

Kiinteistöjen salkutus

Tekla 04.10.2023 § 130
397/10.03.02.02/2023

Valmistelija

rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski, puh. 044-422 4882.

Kiinteistöjen salkutuksen tarkoituksena on jakaa kiinteistöt kunnan toiminnan näkökulmasta tärkeysluokkiin. Salkutuksen tulee perustua kunnan palveluverkon tarpeisiin ja palveluverkkosuunnitelmaan. Kiinteistöjen arvioinnin ja salkutuksen pohjana on olemassa oleva kiinteistömassa. Olennaisia elementtejä salkkuja määritettäessä ovat rakennusten kunto ja korjausvelka, kiinteistöjen tulot ja menot, kiinteistöön sitoutunut pääoma ja omistus pohja. Lisäksi arvioinnissa tulee huomioida rakennusten erityispiirteet kuten suojelupäätökset. Prosessi on jatkuva ja salkutus tulee tarkistaa säännöllisesti esim. vuosittain tai vähintään palvelurakenteen muuttuessa.

Laadittua salkutusta on ollut valmistelemissa työryhmä, johon ovat kuuluneet kunnanjohtaja, teknisten palvelujen, sivistyspalvelujen, perusturvapalvelujen ja KOY Kauttuanpuiston (nyk. Euran Vuokrakodit Oy) edustajat sekä laskentasihteeri. Prosessin aloituskokous on pidettiin 1.10.2021 ja työryhmä on kokoontunut kolme kertaa. Työryhmän työskentelyyn osallistuneista henkilöistä pääosa on vaihtunut prosessin aikana.

Euran kunnan palveluverkkoon ja sen tarpeisiin on otettu kantaa useissa eri suunnitelmissa ja ohjelmissa. Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma on hyväksytty kunnanhallituksessa 4.5.2020 § 137. Hinnerjoki – Honkilahti -alueen osalta palvelurakenteen uudistamisesta päätettiin valtuustossa 14.11.2022 § 60. Uusi Euran kuntastrategia on hyväksytty valtuustossa 14.11.2022 § 64 ja sen pohjalta on valmisteilla Palveluiden kehittämisohjelma.

Lisäksi salkutuksen valmisteluaikana kuntien kiinteistökantaan on kohdistunut muutos, joka tulee jatkossa vaikuttamaan merkittävästi kiinteistöjen omistusjärjestelyihin. Perustettu Satakunnan hyvinvointialue on vuokrannut palvelutoimintansa käytössä olevat kiinteistöt kunnilta 3 + 1 vuotta kestäväillä vuokrasopimuksilla 1.1.2023 alkaen. Siirtymäkauden jälkeen kunta ei voi enää toimia vuokranantajana hyvinvointialueelle ja kunnan on yhtiötettävä vuokrattavat kiinteistönsä omaksi yhtiökseen, joka on ns. kilpaillulla markkinalla toimiva yksikkö. Yhtiöittäminen valmistelu on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana.

Euran kunnan kiinteistöt on jaettu neljään salkkuun:

1) Pidettävät:

Pidettävien salkkuun kuuluvat ne rakennukset, joita voidaan käyttää sellaisenaan tai pienin muutoksin palvelutuotannossa ja ne palvelevat kunnan ydintehtäviä tai niillä on suojelullisia tai muita erityisarvoja. Näiden rakennusten ylläpito järjestetään laadukkaasti ja ennaltaehkäisevästi. Tilat on varattu pitkäaikaiseen käyttöön palveluverkkosuunnitelmissa.

2) Kehitettävät

Kehitettävien salkkuun kuuluvat ne rakennukset, joita korjataan tai korvataan uudisrakennuksella palvelutuotantoa varten. Rakennus voi olla vajaakäytössä tai toiminnallisesti korjaustarpeessa mutta sillä on merkitystä palvelutuotannon kannalta tulevaisuudessa.

