

**Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin****Toimitilajohtaja Hannu Väänänen  
Tilapalveluiden toimitilapalvelut**

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2020 yhteensä 507 rakennusta tai tilaa:

| Omistus         | kpl | brm <sup>2</sup> | %    |
|-----------------|-----|------------------|------|
| Suora omistus   | 410 | 527 281          | 79,7 |
| Osakeomistus    | 25  | 65 700           | 9,9  |
| Sisään vuokraus | 72  | 68 596           | 10,4 |
| Yhteensä        | 507 | 661 577          | 100  |

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2020 seuraavat:

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Jälleenhankinta-arvo | 1042 milj. euroa |
| Tekninen nykyarvo    | 747 milj. euroa  |
| Tasearvo             | 233 milj. euroa  |
| Korjausvelka         | 77,1 milj. euroa |

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa ja sen muutoksia seurataan mm. käyttöomaisuuskirjanpidon, Haahtelan Kiinteistöieto-ohjelmiston, investointien seurannan ja korjausvelkalaskennan avulla. Korjausvelan määrä pienentyi 0,9 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitela ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 12.8.2019.

Kuopion kaupungin suoraan omistamiin rakennuksiin sitoutunut pääoma on merkittävä. Omaisuuden arvon säilyttäminen ja kehittäminen edellyttävät suunnitelmallista ja tavoitteellista kiinteistönpitoa koko rakennuksen suunnitellun elinkaaren tai käytön ajan.

Vastuullisen omistajan toiminnan tulee olla pitkälle suunniteltua ja yhteisesti hyväksyttyyn kiinteistönpitostrategiaan perustuvaa. Sekä korjaamisen että tarvittaessa korjaamatta jättämisten tulee aina olla huolellisesti harkittuja rakennus- ja käyttäjäkohtaisesti.

Laadukkaalla kiinteistöjohtamisella voidaan tukea asiakkaiden palvelutuo-  
tanta. Tilojen käytön ohjaamisessa on tutkittava ensisijaisesti kaupungin omistamien tilojen tehokas käyttö.

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan pitkän tähtäimen (noin viisi vuotta) tahtotilan mukaisesti eri luokkiin. Omistuksessa oleva rakennus voidaan joko omistaa edelleen, myydä, purkaa tai kehittää. Sisään vuokrattujen kohteiden osalta on ratkaisuna joko jatkaa vuokrausta tai luopua siitä. Näin muodostuu kuusi (6) eri luokkaa, joiden mukaan tilasalkku on järjestetty:

- A Omistetaan
- B Jalostetaan uuteen omaan käyttöön
- C Hallintaa (sisään vuokrausta) jatketaan
- D Myydään
- E Hallinnasta (sisään vuokrauksesta) luovutaan
- F Puretaan

Tilasalkussa jokaiselle rakennukselle muodostuu tulevaisuuden osalta tavoite, jota toteutetaan pitkällä aikavälillä. Rakennuksen kunnossapitotaso tulee suhteuttaa tahtotilaan ja sen vuoksi myös kunnossapitotason tulee olla mahdollisimman vakaa.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevat rakennukset jakautuvat salkuittain seuraavasti:

| Tilasalkku              | kpl        | brm <sup>2</sup> | %          |
|-------------------------|------------|------------------|------------|
| A Omistetaan            | 282        | 468 181          | 70,8       |
| B Jalostetaan           | 3          | 9 616            | 1,5        |
| C Hallintaa jatketaan   | 50         | 61 378           | 9,3        |
| D Myydään               | 89         | 53 544           | 8,1        |
| E Hallinnasta luovutaan | 22         | 7 218            | 1,1        |
| F Puretaan              | 61         | 61 640           | 9,3        |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>507</b> | <b>661 577</b>   | <b>100</b> |

Rakennusten ylläpidossa on käytössä 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa. Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset ja nämä rakennukset ovat pääsääntöisesti purkuun meneviä.

Ylläpitoluokat ovat:

- 4 Arvorakennus
- 3 Tilat pidetään kunnossa ja arvoa parannetaan perusparannuksilla ja vuosikorjauksilla
- 2 Tilat pidetään viranomaisvaatimusten mukaisessa kunnossa ja välttämättömät kunnossapitotoimenpiteet suoritetaan
- 1 Rakennuksia ei kunnosteta; vain turvallisuusvaatimukset ja huoneenvuokralain määräykset täytetään
- 0 Kunnossapitovastuu ei ole Tilapalveluilla / purku vireillä

Lisäksi rakennuksien kuntoluokkaa arvioidaan korjausvelkalaskennassa rakennusten jälleenhankinta-arvon ja teknisen nykyarvon kautta. Kuntoluokka saadaan jakamalla tekninen nykyarvo jälleenhankinta-arvolla ja kuntoluokka ilmoitetaan prosenttilukuna. Mitä korkeampi prosenttiluku eli kuntoluokka on, sitä paremmassa kunnossa on rakennus. Korjausvelkaa syntyy, kun kuntoluokka laskee rakennuksessa alle 75 %.

Kaupunginhallitus on nimennyt vuosille 2019 - 2021 tilatyöryhmän, joka seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion kaupungin omistamien ja hallitsemien

kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä. Tilatyöryhmä käsitteli tilasalkkujaon muutokset kokouksessaan 19.4.2021 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

**Vaikutusten arviointi**

Vaikutusten ennakkoarviointi on liitteenä

**Esitys**

Esitän, että kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyn tilasalkkujaon ja tilasal-  
kutuksen käytettäväksi strategisena työkaluna.

**Liitteet**

- 5 4991/2021 Kohdeluettelo: A Omistetaan
- 6 4991/2021 Kohdeluettelo: B Jalostetaan uuteen käyttöön
- 7 4991/2021 Kohdeluettelo: C Hallintaa (vuokrausta) jatketaan
- 8 4991/2021 Kohdeluettelo: D Myydään
- 9 4991/2021 Kohdeluettelo: E Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan
- 10 4991/2021 Kohdeluettelo: F Puretaan
- 11 4991/2021 Tilasalkku 31.12.2020
- 12 4991/2021 Vaikutusten ennakkoarviointi

Valmistelija

Heikki Kekäläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5078

*Toimitilajohtaja Hannu Väänänen sekä tila- ja hallintopäällikkö Heikki Kekäläinen esittelevät asiaa kokouksessa.*

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

**Päätös**

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja tila- ja hallintopäällikkö Heikki Kekäläinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Kekäläinen poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

