

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa oli 31.8.2017 yhteensä 579 rakennusta tai tilaa.

Omistusjakauma:	kpl	brm ²
Suora omistus	467	553 343
Osakeomistus	36	56 676
Sisään vuokraus	76	37 173

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien kohteiden arvot olivat 1.1.2017 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	931 528 833 €
Nyky-arvo	670 959 920 €
Tasearvo	213 326 409 €
Perusparannustarve	123 552 982 €
Korjausvelka	62 049 970 € (ilman Juankoskea)

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa seurataan mm. vuosittaisella korjausvelkalaskennalla. Korjausvelka on kasvanut tarkasteluajanjaksolla kahdessatoista kuukaudessa noin 4,5 miljoonaa euroa.

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitella ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 12.12.2016.

Kuopion kaupungin suoraan omistamiin rakennuksiin sitoutunut pääoma on merkittävä. Omaisuuden arvon säilyttäminen ja kehittäminen edellyttää sekä pitkäjänteistä että suunnitelmallista toimintaa. Toiminta on kiinteistöpitöstrategian mukaisesti rakennusten hoitamista, huoltamista ja kunnossapitämistä.

Vastuullisen omistajan toiminnan tulee olla pitkälle suunniteltua ja yhteisesti hyväksytyyn kiinteistönpitöstrategiaan perustuvaa. Sekä korjaamisen että tarvittaessa korjaamatta jättämisten tulee aina olla huolellisesti harkittuja rakennus- ja käyttäjäkohtaisesti. Laadukkaalla kiinteistöjohtamisella voidaan tukea ja osin ohjata myös asiakkaiden palvelutuotantoa. Tilojen käytön ohjaamisessa on tutkittava ensisijaisesti kaupungin omistamien tilojen tehokas käyttö.

13.11.2017

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan pitkän tähtäimen 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 6 eri luokkaa, joiden mukaan tilasalkku on järjestetty:

- A Säilytetään edelleen
- 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.

Tilasalkussa on otettu käyttöön 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa (esim. kaupungintalo, Musiikkikeskus). Heikoimman ylläpitotason rakennuksiin tehdään vain turvallisuuden vaatimat korjaukset ja nämä rakennukset on pääsääntöisesti purkuun meneviä. Ylläpitoluokat ovat:

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

Lisäksi rakennuksille on määritelty kuntoluokka, joka kuvaa karkeasti rakennuksen tämän hetkistä korjaustarvetta. Kuntoluokat ovat:

- 5 Uusi, ei korjaustarvetta
- 4 Hyväkuntoinen, lähes uutta vastaava, korjaustarve >15 v.
- 3 Kunto tyydyttävä, korjaustarve 9-15 v.
- 2 Kunto välttävä, korjaustarve 4-8 v.
- 1 Kunto huono, teknisesti vanhentunut; korjaustarve 0-3 v.
- 0 Purkukuntoinen, rakennusta ei kannata ryhtyä korjaamaan

Päätös rakennuksen kuulumisesta tai siirtymisestä tiettyyn salkkuun ei tarkoita välittömiä toimenpiteitä vaan on nimenomaan tulevaisuuden lopputila. Näin ollen esimerkiksi rakennuksen siirto myyntisalkkuun ei käynnistä aktiivista myyntiä tai sen suunnittelua vaan aktiivisten toimenpiteiden käynnistämisestä jalostus-, myynti- ja purkusalkussa sovitaan ja päätetään erikseen.

Kaupunginhallitus on nimennyt vuosille 2017 -2019 tilatyöryhmän, joka seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion kaupungin omistamien ja hallitsemien kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä. Tilatyöryhmä käsitteli tilasalkkujaon muutokset kokouksessaan 30.10.2017 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

13.11.2017

176 §

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyn tilasalkkujaon ja tilasalkutuksen käytettäväksi strategisena työkaluna.

Liitteet

- 1 7303/2017 Tilasalkku 2017, muutokset, 6.11.2017
- 2 7303/2017 Tilasalkku A - Omistetaan
- 3 7303/2017 Tilasalkku B - Jalostetaan uuteen käyttöön
- 4 7303/2017 Tilasalkku C - Hallintaa (vuokrausta) jatketaan
- 5 7303/2017 Tilasalkku D - Myydään
- 6 7303/2017 Tilasalkku E - Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan
- 7 7303/2017 Tilasalkku F - Puretaan
- 8 7303/2017 Vaikutusten ennakoarviointi

Valmistelija

Petri Koponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja asiakkuuspäällikkö Petri Koponen esittelevät asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja asiakkuuspäällikkö Petri Koponen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Väänänen ja Koponen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

