194
7431	Sipoonlahden koulu	188	0,35	1,65	2,80	2,79	7,59	1 427	17 126
7428	Sibbo gymnasium	38	0,35	1,12	2,80	2,26	6,53	248	2 978
7426	Talman koulu	48	0,35	1,07	2,80	2,90	7,12	342	4 102
7425	Lukkarin koulu	24	0,35	1,22	2,80	0,00	4,37	105	1 258
7427	Leppätien koulu	38	0,35	1,09	2,80	2,26	6,50	247	2 962
7429	Jokipuiston koulu	28	0,35	1,40	2,80	2,26	6,81	191	2 288
7430	Enter	18	0,35	1,18	2,80	2,26	6,59	119	1 423
7403	Boxby skola	23	0,35	1,14	2,80	1,89	6,18	142	1 706
7405	Kyrkoby skola	15	0,35	1,13	2,80	2,26	6,54	98	1 177
7402	Borgby skola	13	0,35	1,05	2,80	1,89	6,09	79	950
7404	Gumbostrand skola	18	0,35	0,99	2,80	1,89	6,03	109	1 302
7407	Salpar skola	6	0,35	1,00	2,80	1,89	6,04	36	435
7406	Norra-Paipis skola	13	0,35	1,04	2,80	1,89	6,08	79	949
7408	Södra-Paipis skola	8	0,35	1,08	2,80	1,89	6,12	49	587
0	Uusi pelastuslaitos	1 677	0,35	2,20	4,49		7,04	11 805	141 664
Yhteensä/keskimäärin		15 976	0,35	1,29	4,68	0,10	6,43	102 669	1 232 026

*Kp = 0,5 % x JHA € / pinta-ala / kk

**Asetuksen mukainen käyttötarkoitukskohtainen ylläpito vuokran kuukausineliohinta

***Siivouspalvelut määritelty sisäisen vuokran pohjalta. Usean käyttäjän kohteissa siivous osa vkrhintaa

Pelastuslaitoksessa ja Sote rakennuksissa siivouspalvelut siirtyvät Hyvinvointialueen vastuulle

Siivouksen keskimääräinen kuukausineliohinnan jakana on Hyvinvointialueelle vuokrattava pinta-ala ei siivottava pinta-ala, jolloin se ei kerro todellista siivouksen keskimääräistä kuukausineliohinta

Rakennusten ylläpito vuokra on 102 669 €/kk ja koko vuodelle laskettuna noin 1,23 miljoonaa euroa. Samoin kuin pääomavuokrassa, niin osa pelastuslaitoksen käytössä olevista rakennuksista tulee poistumaan vuoden 2023 aikana uuden paloaseman valmistamisen myötä, jota nyt lasketussa vuosivuokrassa ei ole huomioitu. Keskimääräinen ylläpito vuokran kuukausineliohinta on 6,43 €/m²/kk ja kuukausineliohinnaltaan kallein tila

on Sipoonlahden koulu 7,59 €/m²/kk ja edullisin taas on Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen käytössä oleva kylmä öljyntorjuntavarasto 2,21 euron kuukausineliövuokrallaan. Sipoonlahden koulun ylläpitovuokra sisältää myös siivouksen.

Ylläpitovuokraltaan absoluuttisesti kallein tila on Nikkilän terveysasema, jonka ylläpito-
vuokran vuosivuokra on noin 651 500 euroa ja keskimäärin 6,39 €/m²/kk. Edullisin taas on Salpar Skolan kuuden neliön kouluterveydenhoitaja tila, jonka ylläpitovuokra on taas 435 euroa vuodessa. Nyt laskettu ylläpitovuokra noudattaa annetun asetuksen mukaista ylläpito-
vuokran laskentaohjetta, joka siis muodostuu hallinnon, kunnossapidon sekä muun ylläpidon palveluista ja niihin asetuksessa annetuista laskentaohjeista. Tämän lisäksi osaan rakennusten ylläpitovuokraan on laskettu myös siivous.

