

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

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2021 yhteensä 496 rakennusta tai tilaa:

Omistus	kpl	brm <sup>2</sup>	%
Suora omistus	396	513 496	77,9
Osakeomistus	25	65 700	10,0
Sisään vuokraus	75	79 606	12,1
Yhteensä	496	658 802	100

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2021 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	1094 milj. euroa
Tekninen nykyarvo	785 milj. euroa
Tasearvo	234 milj. euroa
Korjausvelka	81,2 milj. euroa

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa ja sen muutoksia seurataan mm. käyttöomaisuuskirjanpidon, Haahtelan Kiinteistöieto-ohjelmiston, investointien seurannan ja korjausvelkalaskennan avulla. Korjausvelan määrä kasvoi 4,1 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 7.6.2021.

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 hyväksytyyn 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.

Tilasalkuissa rakennukset jaetaan pitkän tähtäimen (noin 3–5 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	268	467 519	71,0
B Jalostetaan	3	9 616	1,5
C Hallintaa jatketaan	39	50 572	7,7
D Myydään	94	51 056	7,7
E Hallinnasta luovutaan	36	29 034	4,4
F Puretaan	56	51 005	7,7
Yhteensä	496	658 802	100

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 2021–2023 tilatyöryhmän, joka seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion kaupungin omistamien ja hallitsemien

kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä. Tilatyöryhmä käsitteli tilasalkkujaon muutokset kokouksessaan 17.5.2022 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi liitteenä

### Esitys

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

Liitteet

- 5 4797/2022 Kohdeluettelo A Omistetaan 20211231
- 6 4797/2022 Kohdeluettelo B Jalostetaan uuteen käyttöön 20211231
- 7 4797/2022 Kohdeluettelo C Hallintaa (vuokrausta) jatketaan  
20211231
- 8 4797/2022 Kohdeluettelo D Myydään 20211231
- 9 4797/2022 Kohdeluettelo E Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan  
20211231
- 10 4797/2022 Kohdeluettelo F Puretaan 20211231
- 11 4797/2022 Tilasalkku 31.12.2021 yhteenveto

Valmistelija

Heikki Kekäläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5078

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

### Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

### Päätös

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Allu Koskinen, Hannu Kokki ja  
Minna Reijonen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asian kä-  
sittelyn ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Allu Koskinen ja valtuuston 1.  
varapuheenjohtaja Leila Savolainen poistuivat kaupunginhallituksen ko-  
kouksesta asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Jari Saarinen poistui kokouksesta  
asian käsittelyn aikana.

Merkittiin, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen sekä tila- ja hallintopääl-  
likkö Heikki Kekäläinen selostivat asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

20.06.2022

20/2022 4 (4)

198 §