

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin**Toimitilajohtaja Hannu Väänänen
Tilakeskuksen toimitilajohtaminen**

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa oli 31.12.2018 yhteensä 529 rakennusta tai tilaa.

Omistusjakauma:	kpl	brm ²
Suora omistus	431	528 662
Osakeomistus	30	59 637
Sisään vuokraus	68	44 390
Yhteensä	529	632 689

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien kohteiden arvot olivat 1.1.2019 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	993 353 015 €
Nyky-arvo	723 081 930 €
Tasearvo	218 114 709 €
Korjausvelka	69 937 634 €

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa seurataan mm. vuosittaisella korjausvelkalaskennalla. Korjausvelan kasvu on saatu pysäytettyä investoinneilla sekä rakennusten myynnillä ja purkamisella.

Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitella ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 17.9.2018.

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

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

12.08.2019

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 | 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.

Rakennusten ylläpidossa on otettu käyttöön 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvorakennukset, jotka pidetään kaikissa olosuhteissa käyttötarkoituksensa vaatimassa kunnossa (esim. kaupungintalo, Musiikki-keskus). 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 17.6.2019 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

12.08.2019

Esitys

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

Liitteet

- 3 5822/2019 A - Omistetaan
- 4 5822/2019 B - Jalostetaan uuteen käyttöön
- 5 5822/2019 C - Hallintaa (vuokrausta) jatketaan
- 6 5822/2019 D - Myydään
- 7 5822/2019 E - Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan
- 8 5822/2019 F - Puretaan
- 9 5822/2019 Tilasalkku 2018 muutokset 2017 - 2018
- 10 5822/2019 Tilasalkku 2018 muutokset kohde-erittely
- 11 5822/2019 Vaikutusten ennakkoarviointi, Kuopion Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Valmistelija

Petri Koponen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5244

*Toimitilajohtaja Hannu Väänänen esittelee asiaa kokouksessa.***Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa.

Merkittiin, että hallituksen I varapuheenjohtaja Allu Koskinen poistui kokouksesta esteellisenä (osallisuusjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

