



TOIMITILOHJELMA 2017-2021

KV 8.5.2017





SISÄLLYSLUETTELO

1.	TOIMITILOHJELMAN TARKOITUS	3
2.	TAVOITTEET	4
1.	Tavoitteet toimitiloille	5
2.	Tavoitteet toimitilahallinnolle	7
3.	Mittarit	8
3.	MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN (TYÖKALUT)	9
1.	Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta	9
1.	Pitkätähtäimen investointiohjelmat (PTS)	9
2.	Pitkätähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)	10
3.	Tilojen muutuskustannuksiin sitoutuminen	10
2.	Rakennuskannan optimointi	11
1.	Tilaomaisuuden salkutus	12
3.	Toimenpideohjelma	13
4.	Hankkeiden ohjauksen kehittäminen	15
5.	Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen	15
4.	AJANKOHTAISIA SUURIA KYSYMYKSIÄ	16
4.1	Sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset toimitiloihin	16
4.2	Sisäilmaongelmien hallinnan tehostaminen ja ongelmien ennaltaehkäisy	17
4.3	Korjausvelan haltuunotto	18
5.	LINJAUKSIA	20
6.	TOIMITILOJEN NYKYTILANNE JA MUUTA TAUSTATIETOA	23
6.1	Taulukot ja kuvaajat omista ja ulkoavuokratuista	23
6.2	Korjausvelkatilanteesta kuvaajat (Trellum)	24
6.3	Kuntoluokat (Trellum)	25
6.4	Toimitilakannan arvot (Trellum)	25
7.	TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN	27
7.1	Sisäisten vuokrien määrittäminen	27
7.2	Ulkoa vuokraukset	27
7.3	Välivuokrausmalli	27



1. TOIMITILOOHJELMAN TARKOITUS

Toimitiloohjelman päätavoite on selvittää ja linjata mitä tiloja Kotkan kaupunki haluaa tai sen pitää omistaa, miten ja millä resursseilla sen tulee omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Toinen keskeinen tavoite on tehdä ne strategiset valinnat, jotka toimitilojen osalta tukevat kunnan talouden saamista kestäväälle pohjalle.

Toimitiloohjelmassa linjataan toimitilalahallinnon tavoitteita ja toimintatapoja. Ohjelma tekee toiminta-ajatuksista näkyvän ja antaa suunnan kehittämiselle.

Käytännön toiminnassa tavoitteena on aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.

Toimitilojen ydinongelma on tarpeettomaksi jäänyt ja kunnoltaan heikkenevä rakennuskanta, jonka ylläpitäminen tuottaa ylimääräisiä kustannuksia. Ratkaisuna on rakennuskannan vähentäminen ohjelmassa osoitetuilla tavoilla. Tulevat toimitilat määräytyvät tulevan palveluverkon perusteella. Siksi palveluverkkoa on suunniteltava pitkäjänteisesti etukäteen, ja suunnitelmaa on pidettävä ajan tasalla.

Toimitiloohjelma ottaa myös kantaa suurten ajankohtaisten kysymysten käsittelyyn: SOTE-uudistukseen varautuminen edellyttää SOTE-käyttöön tulevien kiinteistöjen yhtiöittämisselvittämistä. Sisäilmaongelmien ratkaisemisesta terävöitetään ja niiden syntyä estetään suunnitelmallisella kiinteistönpidolla.

Korjausvelan taittaminen edellyttää niin ikään ylläpito- ja peruskorjausten suorittamista ajallaan sekä tarpeettomista rakennuksista luopumista. Oikea-aikainen korjaaminen edellyttää myös oikea-aikaista rahoitusta.

Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n osalta esitetään yhteistoiminnan pääperiaatteet. Samaten linjataan kaupungin omistamien tilojen ulosvuokrauksen ja sisäisen vuokranmuodostuksen periaatteet.

Toimitiloohjelmaa täydentävät erillisenä käsiteltävät toimenpideohjelma ja kiinteistöjen salkutus. Salkutuksessa on huomioitu myös Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n (JuKi) omistamat rakennukset.

Kaupungin omistamiin rakennuksiin sitoutuu paljon varoja. Pikaiseen koko rakennuskannan kohentamiseen ja yhdenaikaiseen lukuisista palvelurakennuksista luopumiseen ei ole mahdollisuuksia. Siksi vain pitkäjänteinen, taloudesta tarkka, laatu tietoinen toimintatapa on tie, joka johtaa tavoitteiden saavuttamiseen.

Toimitiloohjelma on laadittu yhteistyössä kaupungin eri vastuualueiden ja JuKin kanssa, ja työn aikana arvokasta evästyttä on saatu kaupunginhallituksen ja -valtuuston, kaupunkisuunnittelulautakunnan sekä kaupunginjohtajan johtoryhmän tahoilta. Työ pohjautuu Kuntaliiton Harkittua omistajuutta -hankkeen tuloksiin sekä konsultti Esko Korhosen osaavalle pohjatylle.

Toimitilojen taloudellisuus ja toimivuus tehdään yhteistyössä käyttäjien ja päättäjien kanssa. Vastuu toimitiloista on yhteinen!



2. TAVOITTEET

Toimitilahallinnon perustehtävä on aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.

2.1 Tavoitteet toimitiloille

- TOIMINNALLISUUS
- TERVEELLISYYS
- TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ
- ENERGIATEHOKKUUS JA ELINKAARITALOUS
- KESTÄVYYS
- ESTEETTÖMYYS
- MONIKÄYTTÖISYYS
- ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMINTAA JA KAUPUNKIKUVAA
- ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA

TOIMINNALLISUUS

- tilat tukevat käyttöä, eivät ainoastaan mahdollista sitä
- kun toiminta sijoittuu uusiin tiloihin tai tilat uudistetaan, selvitetään tarve ja mahdollisuudet
 - toimintatapojen kehittämiseen
 - uuteen yhteistyöhön, toimintojen tai tilojen tehostamiseen
 - tilojen monipuoliseen käyttöön
- sijainti ja liikenneyhteydet ovat tärkeä osa erityisesti palvelutilojen toiminnallisuutta

TERVEELLISYYS

- tilojen terveellisyys käyttäjille on toiminnan lähtökohta; ongelmatilanteissa noudatetaan niihin suunniteltua toimintamallia

- uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne suojaavat itseään sään vaikutuksilta ja säilyvät rakenteellisesti terveisinä asianmukaisesti ylläpidettyinä ja käytettyinä
- korjauksissa pyritään samaan, kuitenkin vanhojen rakennusten rakenteet, arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja kokonaistaloudellisuushuomioiden
- rakennustyön toteutuksen laatuun ja valvontaan kiinnitetään erityistä huomiota
- rakennusten kunnon tunteminen ja ajoissa suoritettavat huolto- tai uudistustoimenpiteet ovat perusta rakennuksen pysymiselle terveenä
- sisäilmaongelmat pyritään ratkaisemaan soveltamalla uusinta tietoa ja järjestelmällisin selvityksin

TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ

- rakennusten suunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennuksen elinkaaren aikaisiin kuluihin ja valitaan terveellisiä, kestäviä, ylläpidoltaan edullisia ratkaisuja
- rakennuksiin liittyvään tiedonhallintaan ja eheän tiedon keräämiseen investoidaan
- hankkeissa selvitetään tilojen yhteiskäyttö kaupungin toimintojen kesken sekä ulkopuolisten toimijoiden kanssa
- tilojen monikäyttöä edistetään uusilla toimintamalleilla

ENERGIATEHOKKUUS JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS

- rakennusten päästötaloudessa pyritään mataliin kasvihuonekaasupäästöihin koko elinkaarella
- energiatehokkuustavoitteet määritetään hankesuunnitteluvaiheessa
- helpotetaan suunnitteluratkaisulla käyttäjien mahdollisuuksia säästää energiaa ja vettä sekä vähentää jätteiden määrää ja tehostaa lajittelua
- rakennuksissa huomioidaan kestävien liikkumismuotojen käytön edistäminen
- kaikista A-salkun rakennuksista tehdään energiatehokkuuskatselmus

KESTÄVYYS JA ELINKAARITALOUS

- kaupungin uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on vähintään 50 vuotta
- korjausinvestoinneissa valitaan kestäviä ratkaisuja tilojen ja rakenteiden kestävyys, monikäyttöisyys ja muunneltavuus huomioidaan suunnitteluvaiheessa
- talotekniikan (LVIAS) ratkaisut helposti huollettavia ja joustaviin tiloihin sopeutuvia

ESTEETTÖMYYS

- kaupungin uudisrakennushankkeet toteutetaan esteettöminä
- asiakaspalvelutilat järjestetään esteettöminä
- korjaushankkeissa pyritään mahdollisimman esteettömään lopputulokseen, kuitenkin rakennustaiteelliset arvot huomioonottaen

ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMITILOILLE ASETETTUJA TAVOITTEITA, KAUPUNKIKUVAA JA KAUPUNKIBRÄNDIÄ

- investointikohteiden tavoitteet toiminnan, viihtyisyyden, rakenteiden, kaupunkikuvan ja talouden suhteen asetetaan yhdessä eri osapuolten kesken, ja tavoitteisiin sitoudutaan
- kokonaissuunnittelun laatuun panostamalla mahdollistetaan tavoitteiden saavuttaminen ja taloudellisuus
- kaupunkialueelle toteutettavien kohteiden tulee tukea kaupunkibrändiä ja kaupunkikuvaa
- puurakentamista edistetään soveltuvissa uudishankkeissa

KULTTUURIHISTORIALLISTESTI ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA

- kaupungin omistamat arvokkaat rakennukset ja rakennusympäristöt ovat kaupungille identiteettitekijöitä, jotka rakentavat koko kaupungin vetovoimaa. Niiden arvon säilymisestä ja tulevaisuudesta huolehditaan vastuullisesti.
- arvokkaalle rakennukselle laaditaan tulevaisuuspolku, joka sisältää pitkäjänteisen käytön ja ylläpidon tavoitteet ja suunnitelman
- arvorakennuksesta luovuttaessa edellytetään tulevalta omistajalta vastuullisuutta rakennuksen käytössä ja arvon säilyttämistä sekä yhteisesti sovittavaa tulevaisuuspolkua

2.2 Tavoitteet toimitilahallinnolle

KYTKENTÄ KAUPUNKISTRATEGIAAN

- toimitilahallinto osallistuu palveluverkon kehittämiseen säännöllisessä yhteistyössä palveluiden tuottajien ja talousyksikön kanssa, talousvaikutuksia ennakoiden
- toimitilahallinto edistää osaltaan kaupungin strategian ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutusta
- asiakkaiden ja yhteistyökumppanien palautetta kerätään säännöllisesti ja käytetään toiminnan kehittämiseen

TILAKANNAN OPTIMOINTI

- toimitilaverkko perustuu erityisesti palveluverkon ennakoivaan suunnitteluun ja suunnitelman johdonmukaiseen toteutukseen
- omistetaan ja ylläpidetään vain toiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja
- luovutaan suunnitellusti kaupungin toiminnan kannalta tarpeettomasta tilakannasta.
- etsitään uusia käyttötarkoituksia luovutettaville toimitiloille
- ollaan aktiivisia kiinteistökaupan ja -kehittämisen edistämiseksi

RESURSSIEN OIKEA KOHDISTAMINEN

- toimitilahallinnon henkilöresurssin mitoitus tehtäviä vastaavaksi
- varataan riittävät resurssit tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmisteluun
- tuntemalla kiinteistöjen korjaushistoria ja nykykunto, voidaan investoinnit kohdistaa oikein riskienhallinnan kannalta
- huomioidaan korjausinvestointeja kohdistettaessa kohteen merkitys palveluverkon osana tulevaisuudessa

OSAAMISEN JATKUVA KEHITTÄMINEN

- ylläpidetään ja kehitetään toimitiloihin ja niiden ylläpitoon varatun henkilöstön ammattitaitoa, järjestämällä koulutuksia ja tarjoamalla koulutusmahdollisuuksia

TEHTÄVÄNKUVIEN SELKIYTTÄMINEN

- tarkennetaan isännöitsijöiden toimenkuvaa
- toimitilahallinnon ja teknisten palvelujen välisen työnjaon selkeytys ja resurssien oikea kohdentaminen
- kehitetään kiinteistönhoidon tiiminvetäjien roolia
- tarkennetaan tehtäväkuvia ammattikunnittain ja käydään ne henkilökohtaisesti läpi henkilöstön kanssa



2.3 Mittarit

Kotkan tilojen käyttöä ja taloudellisuutta seurataan määrällisin mittarein. Tavoitteena on sijoittua asukaskohtaisilla mittareilla kahdentoista suurimman kaupungin tasolle vuonna 2022.

