

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 56	27.05.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 66	10.06.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 87	30.09.2020

Kiinteistöt, joita kaupunki ei tarvitse omaan toimintaansa - tilapankki

371/10.03.02/2020

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 56

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
 etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on luonut tavan tarkastella rakennetun omaisuuden käyttöä. Tavoitteena on tehostaa omaisuuden hallintaa kustannusten läpinäkyvyyttä lisäämällä ja tuottaa toimintatapa, jonka avulla voidaan entistä tehokkaammin tunnistaa tehottomat kiinteistöt. Tehottomille kiinteistöille pyritään löytämään uusi käyttö tai aikaisempaa käyttöä tehostetaan. Vaihtoehtoisesti voidaan rakennus realisoida tai purkaa.

Tavoitteena on sopeuttaa kaupungin tarvitsemien kiinteistöjen määrä sellaiselle kestäväen kehityksen tasolle, johon kaupungilla on varaa, ja omistaa rakennukset pitkällä aikavälillä.

Tilapankin idea lähtee taloudellisesti tehokkaan käytön tunnistamisesta, jolla lähinnä viitataan siihen, että rakennuksista saadaan sellainen vuokra, joka riittää kattamaan sen menot.

Omaisuuden käytössä keskeinen kysymys on se, että onko omaisuuden käyttö tehokasta vai tehotonta. Taloudellisesti tehokkaalla käytöllä tarkoitetaan sitä, että rakennuksesta saatava vuokra kattaa rakennuksesta omistajalle aiheutuvat menot. Varsinainen tilojen käytön tehokkuus liittyy puolestaan yksittäisen toimijan tilojen käyttöön, eli onko tilojen käyttö resurssimielessä tehokasta vai voidaanko tilojen käyttöä tehostaa.

Mikäli tiloista saatava vuokra ei kata omistajan kustannuksia, seuraa siitä seuraavia haasteita tilojen hallinnalle:

- saatavalla vuokralla omaisuutta ei voida pitää kunnossa pitkällä aikavälillä
- mikäli omaisuus edelleen omistetaan, joudutaan saadun vuokran ja menojen erotus maksamaan muiden maksamista vuokrista
- mikäli selvää toimintatapaa vajeassa käytössä olevan omaisuuden tarkasteluille ei ole olemassa, omaisuudessa saattaa huomaamatta olla rakenne, jossa muiden rakennusten vuokrilla katetaan näiden taloudellisesti tehottomien rakennusten kustannuksia.

Tilapankissa ollessaan rakennukselle määritetään kustannus, joka vastaa syntyvää menokertymää. Rakennuksia ei korjata, vaan ainoastaan välttämätön rakennuksen kunnan säilyminen huolehditaan korjauksin.

Viime vuosina rakennusten yleinen peruste tilapankkiin siirtymiselle on ollut rakennuksen vakiokäytöstä poistuminen sisäilmahaittojen tai terveyshaitan takia. Rakennuksen osalta haaste tilapankissa on löytää uusi käyttö, mikäli korjaaminen on realistista. Usein rakennus myydään ja ostaja tekee tarvittavat korjaukset. Rakennus palvelee alueellisesti joko palvelukiinteistönä tai sen käyttö on yksityistä.

Rakennusten realisoinnilla pyritään siis luopumaan rakennuksen omistajuudesta, jolloin sen kustannukset eivät enää rasita kaupungin omaa toimintaa tulevaisuudessa. Realisoinnissa keskeistä ovat seuraavat asiat:

- mikä on rakennuksen alla olevan maapohjan tilanne, eli onko rakennettu kiinteistö (rakennus + tontti) selvästi myytävä yksikkö tai onko sitä mahdollisuus kehittää kohtuullisilla kustannuksilla

- onko rakennuksen nykyinen kunto sellainen, että myynnistä rakennuksineen saadaan enemmän kuin myynnistä pelkkänä tonttina.

