

Salkutuksen luopumissuunnitelma

Tekla 04.10.2023 § 130

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 yhtiöitettävä 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 vuokratuotantotilat, joiden sijoittuminen kuntakonsernin sisällä ratkaistaan ainakin osittain samassa yhteydessä HVA-kiinteistöjen yhtiöittämissä 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.

Khall 09.10.2023 § 279

Rakennuspäällikkö on esittänyt tarkennuksen teknisessä lautakunnassa käsiteltyyn asiaan: pidettävien salkussa on 47 rakennusta ja selvitettyjen salkussa 46 rakennusta.

Esittelijä Kunnanjohtaja Juha Majalahti

Päätösehdotus Päätösehdotus tehdään kokouksessa.

Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:
Kunnanhallitus merkitsee teknisen lautakunnan päätöksen tiedokseen. Rakennuspäällikkö esittelee kunnanhallitukselle salkutuksen periaatteet. Salkutuksen yksityiskohtaista käsittelyä varten kunnanhallitukselle varataan erillinen käsittelyaika. Johtoryhmä rytmittää oman käsittelynsä kunnanhallituksen aikatauluun.

Päätös Kunnanjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekla 22.05.2024 § 63
397/10.03.02.02/2023

Valmistelija rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski, puh. 044-422 4882.

Salkutuksen valmistelua ja erityisesti luopumissuunnitelman laatimista on jatkettu aiempien teknisen lautakunnan ja kunnanhallituksen päätösten perusteella. Lisäksi kunnanhallitus nimesi joulukuussa 2023 vakautustyöryhmän, joka pyrkii tasapainottamaan kunnan taloutta pysyvästi vuosina 2025 – 2028. Työryhmä on käsitellyt erikseen kiinteistöjen salkutusta ja luopumissuunnitelman laadintaa.

Kunnanhallituksen 9.10.2023 § 279 perusteella se päätti kokouksessaan 6.11.2023 § 326 asettaa myyntiin Päiväkoti Joentiu'un ja Hinnerjoen kirjaston sekä Hinnerjoen terveystalon. Joentiu'un kauppakirja on allekirjoitettu 3.5.2024 ja muut kohteet ovat myytävänä Huutokaupat.com:ssa.

Valmistelun aikana on edelleen täydennetty ja tarkennettu kiinteistöjen tietoja sekä päivitetty kiinteistö-/rakennusjakoa.

Lisäksi aiemmissa valmisteluvaiheessa käytyjen keskustelujen perusteella sekä vakautustyöryhmän toiminnan johdosta on tehty muutoksia salkkujakoihin yksittäisten rakennusten/kiinteistöjen osalta. Erityisesti selvitettävien kiinteistöjen salkkua on pyritty supistamaan.

Kunnan koko kiinteistökanta on n. 93 500 kam², joista vuokratiloja on n. 4 800 kam². Kiinteistöjä / kohteita on n. 80 kpl ja niillä on n. 140 rakennusosaa/rakennusta. Kiinteistöjen toimintakulut TP2023 mukaan olivat n. 4,76 M€ ja toimintatuotot n. 3,48 M€. Poistoja tehtiin vuonna 2023 yhteensä n. 2,10 M€.

Pidettävien salkku koostuu kunnan oman palvelutuotannon käytössä olevista kiinteistöistä (mm. kouluja, Euranrinkilä, liikuntatiloja ja kunnavirasto) sekä hyvinvointialueen vuokraamista kiinteistöistä (mm. terveyskeskus, palvelutaloja, toimintakeskukset, paloasemat). Nämä muodostavat yhdessä yli puolet koko kiinteistökannasta. HVA:lle vuokrattujen kiinteistöjen vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa vuoden 2025 loppun asti (3+1 sääntely) ja vuokraneuvottelut jatkosopimuksista ovat käynnissä. Nämä kiinteistöt on lain mukaan yhtiötettävä omaksi yhtiökseen siirtymäkauden aikana. Ko. prosessin valmistelu on aloitettu Euran kunnassa.