KÄYTETTÄVÄT MITTARIT JA TAVOITTEET

- palvelutoiminnan vaatimat tilat m²/asukas
- korjausvelka €/asukas, tavoitteenapuolittaminen vuoteen 2022 mennessä.
- C-salkun myyntitavoitteet määritetään vuosittain ja niiden toteutumista seurataan
- vuosittaisen energiankulutuksen määrä, tavoitteena energian- ja vedenkulutuksen pienentäminen.
 - Ilmasto- ja energiatyöryhmässä seurataan valittujen kiinteistöjen energiankulutusta ja asetetaan välitavoitteeksi vuoteen 2020 mennessä -4%:n ja 2025 mennessä -7,5%:n vähennys kiinteistöjen energiankulutuksessa.
 - Kuntien energiatehokkuussopimuksen (KETS) säästötavoitteeseen pääsemistä seurataan vuosittain ja tuloksista tiedotetaan kootusti kaupungin Intraassa
- edistetään uusiutuvan energian käyttöönottoa:
 - tavoitteena uusiutuvaan energiaan pohjautuvan järjestelmän käyttöönotto vähintään 2 rakennuksessa/v ohjelmakauden ajan



3. MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN

TYÖKALUJA TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEKSI

- PITKÄNTÄHTÄIMEN INVESTOINTI- JA KUNNOSSAPITO-OHJELMAT
- RAKENNUSKANNAN OPTIMOINTI
- VUOSITTAINEN TOIMENPIDEOHJELMA
- HANKKEIDEN OHJAUKSEN KEHITTÄMINEN
- ERI HANKINTAMALLIEN TARKOITUKSEN MUKAINEN SOVELTAMINEN

3.1 Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta

3.1.1 Pitkántähtäimen investointiohjelmat (PTS)

Palveluverkkoselvitysten, toimitilaohjelman, rakennusten teknisten luokitusten ja salkutusten pohjalta muodostetaan toimitilojen pitkän tähtäimen investointiohjelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelma kytkee toisiinsa palveluverkkoon suunnitellut muutokset ja toimitilaratkaisut. Investointien on vastattava kaupungin talouden kantokykyä.

Investointiohjelman lähivuodet ohjaavat hankkeiden toteutusta, ja pidemmällä aikavälillä ohjelma ohjaa tuleviin hankkeisiin valmistautumista. Investointiohjelma tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Pitkántähtäyksen investointiohjelman pohjana on ajantasainen kiinteistötieto, jonka pohjalta voidaan ennakoita ja priorisoida tulevia peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja. Olennaisena tekijänä priorisoinnissa on kyseisen tilan tarve osana palveluverkkoa.

Uudis- ja peruskorjauskohteet sekä suuret perusparannusinvestoinnit toteutetaan erillismäärärahoihin ns. investointikohteina. Hyväksyminen talousarvion investointikohteeksi edellyttää hyväksytyt tarveselvityksen. Vuotuisen kohdistamattoman peruskorjausmäärärahan käyttö suunnitellaan osana PTS-suunnittelua, jonka pohjalta määritetään puolivuositain rakennuttamisen ja talokunnossapidon työohjelmat.



3.1.2 Pitkántähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)

Ylläpitotoiminta voidaan jakaa kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon. Kiinteistönhoidolla tarkoitetaan päivittäistä huoltoa, siivousta ja rakennuksen tarkkailua. Kunnossapidossa on kyse rakennuksen korjaamisesta tai parantamisesta. Kiinteistönhoidossa apuna käytetään sähköistä huoltokirjaohjelmaa ja kunnossapidon puolella rakennuskohtainen pitkän tähtäimen kunnossapito-ohjelma (PTS) jäntevöittää ylläpidon toteutusta ja siirtää ylläpidon painopistettä korjaustarpeita ennakoivaan suuntaan.

Tavoitteena tulee olla ennakoiva korjaaminen, joka tulee tutkitusti myöhässä tehtyä korjausta edullisemmaksi.

Sähköinen huoltokirja otetaan käyttöön kaikissa kaupungin palvelutuotannon rakennuksissa. Huoltokirjaan kirjautuvat kaikki käyttäjiltä tulleet palvelupyynnöt ja kiinteistönhoidon niiden johdosta tekemät toimet. Lisäksi otetaan käyttöön rakennusten vuotuinen tarkastuskäytäntö.

Pitkántähtäimen suunnittelussa käytetään hyväksi kuntotutkimusten ja -selvitysten kautta hankittua tietoa rakennusten kunnosta ja niiden korjaustarpeista.

3.1.3 Tilojen muutokustannuksiin sitoutuminen

Palvelujen toiminnalliset muutostarpeet johtavat usein muutokseen myös toimitiloissa. Muutos voi mahdollistaa samalla työtapojen ja palvelun kehittämistä. Tällainen muutos on tervetullutta, ja se sisältää mahdollisuuden sekä palvelujen parantamiseen että tilankäytön tehostamiseen.

Tilamuutoksen yhteydessä toimitilahallinto ja käyttäjähallintokunta päivittävät sisäisen vuokrasopimuksen kestoltaan sellaiseksi, että investointikustannuksen voidaan katsoa tulevan sopimuskaudella katetuksi. Näin menetellen korostetaan pitkäjänteisen taloudellisen ajattelun merkitystä myös tilojen käyttäjien puolelta. Mikäli tilan käytöstä luovutaan pian muutosten jälkeen, on tarkoituksenmukaista, että edellinen käyttäjä vastaa investoinneistaan siltä osin kuin seuraava käyttäjä ei voi niitä hyödyntää. Käyttäjää pakottavissa tapauksissa vastuu tarkastellaan erikseen.



3.2 Rakennuskannan optimointi

Varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, toisen asteen ja muiden palveluiden palvelutarpeet ovat vähenemässä eli juuri niiden palveluiden, jotka jäävät sote- ja maakuntauudistuksessa edelleen kunnan palveluiksi. Kasvava palvelutarve on puolestaan maakunnalle siirtyvissä palveluissa eli vanhusten hoidossa, perusterveydenhuollossa ja erikoissairaanhoidossa. Nämä muutokset tulevat vaikuttamaan myös toimitilatarpeeseen.

Kotkan rakennuskanta on jaettu neljään salkkuun rakennusten suunnittelun käytön mukaisesti. Salkutus tukee rakennuskannan optimointia eli palveluverkon tarvetta parhaiten vastaavan toimitilakannan kehittämistä. Salkutus päivitetään tämän toimitilaohjelman yhteydessä, ja myöhemmin osana toimenpideohjelmaa vuosittain talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Mitä selkeämmin palveluverkon tuleva kehitys on tiedossa, sitä paremmin toimitilat saadaan vastaamaan tarvetta. Ohjelman laatimisen hetkellä painottuu tilojen radikaali vähentämistarve. Samanaikaisesti on käynnistymässä myös mittavia kouluinvestointeja, joilla korvataan korkean korjausasteen takia purettavia vanhoja kouluja.

Luopumalla tarpeettomista toimitiloista pienennetään ylläpitokuluja ja säästetään resursseja käytössä olevien tilojen ylläpitoon. Tällöin otetaan huomioon mm. alaskirjaustarpeet (purku, myynti alle tasearvon), kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen sekä kaupunkikehittämisen ja kiinteistökehittämisen mahdollisuudet.

C-salkkuun luokiteltu rakennus voidaan myydä tai luovuttaa kohdan 5 myyntiperiaatteiden mukaisesti. Realisoitavista neliöistä noin puolet on teollisuusrakennuksia, jotka sijaitsevat kaupunkikehitysalueilla kuten Kantasatamassa tai Meri-Katariinassa. Niistä luopuminen aiheuttaa tasearvon alaskirjauksia, mutta samalla pienentää korjausvelkaa.

