

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 182
4377/10.03.02.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Heikki Kekäläinen, tilapalvelut
puh. 044 718 5078
heikki.kekalainen(at)kuopio.fi

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

Päätösehdotus

vs. kaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kaupunginhallitus hyväksyy toimitilajohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Ari Koskinen poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että toimitilajohtaja Hannu Väänänen sekä tila- ja hallintopäällikkö Heikki Kekäläinen esittelivät asiaa kokouksessa. Väänänen ja Kekäläinen poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Esitys

Toimitilajohtaja Hannu Väänänen:

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

Selostus

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2022 yhteensä 489 rakennusta tai tilaa:

Omistus	kpl	brm ²	%
Suora omistus	388	535 982	78,2
Osakeomistus	25	65 700	9,6
<u>Sisään vuokraus</u>	<u>76</u>	<u>83 844</u>	<u>12,2</u>
Yhteensä	489	685 526	100

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2022 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	1157 milj. euroa
Tekninen nykyarvo	839 milj. euroa
Tasearvo	261 milj. euroa
Korjausvelka	82,9 milj. euroa

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa ja sen muutoksia seurataan mm. käyttöomaisuuskirjanpidon, Haahtelan Kiinteistötieto-

ohjelmiston, investointien seurannan ja korjausvelkalaskennan avulla. Korjausvelan määrä kasvoi 1,7 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitetilä ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 20.6.2022.

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 ²	%
A Omistetaan	265	472 673	69,0
B Jalostetaan	3	9 616	1,4
C Hallintaa jatketaan	33	47 219	6,9
D Myydään	92	59 622	8,7
E Hallinnasta luovutaan	43	36 626	5,3
F Puretaan	53	59 771	8,7
Yhteensä	489	685 526	100

Rakennusten ylläpidossa on käytössä 5-portainen luokitus, jossa ylintä tasoa edustavat ns. arvoraakennukset, 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
- o 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 23.5.2023 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Luettelo_A Omistetaan
Luettelo_B Jalostetaan
Luettelo_C Hallintaa jatketaan
Luettelo_D Myydään
Luettelo_E Hallinnasta luovutaan
Luettelo_F Puretaan
Tilasalkutuksen muutokset 2022
Tilasalkutus 31.12.2022 yhteenveto