Mikäli rakennus ja tontti on valmis tai siitä on mahdollisuus kehittää kaavallisesti myytävä yksikkö, voidaan rakennus myydä markkinoille. Mikäli taas rakennus sijaitsee sellaisella alueella, että myynti tontteineen ei ole mahdollista, tai edelleen rakennuksen kunto on niin huono, että sen myynti saattaa jopa rajoittaa myyntiä, voidaan rakennus purkaa tai se voidaan myydä markkinoille purkukuntoisena, jolloin tuleva omistaja voi tehdä päätöksen rakennuksen tulevaisuudesta.

Mikäli rakennus päätetään kaupungin omasta toimesta purkaa, voidaan rakennuspaikka myydä tontteineen, mutta mikäli rakennus on jo lähtökohtaisesti ollut tontilla, mistä myytävää yksikköä ei voida muodostaa, maapohja jää kaupungin omistukseen.

Tilapankin sisältöä on kehitetty ja kohdistettu käyttötarkoituksen mukaisesti luetteloiksi, jolloin sen käyttö helpottuu. Asiakas löytää helpommin tarvitsemansa kohteen.

Tilapankista esitetään myytäviksi kiinteistöt, joita ei omaan palvelutuotantoon tarvita ja joita ei vielä kannata purkaa. Myyntilistan edellytykset tarkastetaan yhdessä muiden kaupungin tahojen kanssa. Yhteensä tilapankissa on 55 kohdetta, joista 17 voidaan mahdollisesti myydä. Näistä realisointi on tällä hetkellä käynnissä neljän kohteen osalta: Houtskarın kirjasto, Peikkorinteen päiväkotı, Kälđingen entinen koulu ja Nauvon kunnantupa.

Kaupungin hallintosäännön mukaan Kiinteistöt-vastualueen on vuosittain laadittava luettelo kaupungin kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka sen vuoksi voidaan myydä. Kaupunginhallitus käsittelee (hyväksyy) myyntilistan. Valmistelun on tapahduttava vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa.

Tilatehokkuutta pohtimaan ja tilapankissa olevien kiinteistöjen realisoimista tehostamaan on nimetty työryhmä. Työryhmä on aloittanut työnsä ja pitänyt ensimmäisen kokouksensa 18.5. Työryhmän jäseniä ovat Jonas Nylund, Petra Palmroos, Seppo Pihl, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Patrik Nygrén, Ulrika Lundberg ja Miia Lindström.

Oheismateriaali

Tilapankki
Myyntilista
Karkea toimintamalli

Ehdotus

Jaosto merkitsee asian tiedoksi ja päättää viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi luettelon kaupungin rakennetuista kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka siksi tulee myydä.

Päätös

Jaosto päätti että asia käsitellään kokouksessa 10.6.2020.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 66

**Valmistelija
Esittelijä**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupunki on luonut tavan tarkastella rakennetun omaisuuden käyttöä. Tavoitteena on tehostaa omaisuuden hallintaa kustannusten läpinäkyvyyttä lisäämällä ja tuottaa toimintatapa, jonka avulla voidaan entistä tehokkaammin tunnistaa tehottomat kiinteistöt. Tehottomille kiinteistöille pyritään löytämään uusi käyttö tai aikaisempaa käyttöä tehostetaan. Vaihtoehtoisesti voidaan rakennus realisoida tai purkaa.

Tavoitteena on sopeuttaa kaupungin tarvitsemien kiinteistöjen määrä sellaiselle kestävä kehityksen tasolle, johon kaupungilla on varaa, ja omistaa rakennukset pitkällä aikavälillä.

Tilapankin idea lähtee taloudellisesti tehokkaan käytön tunnistamisesta, jolla lähinnä viitataan siihen, että rakennuksista saadaan sellainen vuokra, joka riittää kattamaan sen menot.