Rakennuskannan vähentämisessä joudutaan huomioimaan toimien taloudelliset vaikutukset niin purkukustannuksien kuin alaskirjauksienkin osalta. Tästä syystä toimet tulee jaksottaa tuleville vuosille etukäteen. Samoin varaudutaan myös muihin toimitilakannan muutoksiin, kuten KyAmk:in Metsolan kampuksen rakennusten takaisinlunastukseen 2020-luvun alussa.

Salkutus 4/2017	Laajuus, hum ²	Korjausvelka € 12/2016	Tasearvo € 12/2016	Ylläpitokulu €/v
A Pidettävät ja tarkeat rakennukset	141 470	6 740 221	108 905 444	8 552 762
B Kehitettävät rakennukset	32 644	2 632 795	20 211 676	2 314 068
C Realisoitavat rakennukset	135 779	20 992 322	14 393 935	2 174 425
D Arvokkaat rakennukset	7 495	1 032 486	2 082 705	255 853
yhteensä	317 388	31 397 825	145 593 759	13 297 108



3.2.1 Tilaomaisuudensalkutus

Kotkan kaupungilla on suorassa omistuksessaan eri puolella kaupunkia rakennuksia, joiden yhteispinta-ala on noin 317 000 m². Kaupunki omistaa lisäksi osakkeita Kotkalaisista kiinteistö- ja asuntoyhtiöistä. Pitkän tähtäimen suunnittelun näkökulmasta ja omistukseen liittyvien käyttö- ja investointimäärärahojen kannalta on tärkeää tunnistaa, mitä rakennuksia kaupunki haluaa omistaa pitkällä aikavälillä, mitä rakennuksia kaupungin omassa palveluntuotannossa tarvitaan sekä mistä rakennuksista voidaan luopua. Tilaomaisuuden luokittelu on jaettu neljään eri salkkuun:

A-SALKKU pidettävät/tärkeät rakennukset

(omistaminen/käyttö tärkeää, kohteet pidetään kunnossa ja niihin investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat mm.

- kaupungin palvelutoimen tilat
- kaupungin palvelutoimintaa lähellä olevat tilat
- muut strategisesti tärkeät tilat
- käytön tarve pitkä (yli 10 v)

B-SALKKU: kehitettävät rakennukset

(omistaminen/käyttö tarpeellista tällä hetkellä, mutta odottaa lopullista toimenpidettä eli pidettävä tai realisoitava). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- omassa vajakäytössä olevat tilat käytössä
- olevat toiminnallisesti heikot tilat
- ulosvuokratut kassavirraltaan huonot tilat
- tilojen käyttö pitkäaikoinen (3-10 v)

C-SALKKU: realisoitavat rakennukset

(käyttö/omistaminen ei tärkeää eli ei investoida, vaan odottaa myyntiä tai purkua). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden käyttö ja omistus ei ole tärkeää käytöstä voidaan luopua tilat erittäin huonokuntoisia ja tarvitsisivat merkittäviä (lähes uushankinta) investointeja
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, säilytettävät rakennukset merkitään erikseen
- ulosvuokratut (markkinoille) huonokuntoiset tilat
- rakennus huonokuntoinen ja investointitarve (peruskorjaus) suuri, eikä välttämätöntä käyttötarvetta
- tilan käyttötarve alle 3v

D-SALKKU: kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

(omistaminen/käyttö katsotaan yhteiskunnallisesti tärkeäksi ja kohteeseen investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden julkinen omistus nähdään tärkeänä kohteen merkittävyyden, kaupunkikuvan tai siihen liittyvän historian takia (kulttuurihistoriallisesti arvokaskohde)
- kustannukset normaalirakennusta selvästi suuremmat (suojelukohteet); rakennusten kustannuksista vain osa tai ei ollenkaan saadaan peitettyä vuokratuloilla



3.3 Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelma kuvaa toimitilaohjelman tärkeimmät ajankohtaiset toteutusaskeleet. Toimenpiteet muodostuvat rakennusten myynneistä ja purkamisista, merkittävistä tilamuutoksista ja investoinneista. Toimenpideohjelman osana ajantasaistetaan rakennusten salkutus. Ensimmäinen toimenpideohjelma, joka keskittyy rakennusten realisointeihin, käsitellään tämän toimitilaohjelman yhteydessä. Jatkossa toimenpideohjelma päivitetään vuosittain talousarviokäsittelynyhteydessä.

MYyntIEN EDISTÄMINEN ERILAISISSA KOHTEISSA
Kaupungin rakennusomaisuuden realisoinnit tehdään suunnitellusti. Eri tyyppisille rakennuksille määritetään polku realisoinnin toteuttamiseksi.

- Asuntojen ja asunto-osakkeiden myynti tapahtuu lähtökohtaisesti kiinteistövälittäjien kanssa yhteistyöllä. Kaupunki voi myydä niitä suoraan myös itse.
- Myyntiin asetettavista asunnoista pyydetään kiinteistövälittäjien hinta-arviot ja välitystarjoukset, joiden perusteella toimeksiannon suorittaja valitaan. Pitkään myynnissä olleiden kohteiden välityssopimukset tarkistetaan ja tehostetaan myyntiä päivittämällä/uusimalla välittäjäsovimukset. Sama kohde voidaan antaa useammalle välittäjälle myytäväksi

- Haastavammat myyntikohteet kuten koulut ja sairaalarakennukset edellyttävät yleensä niiden käyttötarkoituksen muutosta kiinteistökehityksen keinoin. Tuloksena voi syntyä esim. uusia koteja, toimisto- tai harrastustiloja. Kiinteistökehityskohteissa kaupunki pyrkii edesauttamaan uuden käyttötarkoituksen löytymistä. Kiinteistökehittäjien kanssa haetaan uusia tapoja hyödyntää tontin tai rakennuksen potentiaali. Muutosta voidaan myös tukea kaavoituksella.
- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana.
- Kehityskohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uutta käyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta. Esisopimuksen kesto rajataan kaupungin edut huomioiden.



