

# Pormestarin vastine kunnanhallitukselle kiinteistöohjelmaehdotuksesta

8.10.2024 Markku Koskinen

# Kiinteistöohjelma

- Kiinteistöohjelma on tarpeellinen suunnitelma teknisen toimen valmistelun tueksi
- Trelum tekee laskennallisia arviointeja rakennusten iän, neliöiden ja keskimääräisten kustannusten perusteella. Esitetyt arviot esim. uushankintahinnasta tai korjausvelasta eivät kuvaa käytännöllistä tai tarkoituksenmukaista tarvetta.
- Kunnan kiinteistökohtainen kustannusten ja ulkoisten tuottojen seuranta toteutuu huonosti.

# Taustaa

- Kunta on rakentanut uuden koulukeskuksen
- Kokonaisuutena kunnalla on palvelujen tuottamisen tarpeeseen nähden liikaa kiinteistökustannuksia
- Kiinteistömuutosten valmistelun tueksi tekninen toimi on valmistellut kiinteistöohjelman
- Valmistelussa olisi hyvä laatia kiinteistökohtainen selite kunkin kiinteistön taloudellisesta ja toiminnallisesta merkityksestä kunnan palvelutuotannossa.

# Rajoittavia tekijöitä

- Osalla kunnan kiinteistöistä on rajoittavia tekijöitä esitettyjen muutosten suhteen.
- Kaavamerkinnät voivat rajoittaa kunnan kiinteistön myyntiä uuteen käyttötarkoitukseen
- Osa kunnan rakennuksista on museoviraston päätöksellä suojeltuja.
- Päätöksentekijöille tulisi mahdolliset rajoitteet tuoda esiin kiinteistökohtaisesti valmistelumateriaalissa

# Kuntala Oy

- Kunnan kokonaisuudessaan omistama yhtiö Kuntala Oy omistaa neljä virkatien kiinteistöä
  - Järvelä – talo
  - Kunnanvirasto
  - Raitatalo
  - Nuokku
- Päätökset näistä kiinteistöistä tekee Kuntala Oy:n hallitus
- Kunnan tulee omistajaohjauksella varmistaa, että ko. kiinteistöjen arvonmääritys on oikea
- Kunnanvaltuusto voi esittää toimenpiteitä kiinteistön käytön tehostamiseksi

# Terveysasema ja Vanhainkoti

- Terveysasema ja vanhainkoti ovat Danske Bank Oyj omistuksessa ns. ”sell and lease back”-sopimuksella
- Kiinteistöt ovat edelleen vuokrattu HVA:lle ja Kantamolle
- Vanhainkodin osalta vuokrankorotus sopimuksen mukaisesti on aiheellinen toteuttaa välittömästi
- Esityksessä olevat tasearvot eivät kuvaa kunnan taloudellista sitoutumista ko. kiinteistöihin
- Kiinteistöjen kunnossapitoa tulee jatkaa hyvällä tasolla vuokrasuhteen jatkuvuuden turvaamiseksi

# Säilytettävät kiinteistöt

- Punasiipi
- Keltasiipi
- Liikuntahalli
- Vuokkoharjun päiväkoti
- Vanhainkoti
- Terveysasema
- Nerola

# Poistettavat kiinteistöt

- Vuokkoharjun koulu
- Lepola

# Selvitettävät / muutosedellytykset

- Seuraavien rakennusten osalta tulisi ensisijaisesti selvittää mahdollisuudet käyttötarkoituksen muutokseen tai myyntiin
  - Järvelä-talo
  - Raita-Talo
  - Nuokku
  - Urheilutalo
  - Opintien koulu
  - Kunnanvirasto

# Teknisen kunnan selvittäminen

- Osassa rakennuksista on käytössä todettu korjaustarvetta mm. mahdollisten sisäilmaongelmien aiheuttamana.
- Seuraavien rakennusten osalta on syytä laatia teknis-taloudellinen selvitys korjausten taloudellisuudesta
  - Opintien koulu ja uimahalli
  - Kunnanvirasto
  - Järvelä-talo

# Välittömät toimenpiteet

- Vuokkoharjun koulun alaskirjaus ja myynti / purku
- Lepolan alaskirjaus ja myynti / purku
- Vanhainkodin vuokrankorotukset
- Kuntala Oy:n tasearvon alentaminen arvonnäärityksen mukaiseksi
- Kukonmäen vesitornin korjaus

# Tuottojen kasvattaminen

- Kiinteistöjen käytön osalta tulee arvioida myös mahdollisuudet tuottojen kasvattamiseen
- Vuokratuottojen lisäämistä tulisi aktiivisesti selvittää:
  - Työtilat ja toimistotilat yrityksille
  - Etätyöpisteet ja konttorihotellitoiminta
  - Kokoustilojen käyttö
- Kuntalaisten hyvinvoinnin edistämiseksi tulee tukea yhteisöllistä toimintaa toimitilojen muodossa

# Kiinteistökortit

- Kunkin kiinteistön osalta tuli laatia selvitys:
  - Merkitys taseessa
  - Vuosituotot/kustannukset
  - Käyttöaste ja sen kehittämismahdollisuudet
  - Toiminnan kuvaus
  - Tekninen kunto ja käytännöllinen korjaustarve
- Nämä kiinteistökortit olisi hyvä laatia myös Huovilassa olevien kiinteistöjen ja Järvelässä olevien asunto-osakkeiden osalta