

Kysymykset Petri Juholalle 22.9.2020, vastattu 23.9.2020

1. Mitä tarkoittaa tekninen arvo 1M, ja jälleenhankinta-arvo 1,5 M.(noin pyöristettynä). Mikä merkitys näillä summilla on maksujen ja toiminnan kannalta
2. Mitä tarkoittaa sisäinen vuokra? Määräytyykö se kaikkien koulujen investointikustannuksista?
3. Kuinka suuri on vuotuinen sähkönkulutus? Onko talossa sähkölämmitys. Mikä on lämmityksen osuus?
4. Voisiko investointeihin sisällyttää maalämpöön siirtymisen. Mikä olisi kustannus, ja voiko kunta saada siihen valtion tukea?

ke 23. syysk. 2020 klo 12.57 Simpanen Mikko (mikko.simpanen@tuusula.fi) kirjoitti:

Moi Eeva-Liisa,

Petri välitti viestisi minulle. Tilapalvelut vastaavat Tuusulan kunnan kiinteistöistä, ja olen oikea henkilö vastamaan esitettyihin kysymyksiisi. Tässä vastaukset esittämiisi kysymyksiisi:

Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo saadaan, kun sen uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisesta johtuva arvon eli hinnan laskeminen. Tekniseen arvoon vaikuttaa olennaisesti sen kunto sekä suoritettavat huolto- ja korjaustoimenpiteet.

Jälleenhankinta-arvo

Rakennuksen jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan arvioitavaa rakennusta vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia, jos rakennus pystytettäisiin arviointihetkellä samalle paikalle. Valtiovarainministeriön asetuksella säädetään tarkemmin jälleenhankinta-arvon laskemisesta.

Miten tekninen arvo ja jälleenhankinta-arvo vaikuttaa maksuihin ja toimintaan

Nämä luvut kertovat yleisesti, miten rakennuksesta on pidetty huolta, ja onko rakennuksella erityistä arvoa uuteen rakennukseen verrattuna.

- Jos esim. Tekninen arvo on pieni, niin sitä ei ole korjattu, tai rakennus on vanha yms.
- Jos jälleenhankinta-arvo on pienempi kuin rakennuksen tekninen arvo, tai se on pienempi kuin millä rahasummalla se on rakennettu, niin silloin rakennus on menettänyt arvoaan (huono sijainti, väärä käyttötarkoitus)
- Jos jälleenhankinta-arvo on suurempi kuin millä rakennus on rakennettu, niin silloin se on rakennettu oikealle sijainnille ja sillä on hyvä käyttötarkoitus

Sisäinen vuokra

Sisäisen vuokran tarkoitus on kohdistaa kunnan sisällä kiinteistöjen käytöstä ja omistamisesta aiheutuneet kustannukset toimitilojen käyttäjille. Sisäinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Nämä lasketaan vuosittain, ja pääomavuokran tasoon vaikuttaa kiinteistökannan tekninen arvo ja jälleenhankinta-arvo. Ylläpitovuokran suuruuteen vaikuttaa sähkön ja lämmön kulutus, vesi- ja jätevesimaksut, hoito ja huolto, vuosikorjaukset ja hallinnollinen kulu.

Vuotuinen sähkönkulutus

Talossa on sähkölämmitys. Lämmitys vie noin puolet kulutetusta sähköstä. Tässä kaikki kustannukset vuodelta 2019:

sähkö	15 600 €/v
siivous	11 900 €/v
pihatyöt	8 500 €/v
Lumityöt	4 500 €/v
<u>kiinteistönhuolto ja hoito</u>	<u>14 800 €/v</u>
Kustannukset yhteensä	55 300 €/v

Voiko investointeihin sisällyttää maalämpöön siirtymisen

Olen henkilökohtaisesti maalämmön suuri kannattaja. Tutkimme kaikissa investoinneissamme uusiutuvien energiantuotantomuotojen toteutettavuuden. Jos se on teknillistaloudellisesti järkevää, niin me esitämme sen toteuttamista. Tästä esimerkkejä on erityisesti aurinkosähkövoimaloista.