3.4 BRUTTOVUOKRA

Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten bruttovuokra saadaan, kun pääoma- ja ylläpito-
vuokra lasketaan yhteen. Seuraavassa taulukossa on asetuksen mukainen brutto-
vuokra Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavista rakennuksista.

Taulukko 5: Asetuksen mukainen bruttovuokra

Kp	Kiinteistö	m ²	Bruttovuokra €/m ² /kk			€/kk	€/v
			Povkr	Ypvkr	Brvkr	Brvkr	Brvkr
7101	Nikkilän terveysasema	8 492	12,43	6,39	18,82	159 816	1 917 795
7110	Vanhainkoti	4 072	9,72	6,65	16,37	66 673	800 076
7209	Lillbonden	58	7,40	4,79	12,20	707	8 488
7305	Vävhuult	115	2,29	2,46	4,75	546	6 558
7904	IUP, Öljyntorjuntavarasto (kylä)	229	1,58	2,21	3,79	869	10 423
7903	IUP, Sipoon paloasema	553	6,16	5,78	11,94	6 601	79 216
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakk	135	9,06	5,75	14,81	2 000	23 995
7433	Nikkilän sydän	167	12,47	7,08	19,55	3 266	39 186
7431	Sipoonlahden koulu	188	19,69	7,59	27,28	5 129	61 550
7428	Sibbo gymnasium	38	7,24	6,53	13,77	523	6 278
7426	Talman koulu	48	8,39	7,12	15,51	745	8 935
7425	Lukkarin koulu	24	10,60	4,37	14,97	359	4 311
7427	Leppätien koulu	38	10,91	6,50	17,41	662	7 939
7429	Jokipuiston koulu	28	16,38	6,81	23,19	649	7 792
7430	Enter	18	10,61	6,59	17,20	310	3 715
7403	Boxby skola	23	8,31	6,18	14,49	333	4 000
7405	Kyrkoby skola	15	9,74	6,54	16,28	244	2 930
7402	Borgby skola	13	8,35	6,09	14,44	188	2 252
7404	Gumbostrand skola	18	4,71	6,03	10,74	193	2 321
7407	Salpar skola	6	4,78	6,04	10,82	65	779
7406	Norra-Paipis skola	13	7,88	6,08	13,96	182	2 178
7408	Södra-Paipis skola	8	7,02	6,12	13,13	105	1 261
0	Uusi pelastuslaitos	1 677	26,39	7,04	33,43	56 070	672 836
Yhteensä/keskimäärin		15 976	12,74	6,43	19,17	306 234	3 674 811

Rakennusten bruttovuokra on 306 234 €/kk ja koko vuodelle laskettuna noin 3,67 miljoo-
naa euroa. Summa sisältää myös pelastuslaitoksen käytössä olevat rakennukset, joista
osa tulee poistumaan vuoden 2023 aikana. Keskimääräinen bruttovuokran kuukausine-
liöhinta on 19,17 €/m²/kk ja kuukausineliöhinnaltaan kallein tila on uusi vuonna 2023 val-
mistuva paloasema 33,43 €/m²/kk kuukausivuokrallaan ja edullisin taas on Itä-Uuden-
maan pelastuslaitoksen käytössä oleva kylmä öljyntorjuntavarasto 3,79 euron kuukausi-
neliöhinnallaan.

Bruttovuokraltaan absoluuttisesti kallein tila on Nikkilän terveysasema, jonka vuosi-
vuokra on 1,92 miljoonaa euroa ja keskimäärin 18,82 €/m²/kk. Edullisin taas on Salpar
Skolan kuuden neliön kouluterveydenhoitajan tila, jonka bruttovuokra on 779 euroa vuo-
dessa. Nämä molemmat kohteet olivat myös pääoma- ja ylläpito-
vuokran vuosihinnoil-
taan ääripäät, joten luonnollisesti myös varsinaisen bruttovuosivuokrassa nämä kaksi ra-
kennusta edustavat vuosivuokrien ääripäitä.

