

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa oli 31.12.2017 yhteensä 563 rakennusta tai tilaa.

Omistusjakauma:	kpl	brm ²
Suora omistus	457	547 207
Osakeomistus	33	57 213
Sisään vuokraus	73	35 585

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien kohteiden arvot olivat 1.1.2018 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	952 668 538 €
Nyky-arvo	691 868 853 €
Tasearvo	212 154 423 €
Korjausvelka	61 800 000 €

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa seurataan mm. vuosittaisella korjausvelkalaskennalla. Vuonna 2017 korjausvelan kasvu saatiin pysäytettyä (rakennusten purku ja myynti).

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitella ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 13.11.2017.

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

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 asiakkaiden palvelutuotantoa. Tilojen käytön ohjaamisessa on tutkittava ensisijaisesti kaupungin omistamien tilojen tehokas käyttö.

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

17.09.2018

249 §

jatkaa vuokrausta tai luopua siitä. Näin muodostuu 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.

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 ovat 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

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 20.8.2018 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakoarviointi on liitteenä.

Oheismateriaalina jaetaan tiivistelmä keskeisimmistä muutoksista salkuittain.

Esitys

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

17.09.2018

249 §

Liitteet

- 1 6760/2018 Tilasalkku A - Omistetaan
- 2 6760/2018 Tilasalkku B - Jalostetaan uuteen käyttöön
- 3 6760/2018 Tilasalkku C - Hallintaa (vuokrausta) jatketaan
- 4 6760/2018 Tilasalkku D - Myydään
- 5 6760/2018 Tilasalkku E - Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan
- 6 6760/2018 Tilasalkku F - Puretaan
- 7 6760/2018 Tilasalkun muutokset 2017 - 2018
- 8 6760/2018 Vaikutusten ennakoarviointi, Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten jakaminen Tilasalkkuihin

Valmistelija

Petri Koponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

puh. + 358 44 718 5244

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen ja asiakkuuspäällikkö Petri Koponen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

Hannu Väänänen ja Petri Koponen poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