Omaisuuden käytössä keskeinen kysymys on se, että onko omaisuuden käyttö tehokasta vai tehotonta. Taloudellisesti tehokkaalla käytöllä tarkoitetaan sitä, että rakennuksesta saatava vuokra kattaa rakennuksesta omistajalle aiheutuvat menot. Varsinainen tilojen käytön tehokkuus liittyy puolestaan yksittäisen toimijan tilojen käyttöön, eli onko tilojen käyttö resurssimielessä tehokasta vai voidaanko tilojen käyttöä tehostaa.

Mikäli tiloista saatava vuokra ei kata omistajan kustannuksia, seuraa siitä seuraavia haasteita tilojen hallinnalle:

- saatavalla vuokralla omaisuutta ei voida pitää kunnossa pitkällä aikavälillä

- mikäli omaisuus edelleen omistetaan, joudutaan saadun vuokran ja menojen erotus maksamaan muiden maksamista vuokrista
- mikäli selvää toimintatapaa vajaassa käytössä olevan omaisuuden tarkasteluille ei ole olemassa, omaisuudessa saattaa huomaamatta olla rakenne, jossa muiden rakennusten vuokrilla katetaan näiden taloudellisesti tehottomien rakennusten kustannuksia.

Tilapankissa ollessaan rakennukselle määritetään kustannus, joka vastaa syntyvää menokertymää. Rakennuksia ei korjata, vaan ainoastaan välttämätön rakennuksen kunnan säilyminen huolehditaan korjauksin.

Viime vuosina rakennusten yleinen peruste tilapankkiin siirtymiselle on ollut rakennuksen vakiokäytöstä poistuminen sisäilmahaittojen tai terveyshaitan takia. Rakennuksen osalta haaste tilapankissa on löytää uusi käyttö, mikäli korjaaminen on realistista. Usein rakennus myydään ja ostaja tekee tarvittavat korjaukset. Rakennus palvelee alueellisesti joko palvelukiinteistönä tai sen käyttö on yksityistä.

Rakennusten realisoinnilla pyritään siis luopumaan rakennuksen omistajuudesta, jolloin sen kustannukset eivät enää rasita kaupungin omaa toimintaa tulevaisuudessa. Realisoinnissa keskeistä ovat seuraavat asiat:

- mikä on rakennuksen alla olevan maapohjan tilanne, eli onko rakennettu kiinteistö (rakennus + tontti) selvästi myytävä yksikkö tai onko sitä mahdollisuus kehittää kohtuullisilla kustannuksilla

- onko rakennuksen nykyinen kunto sellainen, että myynnistä rakennuksineen saadaan enemmän kuin myynnistä pelkkänä tonttina.

Mikäli rakennus ja tontti on valmis tai siitä on mahdollisuus kehittää kaavallisesti myytävä yksikkö, voidaan rakennus myydä markkinoille. Mikäli taas rakennus sijaitsee sellaisella alueella, että myynti tontteineen ei ole mahdollista, tai edelleen rakennuksen kunto on niin huono, että sen myynti saattaa jopa rajoittaa myyntiä, voidaan rakennus purkaa tai se voidaan myydä markkinoille purkukuntoisena, jolloin tuleva omistaja voi tehdä päätöksen rakennuksen tulevaisuudesta.

Mikäli rakennus päätetään kaupungin omasta toimesta purkaa, voidaan rakennuspaikka myydä tontteineen, mutta mikäli rakennus on jo lähtökohtaisesti ollut tontilla, mistä myytävää yksikköä ei voida muodostaa, maapohja jää kaupungin omistukseen.

Tilapankin sisältöä on kehitetty ja kohdistettu käyttötarkoituksen mukaisesti luetteloiksi, jolloin sen käyttö helpottuu. Asiakas löytää helpommin tarvitsemansa kohteen.

Tilapankista esitetään myytäväksi kiinteistöt, joita ei omaan palvelutuotantoon tarvita ja joita ei vielä kannata purkaa. Myyntilistan edellytykset tarkastetaan yhdessä muiden kaupungin tahojen kanssa. Yhteensä tilapankissa on 55 kohdetta, joista 17 voidaan mahdollisesti myydä. Näistä realisointi on tällä hetkellä käynnissä neljän kohteen osalta: Houtskarın kirjasto, Peikkorinteen päiväkotı, Kälđingen entinen koulu ja Nauvon kunnantupa.