Myyntiä tehostavat toimenpiteet

- *Myynnin internetsivun kehittäminen*
- *Kaupungin vapaiden tilojen ylläpito Cursorin tilarekisterissä*
- *Välittäjämyyntiin soveltuvien kohteiden aktivoiminen*
- *Rakennusliikkeiden ja kiinteistökehittäjätahojen kontaktointi*
- *Markkinointisuunnitelman laatiminen ja eri kanavien hyödyntäminen*



3.4 Hankkeiden ohjauksen kehittäminen

Talonrakennushankkeen ohjaus ratkaisee miten toimitiloille ja kyseiselle hankkeelle asetetut tavoitteet toteutuvat. Ohjausta kehitetään seuraavasti:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvänä, toimitilahallinto nimeää kullekin investointihankkeelle työryhmän (3-5 henkilöä) ohjaamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta siten, että hankkeelle asetetut toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Työryhmä seuraa ja ohjaa hanketta hankesuunnittelusta käyttöönottoon saakka
- Hankkeen tavoitteenasettelua selkeytetään ja sen ohjaavuutta vahvistetaan siten, että kustannustavoitteet, toiminnalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet saadaan kaikkien osapuolien yhteisiksi tavoitteiksi koko prosessiin
- Talonrakennuksen hankeohje päivitetään v. 2017 hallintouudistuksen johdosta, päivityksessä huomioidaan myös muutokset hankkeiden ohjaukseen liittyen.
- Talonrakennushankkeiden suunnittelun laadunvarmistuksen turvaamiseksi on laadittu eri suunnittelualojen suunnitteluohjeet, joita noudatetaan uudishankkeissa ja peruskorjaushankkeissa soveltuvien osin.
- Talonrakennushankkeiden valvontaa tehostetaan
- Kaupungin rakennushankkeiden rakennuttamisessa huomioidaan erilaiset investointien toteutus- ja hallintamuodot tavoitteena kokonaisedullisuus

3.5 Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen

Toimitilojen hankinta- ja ylläpitomalleista useimmat ovat jo nykytilanteessa käytössä. Eri tilojen odotettavissa olevat käyttöajat, monikäyttöisyys, toimivuus, liikennetarve, käyttötarpeiden pysyvyys ja tilojen saatavuus poikkeavat toisistaan. Kokonaistaloudellisuus syntyy useiden tekijöiden vaikutuksesta. Siksi on tarkoituksenmukaista selvittää kunkin hankittavan kohteen taloudelliset vaikutukset ja valita hankinnalle, rahoitukselle ja ylläpidolle kokonaistaloudellinen tapa.

- Toimitiloja voidaan hankkia omaan taseeseen, leasingilla, vuokraamalla ja elinkaarimallilla sekä erilaisin yhdistelmin ja parhaiten soveltuvien rahoituksen ja ylläpidon mallein
- Lyhyen käyttöajan tapauksessa myös siirrettävät tilat voivat olla vaihtoehto
- Valintojen perusteena on tapauskohtainen arviointi ja kokonaistaloudellinen vaikutus kaupungille



4. AJANKOHTAISIA SUURIA KYSYMYKSIÄ

4.1 Sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset toimitiloihin

Tulossa olevan sote- ja maakuntauudistuksen lakiluonnosten mukaan kaupungin järjestämisvastuulle jäävien tehtävien määrä pienenee oleellisesti vuoden 2019 alustalähtien.

Lakiluonnoksessa kuntayhtymien ja sairaanhoitopiirien sote-tuotannossa oleva kiinteistöomaisuus (varat, velat ja irtainomaisuus) siirtyy maakunnille, ja edelleen maakuntien yhteisesti perustamalle valtakunnalliselle toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskukselle, Maakuntien Tilakeskus Oy:lle. Tämän lisäksi maakunnat vuokraavat kunnilta sote-tuotannossa ja pelastustoimissa olevat kiinteistöt määräaikaisilla vuokrasopimuksilla vähintään kolmen vuodensuorittamajalle.

Kotkan perusterveydenhuollon uudelleenjärjestelyt osana keskussairaalalahanketta vaikuttavat terveysasemien tulevaan käyttöön.

UUDISTUKSEN TOIMITILAVAIKUTUKSIIN VARAUTUMISEN TOIMENPITEET:

- Kaikissa sote-palvelujen tilakysymyksissä valmistauduttava järjestämisvastuun muutokseen
- Maakunnalle 2019 alkaen vuokrattavat tilat pidetään käyttökunnossa ja niihin voidaan investoida, mikäli saadaan varmistus pitkistä vuokrasopimuksesta, jolla investointi katetaan. Investoinneissa huomioidaan kunkin tilan odotettavissa oleva asema tulevassa maakunnan palveluverkossa.
- Maakunnalle siirtyvien toimintojen pysyminen Kotkassa pyritään turvaamaan. Uusien sote-investointien sijoittumista Kotkaan edistetään kaavoituksella ja tarjoamalla kaupungin omistamaa rakennuskantaa myös yksityisille alan toimijoille.
- Valinnanvapauden piiriin kuuluvien Sote-palveluiden käyttöön tulevat tilat tulee yhtiöittää. Tämän johdosta käynnistetään myös kaupungin sote-tilojen yhtiöittämisselvitys. Yhtiöittämisen ajoitukseen ja laajuuteen vaikuttavat lakivalmistelu ja valtion verotuskäytäntö.



4.2 sisäilmaongelmien hallinnan tehostaminen ja ongelmien ennaltaehkäisy

TOIMENPITEET SISÄILMAONGELMIEN EHKÄISEMISEKSI JA HALLINNAN TEHOSTAMISEKSI

- Sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamallin päivitys, avoimen tiedottamisen lisääminen
- Rakennuskannan kunnan selvittäminen ja kiireellisiin korjauksiin panostaminen
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon ylläpidon ja käytön parantaminen
- Toimintavastuiden edelleen selkeyttäminen, isännöitsijän rooli keskeinen
- Sisäilma-asioista vastaavan ammattilaisen rekrytointi tai työpanoksen ostaminen selvitetään
- Erillisen sisäilmakorjauksille varattavan määrärahan varaaminen talousarviossa tutkitaan

SISÄILMAONGELMIIN PUUTTUMISEN TOIMINTAMALLI

Kotkassa on käytössä sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamalli vuodelta 2014. Siinä huomioidaan erityisesti nopea reagointi, tiedottaminen ja tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ongelmien ilmaantuessa sekä toimintaohjeen ja hyvien käytäntöjen jatkuva kehittäminen. Toimintamallin 2017 valmistuvassa päivityksessä selkeytetään prosessia ja tiedotusvastuuta.

- Sisäilmaongelmista johtuvat tutkimukset priorisoidaan aina kiireellisiksi, jotta ongelmista ja niiden aiheuttajista saadaan selvyyttä nopeasti, ja tilanteen korjaussuunnittelu käynnistettyä. Kun haasteellisia kohteita on samanaikaisesti useita, joudutaan valitsemaan missä järjestyksessä ongelmia ratkotaan.
 - Kaupungin moniammatillisen sisäilmaryhmän kokonaisnäkömykset ohjaavat sisäilmakohteiden priorisointia.
 - Priorisoinnissa huomioidaan talousarvion

peruskorjausmäärärahan raami, jonka puitteissa vuotuiset korjaukset tulisi toteuttaa.

- Suurempien kohteiden osalta voidaan joutua hakemaan lisätalousarviokäsittelyn kautta rahoitusta.