3) Selvitettävät

Selvitettävien salkkuun kuuluvat ne rakennukset, joiden kunto on niin huono, että niiden peruskorjaustarve on arvioitava tarkemmin tai rakennukset, jotka ovat merkittävästi vajaakäytöllä mutta palvelutuotannon niin vaatiessa, olisivat otettavissa tehokkaampaan käyttöön sekä kiinteistöryhmät, joiden osalta harkitaan sisäisiä tai ulkoisia omistusjärjestelyjä. Optimitilanteessa selvitettävien rakennusten salkussa ei ole yhtään kiinteistöä.

4) Realisoitavat

Realisoitaviksi päätyvät rakennukset, joista kunta voi luopua joko heikon kunnan tai sen vuoksi, että niillä ei ole palvelutuotannon kannalta merkitystä. Luopuminen voidaan tehdä myymällä tai purkamalla rakennus. Tähän luokkaan luokitellaan myös rakennukset, joiden omistus on jo päätetty järjestellä uudelleen kuntakonsernin sisällä.

Kunnalla on omistuksessaan / hallinnassaan yhteensä n. 91 000 kam² tiloja, joista vuokrattua tilaa on n. 4 700 kam². Kiinteistöjä on 84 kpl ja niillä on yhteensä 140 kpl. Kiinteistöjen vuotuiset ulkoiset ylläpitokustannukset (TP2022) poistoineen ovat n. 6,2 M€.

Palvelutuotannon ydinrakennuksiin kohdistuu merkittävin osa kiinteistömässstä sekä kustannuksista. Pidettävien salkussa on 41 rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 52 % kokonaispinta-alasta. Näiden ylläpitokustannukset ovat yhteensä n. 60,5 % kokonaiskustannuksista. Kehitettävien salkussa on 16 rakennusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 26 % kokonaispinta-alasta. Ylläpitokustannuksista kehitettävien osuus on n. 21,5 %.

Selvitettävien salkussa on toistaiseksi runsaasti rakennuksia (52 kpl) ja sen osuus pinta-alastakin on merkittävä (n. 13 %). Näiden osalta ei ole selkeitä palveluverkkopäätöksiä toistaiseksi olemassa. Selvitettävien salkussa on mm. kunnan omistamat vuokratyökalut, joiden sijoittuminen kuntakonsernin sisällä ratkaistaan ainakin osittain samassa yhteydessä HVA-kiinteistöjen yhtiöittämisen kanssa. Vastaavasti salkun rakennusten ylläpitokustannukset ovat n. 15 % kokonaiskustannuksista.

Realisoitavien kiinteistöjen taloudellinen merkitys on melko pieni (n. 3 % / n. 0,2 M€) vaikka niiden lukumäärä (31 kpl) ja pinta-ala (9 %) on selvästi merkittävämpi. Salkkuun on sisällytetty kiinteistöt, joista on jo tehty alustavat realisointipäätökset mm. palvelurakenteen määrittämisen yhteydessä, purkukuntoiset rakennukset sekä pitkään tyhjäksi käytöillä olleet rakennukset.

Laaditussa raportissa on esitetty kunnan kiinteistöjen tarkempi jakautuminen eri salkkuihin. Pidettävien ja kehitettävien kiinteistöjen osalta tarkastelua on tehty lisäksi palvelualueittain. Tässä tarkastelussa HVA-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys on huomioitu erottelemalla kunnan kokonaan HVA:lle vuokraamat kiinteistöt omaksi kokonaisuudekseen. Selvitettävien salkun osalta kiinteistöt on pyritty ryhmittelemään asiakokonaisuuksiksi, joille on löydettävissä yhteinen toimintamalli. Realisoitavien salkun osalta on osalle kiinteistöistä on tehty alustavia

ehdotuksia luopumistavoista sekä luopumisten taloudellisista vaikutuksista. Salkutuksen pohjalta realisoitavista kiinteistöistä tulee laatia erillinen tarkempi luopumissuunnitelma.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kimmo Haapanen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta hyväksyy osaltaan ja esittää edelleen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi salkkujaon ja tehdyn salkutuksen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Pöytäkirjamerkintä: Teknisen lautakunnan jäsen Riku Juhola poistui kesken pykälän käsittelyn klo 19:45.