3.5 SIPOON KUNNAN SISÄINEN VUOKRA V. 2022

Asetusluonnoksen laskennan sijaa Sipoon kunta voi myös käyttää nykyisiä sisäisiä vuokria Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrine määrittelyyn. Sipoon kunnan sisäiset vuokrat pohjautuvat seuraaviin vuokralaskentatekijöihin, jotka jonkin verran eroavat varsinaisen asetusluonnoksen mukaisesta laskennasta. Seuraavassa on kuvattu Sipoon kunnan sisäisten vuokrien laskenta.

- 1) Pääomavuokra
 - a. Korkokustannus 3,83 % teknisestä arvosta
 - b. Korjausvastike 1,75 % jälleenhankinta-arvosta
 - c. Maanvuokra, maanvyöhykehinnasta

- 2) Ylläpitovuokra
 - a. käyttötarkoituksellinen ylläpitovuokran kiinteä osuus (hallinto, kunnossapito, kiinteistönhoito), vaihtelee käyttötarkoituksittain ja osittain rakennuksen koon mukaan
 - b. rakennuskohtainen ylläpitovuokran muuttuva osuus (lämpö, sähkö, vesi ja jätevesi)
 - c. siivouksen käyttötarkoituksellinen muuttuva osuus

Sisäien vuokran laskentaa käytetään siis samassa budjettitaloudessa oleviin rakennuksiin, joiden vuokrahinnoista voidaan sopia siis kunnan sisällä. Nyt sisäistä vuokraa ei ole käytössä Itä-Uuden pelastuslaitokselle vuokrattuihin rakennuksiin vaan, näiden rakennusten vuokrat on harmonisoitu vuonna 2006 vuoden 2007 alkuun ja tässä määritellyt vuokrat pohjautuvat taas seuraaviin tekijöihin. Määrittelyhetken jälkeen näitä vuokria on tarkistettu indekseillä ja tästä päivityksestä on vastannut allekirjoittanut Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen toimeksiannosta¹⁰. Seuraavassa yhteenveto Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen vuokrien määrittelystä.

- 1) Pääomavuokra
 - a. Korkokustannus 2 % teknisestä arvosta
 - b. Korjausvastike 2 % jälleenhankinta-arvosta

- 2) Ylläpitovuokra
 - a. Ylläpitokulut (hallinto, kunnossapito ja kiinteistönhoito)
 - b. Käyttökulut (sähkö sekä vesi- ja jätevesi)
 - c. Käyttäjäpalvelut (siivous)

Seuraavassa taulukossa on yhteenveto nyt Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten sisäisistä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle vuokrattavien tilojen vuokrahinnoista 1.1.2022.

¹⁰ Trellum määritteli näiden rakennusten vuokrat v. 2006 ja päivittänyt nämä vuokrat aina vuosittain aina vuoteen 2022 asti.

Taulukko 6: Nykyinen sisäinen vuokra sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen vuokrasopimuksen mukaiset vuokrahinnat 1.1.2022.