RAKENNUSKANNAN KUNNON SELVITTÄMISTÄ TEHDÄÄN JATKUVANA PROSESSINA.

- rakennuskannan kunnan selvittämiseen varataan riittävät resurssit, jotta korjauskohteet ja niihin suunniteltavat korjaustoimenpiteet tulee valittua oikein
- Isännöitsijöiden vastuu ja rooli kunnossapidon suunnittelussa korostuu.
- Korjauskohteiden suunnittelunohjauksen roolituksia tarkennetaan
- v. 2017 aloitetaan rakennuskannan riskirakenteiden systemaattinen kartoitus niistä A-salkun rakennuksista, joista ei ole kuntotutkimusta teetettynä.
- kuntotutkimuksia ja -kartoituksia teetetään vuosittain suunnitelmallisesti.
- kaikki rakennuskannasta tehdyt suunnitelmat ja tutkimukset tallennetaan sähköiseen huoltokirjaan ja käytetään PTS-suunnittelun pohjana.



4.3 Korjausvelan haltuunotto

KORJAUSVELKA

Korjausvelka kuvaa sitä, kuinka paljon rakennusten korjaukseen tulisi sijoittaa rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka on syntynyt vuosien saatossa kun rakennusten peruskorjauksesta ja perusparannuksista on tingitty.

Korjausvelka lasketaan erona rakennuksen teknisen nykyarvon ja 75% kuntoasteen välillä (verrattuna nykyisen laatutavoitteen mukaiseen jälleenhankinta-arvoon). Saatu arvo huomioi tehdyt investoinnit, mutta ei tavoita esimerkiksi rakennusosien jäljellä olevaa käyttöikää, jolloin se kuvaa paremmin useiden rakennusten kuin yksittäisen rakennuksen tilannetta.

TOIMENPITEET KORJAUSVELAN TAITTAMISEKSI

- Ylimääräisen rakennuskannan supistaminen myymällä, kehittämällä ja purkamalla
- Rakennuskannan supistaminen sote- ja maakuntauudistuksen myötä
- Uudisrakennushankkeet, jotka korvaavat vanhoja toimitiloja
- Tilankäytön tehostaminen tilamuutosten yhteydessä
- Palveluverkon ulkopuolisten rakennusten irrottaminen korjausvelasta
- Peruskorjauksen PTS-investointien suunnitelman mukainen toteuttaminen
- Mittavien tilamuutosten ja sisäilmakorjausten erillinen budjetointi
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon parantaminen

Pitkän tähtäimen investointisuunnitelmassa kaupungin rakennuskannan vuotuiseksi peruskorjaustarpeeksi on arvioitu n. 15 M€/v, jotta korjausvelan määrä tai perusparannuksiin tarvittava rahamäärä ei vuosittain kasvaisi. Tavoitteena on leikata korjausvelan määrää ja vähitellen myös vuotuista peruskorjaustarvetta.

Korjausvelan haltuunotto edellyttää ylimääräisestä rakennuskannasta luopumista. Luopumalla ylimääräisistä rakennuksista saadaan myös käyttömenoja leikattua. Palveluverkon ulkopuolelle jäävä rakennus pyritään myymään tai vaihtoehtoisesti se joudutaan purkamaan. Purkaminen johtaa ko. omaisuuserän tasearvon alaskirjaukseen, joten sillä on vaikutus kaupungin taseeseen.

Kaupungin koko rakennuskannan laskennallinen korjausvelka on noin 32 miljoonaa euroa (12/2015). Korjausvelkaan vaikutti 2014 tehty muutos, jossa JuKi:lle siirrettiin n. 45 500 m²:n rakennusomaisuus. Siirron myötä korjausvelka pieneni noin 7 miljoonaa euroa. Langinkosken ja Korkeakosken koulujen purkaminen leikkaa laskennallista korjausvelkaa n. 3 M€.

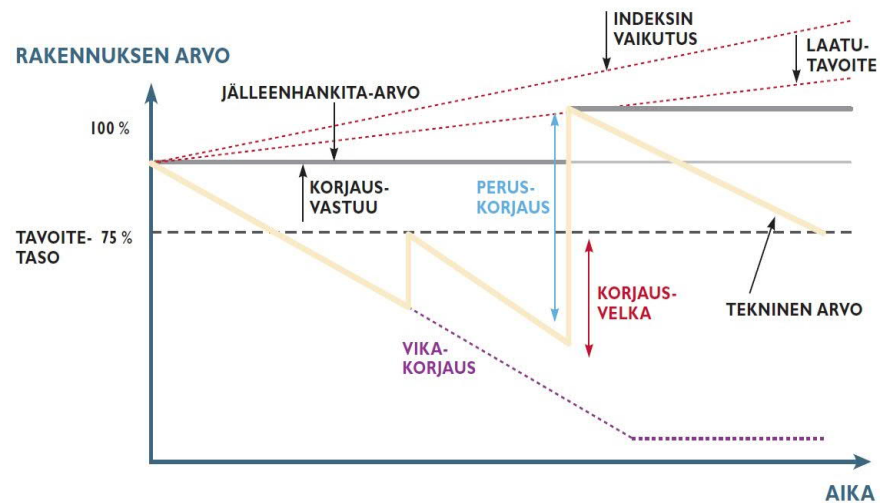


Laskennallista korjausvelkaa ja peruskorjaustarvetta on paljon palveluverkon ulkopuolisiksi luettavassa rakennuskannassa (Kantasatama ja Wärtsilän alue), joihin ei kohdistu todellista peruskorjaustarvetta. Toisaalta laskennallista korjausvelkaa ei ole esim. Katariinan Uimalassa, koska siihen on tehty jatkuvasti investointeja. Silti Uimalan todellinen peruskorjaus- ja perusparannustarve on huomattava.

Korjausvelkaa ei voida taittaa ilman investointeja. Vuotuinen peruskorjaussuunnitelma on voitava toteuttaa ilman, että tilamuutokset ja sisäilmakorjaukset kuluttavat peruskorjauksiin varatut rahat. Siksi mittavat tilamuutokset ja sisäilmakorjaukset on osoitettava talousarviossa omina investointikohteinaan. Yllättävässä tilanteessa niille on haettava lisämääräraha.

SOTE- ja maakuntaudistuksen jälkeisten palveluverkon muutoksien jälkeen palveluverkon rakennuksiin kohdistuvan korjausvelan määrä tulee pieneneään.

