

## Täikönaukion paikoitusalueelta vuokrattujen autopaikkojen vuokrasopimusten tarkistaminen

647/44.442/2010

### Tekninen lautakunta 15.3.2011 § 33

Kaupunki on vuokrannut Täikönaukion paikoitusalueelta yhteensä 60 maanpäällistä autopaikkaa kahdelle kiinteistöyhtiölle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Sopimukset ovat olleet voimassa 10 vuotta ja ne päättyivät vuoden 2010 lopussa.

Kaupunginhallitus tarkisti Sauvosaaren autopaikkaruutujen vuokrausperusteita 6.6.1988 § 1061 tehdyllä päätöksellä. Perustemuutos korotti silloin käytettyä vuokraa jopa 6-7 kertaiseksi entiseen verrattuna. Korotuksen suuruus johtui mm. siitä että vuokraan sisällytettiin korvaus pysäköintialueen puhtaanapidosta ja lumitöistä, joita ei aikaisemmin vuokrassa huomioitu lainkaan. Päätös koski 15.6.1988 jälkeen tehtäviä tai uusittavia sopimuksia. Nyt umpeutuneet sopimukset on tehty em.päätöksen mukaisesti.

Kph:n päätöksen mukaisesti määräytyi autopaikan vuokra kolmen eri tekijän summana seuraavasti: (Vuokra on esitetty euroina ja muutettu indeksin pistelukuun 1700). Lähtökohtana oli, että yhden autopaikan tarvitsema maa-alue pysäköintiruutu ja ajoväylät huomioituna on 25 m<sup>2</sup>.

1) Maapohjan vuokra  $5 \% \times 25 \text{ m}^2 \times 158,55 \text{ €/m}^2 = 198,19 \text{ €}$  / autopaikka

2) Autopaikan rakentamiskustannusten pääomavuokra 32 vuoden kuoletusajalla ja 9 %:n korkoprosentilla  $0,09978 \times 909,74 \text{ €} = 90,77 \text{ €}$

3) Vuotuiset kunnossapitokustannukset autopaikkaa kohti 92,28 €

Yhden autopaikan vuosivuokraksi määräytyi edellä esitettyjen lukujen summana 381,24 €. Kph:n päätöksen 6.6.1988 mukaisesti yhden autopaikan vuosivuokraksi vahvistettiin 382,09 €.

Vuoden 1988 jälkeen on tapahtunut autopaikkojen rakentamis- ja kunnossapitokustannuksissa reaalista alentumista työn tuottavuuden parantumisen ja kilpailutusten ansiosta. Myöskään keskusta alueen tonttien ja maapohjan hinnoissa ei ole tapahtunut reaalista nousua, pikemminkin hienoista laskua vuoteen 1988 verrattuna. Myös pääoman tuottovaatimusta on syytä laskea em. vuoden tasosta (9 %) 5,5 %:iin.

Maankäyttö- ja mittauslaitos on yhdyskuntatekniikan kanssa laatinut autopaikkojen vuokralaskelman samoilla periaatteilla mutta uusilla lähtöarvoilla:

1) Maapohjan vuokra (  $5 \% \times 25 \text{ m}^2 \times 152,00 \text{ €/m}^2$  ) = 190,00 €

2) Rakentamiskustannusten pääomavuokra 30 vuoden kuoletusajalla ja 5,5 %:n korkoprosentilla (  $0,06816 \times 960 \text{ €}$  ) = 65,40 €

3) Vuotuinen autopaikan kunnossapitokustannus = 37,50 €.

Yhden autopaikan laskennallinen vuosivuokra on tällöin 292,90 €.

Edelläolevaan laskelmaan viitaten tekninen palvelukeskus esittää, että Täikönaukion paikoitusalueella yhden maanpäällisen autopaikan (pysäköintiruudun) vuosivuokra vahvistettaisiin 293,00 euroon sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1700 (1951=100).

Koska hinnoitteluperusteissa saattaa tapahtua muutoksia varsin nopealla syklillä (esim. korkokannassa, kunnossapitokustannuksissa) tulisi vuokrasopimuksissa pitäytyä jatkossa kymmenen vuoden mittaisissa sopimuksissa. Tarkistettut vuokrat koskisivat uusia ja uusittavia autopaikkavuokrasopimuksia 1.5.2011 lukien.

Päätösvalta asiassa on teknisellä lautakunnalla teknisen lautakunnan johtosäännön 4 §:n 22. kohdan perusteella.

#### **Ehdotus KG Onkalo:**

Lautakunta päättää vahvistaa Täikönaukion autopaikoitusalueen yhden autopaikan (pysäköintiruutu) vuosivuokraksi 1.5.2011 alkaen 293,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukuun 1700. Tarkistettu uusi vuosivuokra koskee uusia ja uusittavia autopaikkavuokrasopimuksia edellä mainitusta ajankohdasta alkaen. Sopimukset laaditaan korkeintaan 10 vuoden pituisiksi.

#### **Päätös TEKLA 15.03.2011:**

Lautakunta päätti vahvistaa Täikönaukion autopaikoitusalueen yhden autopaikan (pysäköintiruutu) vuosivuokraksi 1.5.2011 alkaen 293,00 euroa sidottuna elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukuun 1700. Tarkistettu uusi vuosivuokra koskee uusia ja uusittavia autopaikkavuokrasopimuksia edellä mainitusta ajankohdasta alkaen. Sopimukset laaditaan korkeintaan 10 vuoden pituisiksi.