

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 163
3597/10.03.02.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

tilapäällikkö Kai Andersin
puh. 044 718 5244
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyn tilasalkkujaon ja tilasalkutuksen käytettäväksi strategisena työkaluna.

Päätös

Kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Ari Koskinen totesi esteellisyyden (intressijäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että tilapäällikkö Kai Andersin ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa.

Kaupunginjohtaja poisti asian listalta.

Selostus

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2023 yhteensä 453 rakennusta tai tilaa:

Omistus	brm2	%
Suora omistus	527 410	80,8
Osakeomistus	65 700	10,1
<u>Sisään vuokraus</u>	<u>59 541</u>	<u>9,1</u>
Yhteensä	652 651	100

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2023 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	1308 milj. euroa
Tekninen nykyarvo	961 milj. euroa
Korjausvelka	89,5 milj. euroa

Kaupungin omistuksessa olevan rakennusomaisuuden arvoa ja sen muutoksia seurataan mm. käyttöomaisuuskirjanpidon, Haahtelan Kiinteistötieto-ohjelmiston, investointien seurannan ja korjausvelkalaskennan avulla.

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten strateginen tavoitetila ratkaistaan tilasalkutuksen avulla. Tilasalkutuksen perusteet on hyväksytty vuonna 2007. Tilasalkutuksen päivitys on käsitelty kaupunginhallituksessa viimeksi 5.6.2023.

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 pitkäjänteistä, 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	brm2	%
A Omistetaan	267	478 171	73,3
B Jalostetaan	3	9 616	1,5
C Hallintaa jatketaan	37	51 418	7,9
D Myydään	89	55 515	8,5
E Hallinnasta luovutaan	11	8 123	1,2
F Puretaan	46	49 808	7,6
Yhteensä	453	652 651	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 tilatyöryhmän, joka seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion kaupungin omistamien ja hallitsemien kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä. Tilatyöryhmä käsitteli tilasalkkujaon muutokset kokouksessaan 25.4.2024 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

Vaikutusten arviointi

-