Kaikkea korjausvelkaa ei ole mahdollista eikä tarpeellista poistaa. Edellä mainituilla toimenpiteillä korjausvelka voidaan kuitenkin saada hallintaan.



kuva: Rakennuksen korjausvelka



5. LINJAUKSIA

KONSERNIYHTIÖT JA TOIMITILAHALLINTO

- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt tekevät yhteistyötä toimitilojen hankintaan, vuokraamiseen, myymiseen ja muuhun tilahallinnointiin liittyen. Yhteistyössä huomioidaan kaupunkikonsernin kokonaisuus.
- Konserniyhtiöiksi on tässä huomioitu Kotkan Asunnot Oy, Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy (myöh. JuKi), KyAMK kiinteistöt Oy, Cursor Oy ja Ekami, eli yhtiöt joiden toimintaan liittyy toimitilamarkkinoilla toimiminen tai niiden toimitilakanta voi vaikuttaa kaupungin tilahallintaan.
- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt huomioivat toistensa tilatarjonnan järjestäessään tiloja toimintoilleen Kotkassa.
- Toimitilahallinto kokoaa konserniyhtiöiden kanssa yhteistyöryhmän, jossa toimitiloja ja niihin liittyviä tulevaisuuden tarpeita tarkastellaan kokonaisuutena

MYyntIPERIAATTEET

- Rakennusten ja kiinteistöjen myyntivaltuudet ja euromääräiset rajat osoitetaan kaupungin hallintosäännössä ja sitä täydentävissä toimintasäännöissä. Palveluverkon ulkopuolelle jäävien, myytäviksi luokiteltujen rakennusten (C-salkku) osalta euromääräisiä rajoja on korotettu. Kaupunginhallituksella on näiden osalta päätösvalta 2,5M euroon saakka. Myyntivaltuus on delegoitavissa lautakunnalle ja eteenpäin kaupunkisuunnittelulle.

- Rakennusten myynnin toteuttamisessa pääsääntönä on avoin ja julkinen tarjouskilpailu. Mikäli tarjouskilpailu ei johda tyydyttävään hintaan, myyntiä voidaan jatkaa neuvottelumenettelyllä. Sekä tarjouskilpailussa että neuvottelumenettelyssä kaupunki käyttää tarvittaessa kiinteistövälittäjää.
- Asuntojen myynti toteutetaan välittäjämyyntinä kiinteistövälittäjien hinta-arvioiden pohjalta.
- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana. Kohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uuttakäyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta.
- Salkutus tehdään myös JuKi:n rakennuksille. Em. ohjeistusta käytetään myös JuKi:n myydessä rakennusomaisuuttaan. Omaisuuden myynneistä otetaan huomioon kaupungin omistajaohjauksena JuKille antamat ohjeistukset ja reunaehdot.
- Talouden vastuualue osallistuu myyntien valmisteluun ja kohteiden myyntilimiittien määrittelyyn.
- Mikäli valmisteilla oleva myynti aiheuttaa alaskirjaustarpeen tulee myynti ottaa huomioon talousarviossa tai sille tulee hakea talouden vastuualueen puolto.



KAUPUNGIN OMISTAMIEN TAI HALLINNOIMIEN TILOJEN LUOVUTTAMINEN TAPAHTUMAKÄYTTÖÖN

- Tavoitteena on saada rakennuksien käyttöastetta nostettua ja tehdä Kotkaa houkuttelevaksi tapahtumien järjestämispaikaksi. Tapahtumien saaminen Kotkaan parantaa kaupungin elinvoimaisuutta, ja ne tuovat myös kaupunkiin kaivattua ns. "tekemisen meininkiä".
- Kotkalaiset yleishyödylliset yhteisöt ja seurat ovat ensisijaisia ulkopuolisia tilojen käyttäjiä. Näille toimijoille tila luovutetaan pääsääntöisesti hinnalla, joka peittää tilan käytöstä syntyvät kustannukset. Keskustakirjaston auditorio on anomuksesta varattavissa yleishyödyllisiin, maksuttomiin ja kaikille avoimiin tilaisuuksiin ilmaiseksi.
- Kaupungin varattavissa olevista tiloista suurin osa on liitetty yhtenäiseen varaus- ja laskutusjärjestelmään, jota käyttää asiakaspalvelupiste Ruori
- Tilojen yhtenäinen varauskäytäntö kehitetään koskemaan koko varattavissa olevaa tilakantaa siten, että tilojen varsinaisten käyttäjien tehtäviä helpotetaan ja hallinta tilojen käyttöön säilytetään
- Tilojen käyttöehdot ja hinnoittelu esitetään nettisivulla, josta asiakas voi tehdä varauskyselyn
- Tiloja voidaan luovuttaa tapahtumakäyttöön hakemuksen pohjalta myös yrityksille, jolloin luovutusehdoissa ja hinnoittelussa huomioidaan tapahtuman kaupallinen luonne, ja tapauskohtaisesti tapahtuman vaikutus kaupungin elinvoimaan.
- Meripäivien tilavuokraus voi poiketa yllä mainituista vuokrausehdoista, ja tapahtuma-alueen tilavuokraukset järjestetään keskitetysti kulttuurin palvelualueen ja meripäiväorganisaation kautta



PALVELUTUOTANNON ULKOPUOLELLA OLEVIEN TILOJEN ULOSVUOKRAUS:

Kaupunki omistaa tiloja, jotka eivät ole sen omassa palvelutuotantokäytössä. Näitä tiloja voidaan vuokrata eri toimijoille. Vuokratuotoilla katetaan tilojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, ja samalla vaikutetaan positiivisesti kaupungin elinvoimaan.

- Vuokrasopimukset voivat olla määräaikaista tai voimassa toistaiseksi
- Tilavuokrauksia voidaan tehdä neuvottelumenettelyllä ja kilpailuttamalla
- Tiloja voidaan vuokrata yrityksille markkinahintaisella vuokralla. Vuokrauksissa tarkistetaan, että vuokraus on kuntalain 2a§ mukainen, ja hinnoittelu noudattaa valtioneuvoston määräyksiä.
- Tiloja voidaan vuokrata yhdistyksille sekä 3. ja 4. sektorin toimintaan markkinahintaisella vuokralla tai perustellusta syystä myös tätä alemmalla vuokralla. Perusteet voivat liittyä toiminnan sosiaaliseen arvoon ja sen kansalaisyhteiskuntaa tukevaan luonteeseen tai myös kaupungin tarpeeseen saada käyttöä säilytettävään rakennukseen.
- Toimitilahallinto pyrkii minimoimaan asuntojen ja asunto-osakkeiden omistuksensa. Toimitilahallinto ei kartuta asuntokantaa asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Omistuksessa olevia asuintiloja voidaan vuokrata asuinkäyttöön ilman erityistä vuokralaisvalintaa markkinahintaisiin vuokriin. Toimitilahallinto ei ylläpidä jonotuslistaa omistamiinsa asuntoihin.