Kp	Kiinteistö	m2	Vkr*	Sis ja Pela vkr 2022 €/m2/kk						Brvkr	€/v
				Korko	Kvast	Mvkr	Yp K	Yp M	Yp S		
7101	Nikkilän terveysasema	8 492	Sis	8,08	4,61	0,33	3,16	3,15		19,33	1 969 804
7110	Vanhainkoti	4 072	Sis	4,82	3,03	0,20	3,16	2,62		13,83	675 789
7209	Lillbonden	58	Sis	3,90	2,66	0,16	2,06	2,58		11,36	7 907
7305	Vävhuult	115	Sis	0,77	1,26	0,03	1,78	1,30		5,14	7 093
7904	IUP, Öjyntorjuntavarasto (kylm	220	IUP Vkr		1,90		0,40	0,48		2,78	7 339
7903	IUP, Sipoon paloasema	552	IUP Vkr	1,30	4,06	0,00	3,82	1,39		10,57	70 016
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakki									0,00	
7433	Nikkilän sydän	167	Sis	8,72	0,36	4,53	2,09	1,25	2,79	19,74	39 559
7431	Sipoonlahden koulu	188	Sis	18,05	9,93	0,75	2,09	3,16	2,79	36,77	82 953
7428	Sibbo gymnasium	38	Sis	4,41	3,67	0,18	2,41	1,38	2,26	14,31	6 525
7426	Talman koulu	48	Sis	5,99	4,18	0,25	0,00	5,18	2,90	18,50	10 656
7425	Lukkarin koulu	24	Sis	4,26	3,73	0,18	2,41	4,12	0,00	14,70	4 234
7427	Leppätien koulu	38	Sis	6,62	3,88	0,27	2,41	1,95	2,26	17,39	7 930
7429	Jokipuiston koulu	28	Sis	5,39	3,45	0,22	2,41	3,30	2,26	17,03	5 722
7430	Enter	18	Sis	10,49	6,21	0,43	2,41	3,79	2,26	25,59	5 527
7403	Boxby skola	23	Sis	5,15	3,72	0,21	3,58	4,82	1,89	19,37	5 346
7405	Kyrkoby skola	15	Sis	6,26	3,62	0,26	2,41	1,96	2,26	16,77	3 019
7402	Borgby skola	13	Sis	3,69	2,78	0,15	3,58	2,59	1,89	14,68	2 290
7404	Gumbostrand skola	18	Sis	2,79	3,04	0,12	3,58	2,08	1,89	13,50	2 916
7407	Salpar skola	6	Sis	2,50	2,66	0,10	1,00	1,00	1,89	9,15	659
7406	Norra-Paipis skola	13	Sis	4,54	3,27	0,19	3,58	2,63	1,89	16,10	2 512
7408	Södra-Paipis skola	8	Sis	2,61	2,98	0,11	3,58	1,95	1,89	13,12	1 260
0	Uusi pelatuslaitos**	1 677	IUP Vkr	26,39			2,55	4,49	0,00	33,43	672 836
Yhteensä/keskimäärin		15 831		8,84	3,63	0,29	3,03	3,02	0,10	18,91	3 591 891

*Vuokrat jaettu sisäisiin ja Itä-Uudenmaan pelatuslaitoksen vuokraamiin tiloihin. Näissä vuokrien määrittelyperusteet ovat siis erit. Trellumilla ei ollut tiedossa ensihoidon valmiusparakin vuokrahintaa, joten tämä poistettiin tästä laskennasta.

**Uuden pelatuslaitoksen vuokra on laskettu nyt asetuksen mukaan, jolloin se on sama kuin edellä.

Nyt Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten nykyiset vuokrahinnat ovat yhteensä noin 3,59 miljoonaa euroa ja keskimäärin 18,91 €/m2/kk. Nyt tiedossa olevista vuokrista puuttuu Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle vuokrattu Ensihoidon valmiusparakki, jolloin vuokrahinnat eivät ole täysin yhteismitalliset edellä tehdyn asetuksen mukaisen vuokralaskennan kanssa. Nyt jos aiemmin laskettuja asetuksen mukaisia ja nyt yllä olevia sisäisiä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen vuokria verrataan keskenään, niin rakennuksista saadaan seuraava vertailutaulukko.

