

# Riimin tilavarausten periaatteet ja hinnoittelu

480/03.03.01.00/2021

Yhteinen kirkkoneuvosto 18.04.2024 § 55

Esittelijä Kiinteistöjohtaja Kalle Luoma

Esittely Runosmäen uusi monitoimitalo, joka on nimetty nimikilpailun perusteella Riimiksi, otetaan käyttöön kevään 2024 aikana. Rakennukseen sijoittuu myös Maarian seurakunnan ja yhteisen kasvatustyön käytössä olevia tiloja. Kiinteistön käyttöönottoon liittyen tuodaan yhteisen kirkkoneuvoston päätettäväksi talossa sijaitsevien yhteiskäyttöisten tilojen varaukseen ja hinnoitteluun liittyvät periaatteet.

Yhteistoiminnallisen rakennushankkeen tavoitteena on ollut monitoimitalon toteuttamisen lisäksi erityisesti Runosmäen aluekehitys, jossa tarkoituksena on kohentaa alueen asukkaiden elämäntilannetta ja osallisuutta, kehittää rakennettua ja fyysistä ympäristöä ja luoda alueesta positiivinen mielikuva. Rakentuva kiinteistö tulee palvelemaan monipuolisesti alueen väestöä. Monitoimitaloon sijoittuu päiväkotia, neuvola, perhekeskus, kirjasto ja nuorisotila sekä mm. kirkkosali, seurakuntasalit, diakonian vastaanottotila sekä kerhotilat.

Rakennusvaiheessa kiinteistöyhtiön hallitus on toiminut päättävänä elimenä liittyen hankkeen aikaisiin linjauksiin. Lisäksi hallituksessa on tehty päätöksiä käyttöönoton mahdollistamiseksi ja talon myöhempään käyttöön, sekä operointiin liittyen. Kolmijäsenisessä hallituksessa on kaksi edustajaa Turun kaupungilta ja yksi edustaja seurakuntayhtymästä. Kiinteistöyhtiön hallituksen lisäksi talon tulevista käyttäjistä on koottu erillinen käyttäjäryhmä, joka on ottanut kantaa ja kehittänyt erityisesti talon käyttöön liittyviä kysymyksiä.

Alueen yhdistyksille järjestettiin tapaaminen 12.9.2023 Runosmäen nuorisotalolla, jossa käyttäjäryhmä on esitellyt alustavaa esitystä liittyen Riimin varattaviin tiloihin ja tulevien tilavarausten hinnoitteluun. Tapahtuman pohjalta tehtiin potentiaalisten vakiovuorolaisten käyttöön kalustamisen ratkaisu, jolla pyritään tarjoamaan säilytystilaa tilojen toistuvaa käyttöä ajatellen.

Talon käyttöönottoon liittyen taloryhmä on koostanut monitoimitaloon sijoittuvien yhteiskäyttöisten tilojen varaukseen, käyttöön ja hinnoitteluun liittyen esityksen. Esityksen valmistelussa on arvioitu erityisesti seurakunnan ja nuorisopalveluiden hallinnoimien nykyisten tilojen käyttöastetta ja verrattu Riimiin tulevien tilojen määrään.

Tilojen hinnoittelun arvioinnissa on nähty tarpeelliseksi kerätä tiloista veloitus, sillä uusien toimitilojen rakentamisesta, kalustamisesta ja operoinnista syntyy talon osakkaille merkittäviä kustannuksia. Li-

säksi käyttäjäryhmässä on tarkasteltu kaupungin ja seurakunnan vastaavien tilojen veloituksia ja pyritty näin kartoittamaan osakkaiden näkemystä tilojen markkinahintaisuuteen, sekä toteuttaa talon omistajien tahtotilaa.

Yhteiskäyttöisten tilojen vuokrauksen hinnoittelu talon käyttöönottovaiheessa vaihtelee esityksen mukaisesti arkisin 12-30 €/tunti ja viikonloppuisin 20-50 €/tunti välillä, riippuen tilasta. Lisäksi mahdolliset palvelut veloitetaan liitteen mukaisesti.

Tilojen luovuttamisen periaatteista ja hinnoittelusta käytiin valmistelijoiden ja runosmäkeläisten järjestötoimijoiden kesken vuoropuhelu 14.3.2024. Vuoropuhelussa saadun palautteen pohjalta nyt hyväksyttäväksi esitettävää hinnoittelumallia yksinkertaistettiin ja hintatasoa alennettiin hieman.

