

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa olevien rakennusten jakaminen tilasalkkuihin

Kaupunginhallitus 26.05.2025 § 172
4237/10.03.02.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
tilapäällikkö Kai Andersin, puh. 044 718 5244
toimitilajohtaja Hannu Väänänen, puh. 044 718 5615
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy päivitetyn tilasalkkujaon ja tila-salkutuksen käytettäväksi strategisena työkaluna.

Päätös

Merkitään, että kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Ari Koskinen ilmoitti esteellisyyden (osallisuusjäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Merkitään, että tilapäällikkö Kai Anders oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion Tilapalveluiden hallinnassa oli 31.12.2024 yhteensä 430 rakennusta tai tilaa:

Omistus	brm ²	%
Suora omistus	527 886	81,37
Osakeomistus	63 095	9,73
<u>Sisään vuokraus</u>	<u>57 766</u>	<u>8,90</u>
Yhteensä	648 747	100

Kaupungin suorassa omistuksessa olevien rakennusten arvot olivat 31.12.2024 seuraavat:

Jälleenhankinta-arvo	1333 milj. euroa
Tekninen nykyarvo	981 milj. euroa
Korjausvelka	92,2 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 edellisen kerran 20.5.2024.

Kuopion kaupungin suoraan omistamiin rakennuksiin ja osakeomistuksiin on sitoutunut merkittävä määrä pääomaa. 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 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 keskityttävä ensisijaisesti kaupungin omistamien tilojen tehokkaaseen käyttöön.

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 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	259	468 946	72,28
B Jalostetaan	5	20 204	3,11
C Hallintaa jatketaan	38	53 663	8,27
D Myydään	84	65 696	10,14
E Hallinnasta luovutaan	6	4 103	0,63
F Puretaan	38	36 135	5,57
Yhteensä	430	648 747	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

- 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 tilatyöryhmän, joka seuraa, ohjaa ja kehittää Kuopion kaupungin omistamien ja hallitsemien kiinteistöjen, rakennusten sekä tilojen käyttöä. Tilatyöryhmä käsitteli tilasalkkujaon muutokset kokouksessaan 24.4.2025 ja puolsi asian esittämistä kaupunginhallitukselle.

Vaikutusten arviointi

Päätösten vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, kun kyseessä on hallinnon sisäisiä järjestelyjä koskeva asia (KH 21.10.2024 § 293).

Liitteet

Tilasalkku A - Omistetaan

Tilasalkku B - Jalostetaan uuteen käyttöön

Tilasalkku C - Hallintaa (vuokrausta) jatketaan

Tilasalkku D - Myydään

Tilasalkku E - Hallinnasta (vuokrauksesta) luovutaan

Tilasalkku F - Puretaan