Taulukko 7: Asetuksen mukaan lasketut vuokrat vs. nykyiset vuokrahinnat

Kp	Kiinteistö	m2	Asetus vkr		Nykyinen vkr		Erotus ASL - SisVkr	
			€/v	€/m2/kk	€/v	€/m2/kk	€/v	%
7101	Nikkilän terveysasema	8 492	1 917 795	18,82	1 969 804	19,33	-52 010	-2,64 %
7110	Vanhainkoti	4 072	800 076	16,37	675 789	13,83	124 286	18,39 %
7209	Lillbonden	58	8 488	12,20	7 907	11,36	582	7,36 %
7305	Vävhuult	115	6 558	4,75	7 093	5,14	-536	-7,55 %
7904	IUP, Öjyntorjuntavarasto (kylmä)	220	10 423	3,79	7 339	2,78	3 084	42,02 %
7903	IUP, Sipoon paloasema	552	79 216	11,94	70 016	10,57	9 200	13,14 %
7903	IUP, Ensihoidon valmiusparakki							
7433	Nikkilän sydän	167	39 186	19,55	39 559	19,74	-373	-0,94 %
7431	Sipoonlahden koulu	188	61 550	27,28	82 953	36,77	-21 404	-25,80 %
7428	Sibbo gymnasium	38	6 278	13,77	6 525	14,31	-248	-3,80 %
7426	Talman koulu	48	8 935	15,51	10 656	18,50	-1 721	-16,15 %
7425	Lukkarin koulu	24	4 311	14,97	4 234	14,70	77	1,82 %
7427	Leppätien koulu	38	7 939	17,41	7 930	17,39	9	0,12 %
7429	Jokipuiston koulu	28	7 792	23,19	5 722	17,03	2 070	36,17 %
7430	Enter	18	3 715	17,20	5 527	25,59	-1 812	-32,79 %
7403	Boxby skola	23	4 000	14,49	5 346	19,37	-1 346	-25,19 %
7405	Kyrkoby skola	15	2 930	16,28	3 019	16,77	-89	-2,93 %
7402	Borgby skola	13	2 252	14,44	2 290	14,68	-38	-1,66 %
7404	Gumbostrand skola	18	2 321	10,74	2 916	13,50	-595	-20,42 %
7407	Salpar skola	6	779	10,82	659	9,15	120	18,28 %
7406	Norra-Paipis skola	13	2 178	13,96	2 512	16,10	-333	-13,28 %
7408	Södra-Paipis skola	8	1 261	13,13	1 260	13,12	1	0,10 %
0	Uusi pelatuslaitos**	1 677	672 836	33,43	672 836	33,43	0	0,00 %
Yhteensä/keskimäärin		15 831	3 650 816	19,22	3 591 891	18,91	58 925	1,64 %

Kun vuokria tarkastellaan yhteismitallisesti, niin asetuksen mukaan lasketut vuokrat ovat noin 59 000 euroa nykyistä sisäistä vuokraa korkeammat. Huomioitavaa on, että osa rakennuksista jää vuokrauksesta pois, jolloin vuosivuokraerotuksesta tulee todennäköisesti nyt laskettua pienempi. Rakennuskohtaisesti tarkastellen Nikkilän terveyskeskusten sisäinen vuokra on noin 52 000 euroa asetuksen mukaista vuokraa korkeampi, mutta

Vanhainkodin asetuksen mukainen vuokra taas on noin 124 300 euroa sisäistä vuokraa korkeampi. Kolmas rakennus, jossa vuokraero on suurehko, on Sipoonlahden koulu, jossa asetusluonnoksen mukainen laskelma jää vuositasolla noin 21 400 euroa sisäistä vuokraa alhaisemmaksi. Tässä sisäisen vuokran kuukausineliöhinta on lähes 36,77 €/m²/kk, kun asetuksen mukaisen vuokrahinta on 27,28 €/m²/kk. Muutoinkin näyttää, että koulujen sisäisten vuokrien neliöhinta on asetuksen mukaista vuokraa korkeampi, poikkeuksena Jokipuiston koulu, mutta näissä Hyvinvointialueelle vuokrattava pinta-ala jää kuitenkin pieneksi, jolloin vuosivuokraerot jäävät rakennuskohtaisesti ainoastaan satsiin ja maksimissaan 1 800 euroon (Enter), Sipoonlahden koulua siis lukuun ottamatta, josta Hyvinvointialueelle ollaan vuokraamassa nyt 188 neliömetriä ja sisäinen vuokra on näin noin 21 400 euroa nyt laskettua asetuksen mukaista vuokraa korkeampi.