Hinnoittelun keskeisimpänä tehtävänä on ohjata tilojen kysynnän ja tarjonnan suhdetta. Tavoitteena on, että tiloihin saadaan hyvä käyttöaste ja että tilat eivät jää liian kalliiksi koettuina tyhjilleen. Toisaalta pyritään välttämään, että tiloihin ei tehdä liian edullisen hinnoittelun takia moninkertaisesti varaushakemuksia kapasiteettiin nähden.

Hintatason oikeellisuuden arviointia vaikeuttaa se, että kyseessä on uusi ja toiminnallisesti uudentyypinen rakennus. Siksi KKOy:n hallitukselle tulee antaa laajat valtuudet tehdä muutoksia tilankäytön hinnoitteluun, jos hinnoittelu osoittautuu tasoltaan ongelmalliseksi tilojen optimaalisen käyttöasteen saavuttamisen näkökulmasta.

Tilavarauksen periaatteet muodostuvat vakiovuorojen jakamisesta ja tämän jälkeen vapaaksi jäävien tilojen varauskäytännöistä. Vakiovuoroista tehdään kausittain esitys, joka käsitellään kiinteistöyhtiön hallituksessa. Kiinteistöyhtiön hallitus päättää esitykseen pohjautuen vakiovuorojen myöntämisestä. Vakiovuoropäätösten jälkeen vapaiksi jääneiden tilojen vuoroja kuluvalle kaudelle voidaan vuokrata halukkaille.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että tässä esittelytekstissä ja liitteessä kuvattua tilojen varaamis- ja hinnoittelukäytäntöä sovelletaan Runosmäen monitoimitalon ulkoisiin käyttäjiin, joita ovat yhdistykset, muut järjestöt, yksityishenkilöt sekä yritykset. Talon sisäisten käyttäjien, eli kaupungin ja seurakuntayhtymän toimintojen tilojen käyttö hinnoitellaan kummankin organisaation sisäisten vuokrauskäytäntöjen mukaisesti.

Kiinteistöjohtaja on arvioinut käyttäjäryhmässä valmisteltua esitystä ja esittää yhteiselle kirkkoneuvostolle, että Runosmäen monitoimitalon yhteiskäyttöisten tilojen varauksissa noudatetaan liitteen mukaisia periaatteita. Kiinteistöyhtiön hallitus seuraa talon käytön kehitystä ja tekee tarvittaessa nyt esitettyihin periaatteisiin muokkauksia, jotka palvelevat kiinteistön operointia. Turun kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt liitteen mukaiset periaatteet kokouksessaan 25.3.2024.

- Esitys Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että:  
- Runosmäen monitoimitalon varattavien tilojen käytön periaatteet ja hinnoittelu hyväksytään liitteen mukaisina ja  
- mahdollisista muutoksista nyt hyväksyttäviin periaatteisiin voidaan päättää KKOy Runosmäen monitoimitalon hallituksessa.
- Käsittely Mimmi Ruusunen teki vastaesityksen, jossa esitykseen lisätään erillinen kohta ”Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että tilojen maksuton käyttö voidaan mahdollistaa harkitusti yleishyödyllisille, hyvää tekeville yhdistyksille, joiden toiminta tukee alueen ihmisten hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä ja jotka ennaltaehkäisevät myös syrjäytymistä, jos kyseisillä yleishyödyllisillä yhdistyksillä ei ole varaa maksaa tiloista.”
- Helmi-Riitta Toivari kannatti Ruusunen vastaesitystä. Asiasta äänetettiin ja vastaesitys voitti äänin 7-4.
- Päätös Yhteinen kirkkoneuvosto päättää, että:  
- Runosmäen monitoimitalon varattavien tilojen käytön periaatteet ja hinnoittelu hyväksytään liitteen mukaisina ja  
- mahdollisista muutoksista nyt hyväksyttäviin periaatteisiin voidaan päättää KKOy Runosmäen monitoimitalon hallituksessa ja  
- tilojen maksuton käyttö voidaan mahdollistaa harkitusti yleishyödyllisille, hyvää tekeville yhdistyksille, joiden toiminta tukee alueen ihmisten hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä ja jotka ennaltaehkäisevät myös syrjäytymistä, jos kyseisillä yleishyödyllisillä yhdistyksillä ei ole varaa maksaa tiloista.