Kehitettävien salkussa on 10 kiinteistöä, jotka ovat peruskorjaustarpeessa ja joiden tarkempi tuleva käyttötarkoitus ja käyttöaste määritellään palveluverkkosuunnitelmassa. Nämä muodostavat reilun 19 % koko kiinteistökannasta. Pidettävät ja kehitettävät kiinteistöt muodostavat tulevan palveluverkon rungon ja muodostavat yhdessä 71,5 % kunnan nykyisestä rakennusmassasta.

Laaditussa luopumissuunnitelmassa, joka on esityslistan liitteenä, on käsitelty realisoitavat rakennukset osakokonaisuuksina siten, että siinä on ryhmitelty erikseen purettavaksi esitettävät, myytävät sekä muulla tavoin luovuttavat kiinteistöt. Purettavien kiinteistöjen osalta on vielä ennen lopullista purkupäätöstä selvitettävä mahdolliset rakennusuojeluasiat, vapautuvan tilan tai tontin käyttö sekä osapurkamisten yhteydessä varmistettava jäljelle jäävien rakennusosien tekniikan toimintaedellytykset. Myytäväksi esitettävien kiinteistöjen osalta tulee tehdä tarvittavat lohkomiset sekä kiinteistötekniikan erottamiset jäljelle jäävistä rakennusosista. Asuntokiinteistöjen osalta myynnit pyritään tekemään ensisijaisesti vuokralaisineen ja muiltakin osin pyritään turvaamaan vuokralaisten asema. Muulla tavoin luovuttaville kiinteistöille pyritään löytämään uusi omistaja ensisijaisesti nykyisen toimijan kanssa ja toissijaisesti löytämään jokin vaihtoehtoinen omistajaratkaisu.

Selvitettävien salkussa on ensisijaisesti vielä ne 7 rakennusta / kiinteistökokonaisuutta, joiden tuleva käyttö on eri syistä avoin. Selvitettävien salkkuun on koottu myös ne vuokratilat (5 kpl), joista voidaan luopua, heti kun korvaavat tilat löydetään tai jo esiselvityksessä olevat rakennushankkeet (mm. Kauttuan päiväkotia) toteutuvat. Lisäksi erillisenä kokonaisuutena selvitettävien salkussa ovat ne asuin- ja liikekiinteistöt (11 kpl), jotka eivät kuulu peruskunnan ydintoimintaan mutta ovat pääasiassa säilytettäviä. Ne pyritään ensisijaisesti siirtämään soveltuvaan paikkaan konsernissa eli käyttötarkoituksen mukaan joko perustettavaan HVA-yhtiöön tai Euran Vuokrakodeille. Näiden kiinteistöjen osalta voidaan tarvittaessa myös harkita purkua tai myyntiä ulkopuoliselle taholle. Päätökset rakennuksista tehdään erikseen selvitysten jälkeen.

Esittelijä	Tekninen johtaja Kimmo Haapanen
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta merkitsee salkutuksen ja luopumissuunnitelman tiedokseen ja esittää edelleen luopumissuunnitelmaa hyväksyttäväksi kunnanhallitukselle. Tekninen lautakunta valtuuttaa tilapalvelut tekemään suunnitelmaan teknisluonteisia tarkastuksia ja korjauksia.
Päätös	<p>Rakennuspäällikkö täydensi päätösehdotustaan kokouksessa seuraavasti: Tallimäen rakennukset ja maa-alue käsitellään yhtenä kokonaisuutena.</p> <p>Alkuperäinen päätösehdotus ja kokouksessa tehty täydennys hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Pöytäkirjamerkintä: Esittelijä Kimmo Haapanen poistui kokouksesta ko. asiakohdan käsittelyn aikana klo 17:26. Esittelijänä jatkaa klo 17:26 alkaen rakennuspäällikkö Ari Jyräkoski.</p>