Suurimat rakennuskohtaiset vuokraerot tulevat siis Nikkilän terveysaseman (- 52 010 €), Vanhainkodin (124 286 €) sekä Sipoonlahden koulun (-21 404 €) rakennuksista ja näiden kolmen rakennuksen vuokrahintojen ero selittää 86 % (50 873 €) nyt lasketusta kaikkien rakennusten vuokraerojen summasta. Nyt tehdyn laskelman perusteella näyttää, että Sipoon kunnan kannattaa todennäköisesti käyttää asetuksen mukaista vuokralaskentaa Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyssä, kun sen mukaan vuokraero tulisi olemaan vuositasolla noin 59 000 euroa suurempi. Joka tapauksessa kaikkien rakennusten osalta vuokraero jää varsin pieneksi eli asetuksen mukaan lasketut vuokrat ovat noin 1,64 % nykyistä sisäistä vuokraa korkeammat, huolimatta siitä, että asetuksen mukaisesta laskennasta puuttuu maanvuokra, joka taas sisäisessä vuokrassa on huomioitu osaksi vuokrahintaa.

Huomioitavaa on, että uudessa paloasemassa vuokra on laskettu molemmissa tapauksissa asetuksen mukaisella laskennalla, kun rakennuksen käyttöönotto on vuoden 2023 aikana. Tällä rakennukselle ei ole olemassa nykyisen Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen mukaista vuokralaskentaa käytössään, jolloin vuokran määrittäminen on tässä tehty siis asetuksen mukaisella laskennalla.

4. LOPUKSI

Ohessa on käyty läpi Sipoon kunnan Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittäminen vuodelle 2023. Nyt tehty vuokrien määrittely noudattaa 7.4.2022 annettua asetusta, jolloin nyt tehty vuokrien määrittely on tämän annetun ohjeen mukainen. Edelleen tässä käytiin läpi myös Sipoon kunnan sisäisiä vuokria, jolloin nyt asetuksen mukaan laskettua vuokraa voidaan verrata myös tähän. Annetun asetuksen mukaan näitä molempia on mahdollisuus käyttää Hyvinvointialueelle vuokrattavien rakennusten vuokrien määrittelyyn, jolloin molemmat näistä ovat siis asetuksen mukaisia vuokrahintoja.

Tarkastelussa kävi ilmi, että vuokrahinnat kokonaistasolla verraten lähellä toisiaan, mutta rakennuskohtaisesti tarkasteltuna vuokrahinnoissa oli kuitenkin huomattavaa eroa. Tästä tarkastelusta puuttui joitain yhtiömuotoisia ja markkinoilta vuokrattuja kohteita, jolloin nyt laskettu kokonaisvuokrataso jää todennäköisesti hieman vajaaksi todellisesta tilanteesta. Sipoon kunnan tulee nyt päättää, kummalla vuokrahinnalla rakennukset vuokrataan ja edelleen tämän jälkeen tehdä varsinaiset vuokrasopimukset vuokrattavista rakennuksista. Tämän jälkeen Hyvinvointialueen käyttöön tulevat rakennukset tulee yhtiöittää todennäköisesti nyt määritellyn 3+1 vuoden siirtymäkauden aikana, joskin lopullista oheistusta ja velvoitetta tästä ei ole vielä annettu. Rakennusten tarjontapuolen kilpailu todennäköisesti ajaa tähän yhtiöittämiseen, jolloin tähänkin on hyvä varautua.

Turussa 9.5.2022
Trellum Consulting Oy

Harri Isoniemi,
tekniikan lisensiaatti, valtiotieteiden maisteri
toimitusjohtaja, kiinteistöjohtajan konsultti