Kustannukset riippuvat suuresti maaperästä (paljon joudumme poramaan ja sijoittamaan lämpöputkistoa maaperään), lämmitettävästä pinta-alasta ja miten lämpö jaetaan (patterit, lattialämmitys yms.). Siksi en osaa vastata kustannustasoon.

Olemme liittyneet kuntien energiatehokkuussopimukseen, joka velvoittaa meitä tehostamaan energiankulutustamme. Vastineeksi meillä on mahdollisuus hakea tukea tällaiseen. Siihen en osaa sanoa tarkasti, mikä olisi tuen taso, yleisesti se on 10-15%.

Toivottavasti osasin vastata kysymyksiisi.

T. Mikko

Jatkokysymyksiä esitetty uudessa sähköpostissa 22.10.2020, vastaukset 20.11.2020

Kiitos vastauksistasi. Tuossa kun noita lukuja katsoin, niin nousi muutamia lisäkysymyksiä.

1. Ovatko luvut esim. pihatyöt 8500€, lumityöt 4500€, kiinteistön huolto ja korjaus 14800€, siivous 11900€, Linjamäen koulun toteutuneita kuluja, vai onko ne oppilasluvun mukaan jyvitettyjä kuluja kaikkien koulujen vastaavista kuluista?

Toteutuneita kustannuksia.

2. Ovatko nämä luvut budjetista vai toteutuneista kuluista?

Toteutuneita kustannuksia.

3. Millä sopimuksella Linjamäen koulun pihan lumityöt hoituvat? 4500€ kuulostaa aika suurelta, ja tietysti erikoisesti kun viime talvena oli korkeintaan yksi päivä, jolloin mitenkään piti aurata.

Olemme kilpailuttaneet lumityöt koneyrityksillä. Mukana lumitöitä tekemässä on käsittääkseni myös kunnanvaltuuston edustajakin. Maksettu korvaus on kilpailutetun sopimuksen mukainen.

4. Tutkimme Kuntaliiton ohjeita, joissa puhuttiin ylläpito- ja toisaalta pääomavuokrasta. Korjaus ja ylläpito laskettiin 1,75 % jälleenhankinta-arvosta. Kun noita sisäisiä vuokria ilmoitetaan, tehdäänkö kouluissa niitä korjauksia tuolla määrällä, vai ovatko ne laskennallisia? Pääomavuokra taas määritettiin laskemalla 3% teknisestä arvosta. Väheneekö se tekninen arvo joka vuosi? Mutta tasearvo oli sitten 0,5M.

Korjauksiin kerätään rahaa sisäisellä vuokralla tasaisesti joka vuosi. Näin vältetään tilanne, jossa kustannukseltaan suuremman remontin toteuttamiseksi joutuisimme pyytämään hetkellisesti enemmän rahaa

5. Jostain tietolähteestä on myös ilmoitettu, että sisäisen vuokran laskutapa olisi laskea yhteen kunnan kaikki pääomakulut ja ylläpitokulut yhteen ja jakamalla se summa eri kouluille niiden oppilasmäärän mukaisesti laskettuna. Tässä tapauksessa, jos koulu lakkautetaan, säästö ei olekaan niin suuri kuin sisäisen vuokran summa osoittaisi.

Sivistystoimissa koulujen vuokrat kirjataan kirjanpitoon tilapalveluiden rakennuskohtaisten laskelmien mukaan, ei tällä tavoin.

6. Kouluilla satunnaisesti vieraillessani (Jokelassa, Hyrylässä) olen havainnut, että rakennukset ovat aika repsottavassa kunnossa, ihan kuin niitä ei pidettäisi kunnossa lainkaan.

Rakennukset ovat vanhoja ja niiden ikä alkaa näkymään myös ulkopuolella. Korjaamme ja ylläpidämme niitä kyllä.

Mikko Simpanen

Tilapalvelupäällikkö

Tilapalvelut

Kasvu ja ympäristö

Tuusulan kunta

Kotorannankuja 10, 04301 Tuusulan kunta

p. 040314 3550