

Vastaus valtuustoaloitteeseen / Kuopion kaupungin talouden tasapainottaminen keventämällä kaupungin omistamien kiinteistöjen kiinteistökuoja

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen

Kuopion kaupungin kokoomuksen valtuustoryhmä on jättänyt 10.12.2018 valtuustoaloitteen Kuopion kaupungin talouden tasapainottamisesta keventämällä kaupungin omistamien kiinteistöjen kiinteistökuoja.

Valtuustoryhmä esittää valtuustoaloitteenaan, että Kuopion kaupunki pikaisesti selvittää mahdollisuuksia keventää omistamiensa kiinteistöjen kaupungin taloudelle aiheutuvaa poisto- ja ylläpitokuormaa. On selvítettävä, onko mahdollista esim. luopua joistakin kiinteistöistä hyvinkin halvalla ja päästä näin eroon kaupungin tulosta ja toimintaa rasittavista kuluista, vaikka toiminta jatkuisikin samoissa tiloissa vuokralaisena.

Kuopio kaupungin organisaatiossa toimitila- ja kiinteistöomaisuuden hallinta on järjestetty seuraavasti:

- kaupunkiympäristön palvelualue vastaa kaupungin maaomaisuuden hallinnasta
- Kuopio Tilakeskuksen hallinnassa ovat kaikki kaupungin tai kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden omistamat tai hallitsevat rakennukset lukuun ottamatta kaupungin osakeyhtiöiden, liikelaitosten ja muiden taaseyksiköiden rakennuksia.
- Kaupunginhallituksen nimeämä tilatyöryhmä (v. 2017 – 2019) seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion Tilakeskuksen kautta kaupungin omistamien ja hallitsemien kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä.

Kuopion Tilakeskuksen toimialana on kaupunginhallituksen alaisena kaupungin toimintaan liittyvien tilatarpeiden täyttäminen järjestämällä taroituksenmukaiset, terveelliset ja turvalliset tilat sekä kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelut

- tarvittavien toimitilojen järjestäminen sekä tilojen kehittäminen, myynti ja purkaminen
- rakennettujen kiinteistöjen ja tilojen arvon säilyttäminen ja tuottavuuden kehittäminen
- tilaomaisuuden, tilatehokkuuden ja työympäristöjen tuottavuuden kehittäminen
- tilankäytön asiantuntijana toimiminen

01.04.2019

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitella ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Kaupunginhallitus on hyväksynyt tilasalkutuksen perusteet vuonna 2007. Tilasalkutus hyväksytään kaupunginhallituksessa vuosittain.

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.

Kuopion Tilakeskus on aloittanut toimitilaohjelman laatimisen helmikuussa 2019. Toimitilaohjelman tavoitteena on linjata kaupungin palvelutuotannon käytössä olevan toimitilojen omistamista ja sen vaihtoehtoisia malleja (toimitilat hankitaan palveluna). Ohjelman sisältö ja käynnistäminen on esitelty kaupunginhallituksen tilatyöryhmässä 21.1.2019. Tavoitteena on, että toimitilaohjelma valmistuu vuoden 2019 aikana.

Kuopion kaupunki luopuu omistamistaan tarpeettomista tiloista myymällä tai purkamalla. Pääsääntöisesti rakennukset myydään markkinahinnalla. Päätöksenteko perustuu ulkopuolisten asiantuntijoiden laatimiin kiinteistöarvioihin ja kuntotutkimuksiin.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että joistakin kiinteistöistä luovuttaisiin hyvin halvalla eli selvästi markkina-arvon alittavalla kauppahinnalla. Tämä tarkoittaisi koko poistamattoman hankintamenon alas kirjaamista yhdellä kertaa myyntitappiona.

Ehdotuksen mukaan kaupunki jatkaisi myydyissä tiloissa vuokralaisena. Tämä on perusteltavissa, mikäli rakennuksen uusi omistaja pystyy tarjoamaan nykyisiin kiinteistökustannuksiin verrattuna pitkäkestoisesti edullisemmän kokonaisvuokran (pääoma, ylläpito). Vuokra riippuu sijoittajan tuottovaatimuksista ja kyvystä tuottaa tehokkaita ja laadukkaita kiinteistö- ym. palveluita.

Rakennuksen ostaja määrittää vuokran ottaen huomioon kaupan kohteen tekniset riskit ja tilojen jatkokäytön vuokrasopimuksen päätyttyä (riskipreemio, jäännösarvo). Alhainen kauppahinta voi johtaa alhaisempaan pääomavuokraan. Jos rakennus myydään huomattavasti alle markkina-arvon (ja tasearvon), on kyseessä etukäteen maksettava kulu, koska pääomavuokran osuus maksetaan kertaluonteisella tasearvon alaskirjauksella. Pääomavuokraan kohdistuvat kokonaistilakustannukset eivät kyseisessä järjestelyssä aleanne.

Lisäksi on huomioitava, että kuntalakiin sisältyy menettelysäännöksiä kunnan omistaman kiinteistön luovuttamisesta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Näin ollen jokainen kiinteistön luovutus on käsiteltävä yksittäistapauksena, eikä yleislinjausta voi tehdä.

Liitteet

5 10349/2018 Valtuustoaloite

Valmistelija
Hannu Väänänen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5615

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se merkitsee saadun selvityksen tiedoksi vastauksena valtuustoaloitteeseen.

Päätös

Merkittiin, että esittelijänä asiakohdassa toimi kaupunginjohtajan poissa ollessa apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti apulaiskaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