Kaupungin hallintosäännön mukaan Kiinteistöt-vastuualueen on vuosittain laadittava luettelo kaupungin kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka sen vuoksi voidaan myydä. Kaupunginhallitus käsittelee (hyväksyy) myyntilistan. Valmistelun on tapahduttava vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa.

Tilatehokkuutta pohtimaan ja tilapankissa olevien kiinteistöjen realisointia tehostamaan on nimetty työryhmä. Työryhmä on aloittanut työnsä ja pitänyt ensimmäisen kokouksensa 18.5. Työryhmän jäseniä ovat Jonas Nylund, Petra Palmroos, Seppo Pihl, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Patrik Nygrén, Ulrika Lundberg ja Miia Lindström.

Oheismateriaali

Tilapankki
Myyntilista
Karkea toimintamalli

Ehdotus

Jaosto merkitsee asian tiedoksi ja päättää viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi luettelon kaupungin rakennetuista kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka siksi tulee myydä.

Päätös

Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista, koska asia on kiinteistötyöryhmällä työn alla. Jaosto yhtyi puheenjohtajan ehdotukseen.

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 87

**Valmistelija
Esittelijä**

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Tekninen päällikkö Jonas Nylund puh. 050 428 3774
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Realisoitavien rakennusten myyntisuunnitelmaa on päivitetty siltä osin kuin kiinteistöjä on myyty. Vuoden 2020 aikana on myyty Källdingen koulu, Peikkorinteen päiväkotia ja Houtskarinn kirjasto ja Nauvon kunnantupa on luovutettu paikalliselle järjestölle yhteistyössä seurakuntayhtymän kanssa.

Rakennusten realisoinnilla pyritään luopumaan rakennuksen omistajuudesta, jolloin sen kustannukset eivät enää rasita kaupungin omaa toimintaa tulevaisuudessa. Myydyt rakennukset ovat olleet tilapankissa, jolloin saavutettu säästö on ollut rajallisempi kuin suoraan käytöstä myytävät tilat.

Tilanteessa, jossa talouden kannalta on ensiarvoisen tärkeää saada tehostettua nopeasti kiinteistömassaa, nostetaan esiin nopeasti myytävät kiinteistöt.

Kiinteistöt, joissa ei ole käyttäjiä, voidaan lyhyellä aikavälillä myydä. Myyntilistalla olevat kiinteistöt Mossalan koulu, Skräbbölen parakkirakennus ja Sunnanbergin koulu voidaan tietyin toimenpitein nopeasti realisoida. Paraisten kunnantupa ja parakkirakennus Kirkkosalmenrannan alueella ovat osana myynti- tai rakennusprosessia.

Mossalan koulun tontti rajataan myyntitilanteessa suuruusluokkaan 5 000 m²,

jolloin vaaditaan tontin osalta toimenpiteitä ja lisäksi vesi- sekä lämpöjärjestelmät on sovittava erikseen niiden ollessa koulun tontilla.

Sunnanbergin koulun osalta vaaditaan päätökset sen käytöstä ja investoinneista.

Skräbbölen parakin osalta ollaan yhteydessä paikallisiin toimijoihin mahdollisen ostorealiteetin selvittämiseksi.

Oheismateriaali

Kiinteistöt, joita kaupunki ei tarvitse omaan toimintaansa

Ehdotus

Jaosto merkitsee asian tiedoksi ja päättää viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi luettelon kaupungin rakennetuista kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka siksi tulee myydä.

Ensisijaisesti voitaisiin realisoida kohteet Mossalan koulu, Skräbbölen parakki ja Sunnanbergin koulu.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Merja Fredriksson ehdotti, että ennen päätöksen tekemistä Kommunalgårdenin myynnistä kiinteistön vaihtoehtoisista tulevista käyttömahdollisuuksista on tehtävä selvitys, mihin jaosto yhtyi.