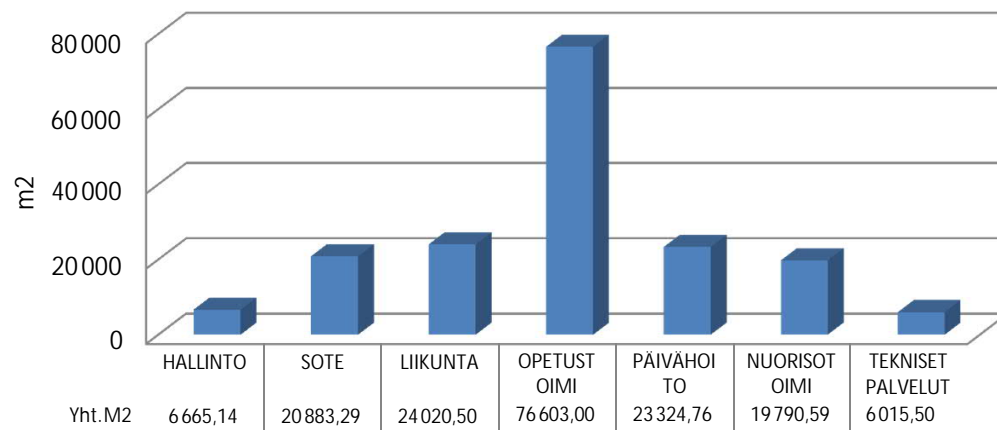
- Kaupunki voi omistaa erityiseen palvelukäyttöön osoitettuja asuntoja, jotka mahdollistavat esimerkiksi tuetun asumisen ilman laitospaikkaa.
- Kaupunki voi omistaa vähäisen määrän asuntoja, joiden tarkoituksena on helpottaa paikkakunnalle muuttamista rekrytointien yhteydessä. Näitä asuntoja voidaan vuokrata uusille työntekijöille markkinahintaan enimmillään vuoden mittaisin vuokrasopimuksin.
- Vuokrauksissa, joihin liittyy kaupungin tavoitteiden mukaista, vetovoimaa tuottavaa palvelutuotantoa tai kaupungin omaisuuden ylläpitoa, käsitellään tilavuokra ja kaupungille tuotettujen palvelujen arvo toisistaan erillisinä.
- Tyhjillään olevia tiloja, joihin ei ole vireillä käyttöä tai muita toimenpiteitä, voidaan osoittaa määräaikaiseen käyttöön kaupungin eri vastualueille käyttökustannusten korvausperiaatteella. Näiden rakennusten käyttöä varten ei kuitenkaan rekrytoida lisää henkilöstöä.



6. TOIMITILOJEN NYKYTILANNE JA MUUTA TAUSTATIETOA

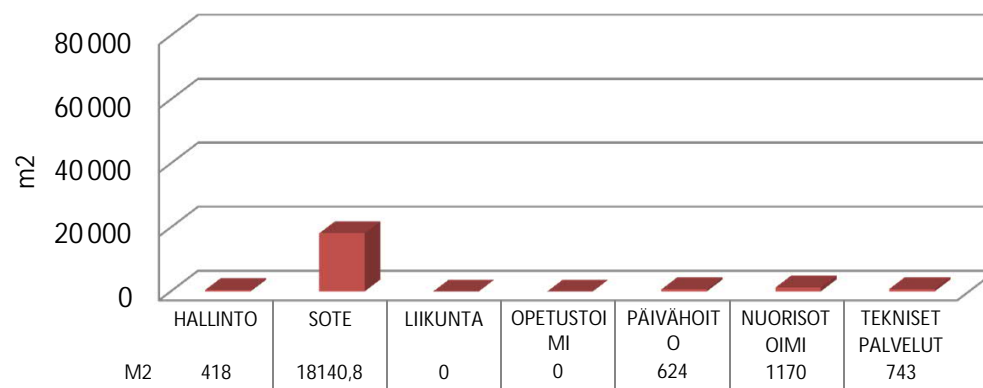
6.1 Taulukot ja kuvaajat omista ja ulkoa vuokratuista

Omat rakennukset hallintokunnittain



Kuvaajien neliömetrit ovat eri hallintokuntien vuokraamien tilojen vuokra-aloja.

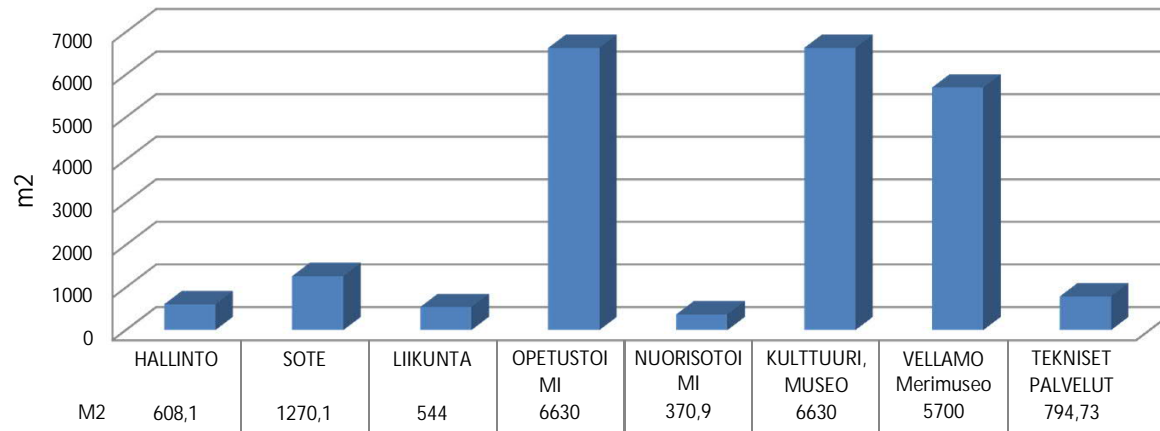
Ulkopuolelta vuokratut hallintokunnittain



Sosiaali- ja terveystieteiden hoivakotitilojen tilahankinnat on Kotkassa hoidettu pääosin ns. välivuokrausmallilla.



Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy



Kotkan kaupunki on Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy:n suurin yksittäinen vuokraaja. Merikeskus Vellamossa Kotkan kaupunki toimii jälleenvuokraajana maakuntamuseolle ja Merimuseolle.

6.2 Korjausvelkatilanteesta kuvaajat (Trellum aineistosta) Kotkan korjausvelka v. 2015 ikäprofiileittäin (kpl, m2, m2/kpl)

Korjausvelka ja perusparannustarve ikäprofiileittäin 2015							
Ikäjakaus	m ²	Kvelka	€/m ²	Pptarve	€/m ²	Kvelka %	Ppt%
<1900	1 498	274 666	183	460 264	307	1 %	1 %
1900 – 1920	12 817	1 276 749	100	2 301 462	180	4 %	4 %
1920 – 1940	42 781	9 926 208	232	24 161 632	565	31 %	38 %
1940 – 1960	69 457	9 168 214	132	22 003 901	317	29 %	35 %
1960 – 1980	65 348	7 197 893	110	11 398 862	174	23 %	18 %
1980 – 2000	36 067	2 741 889	76	1 122 008	31	9 %	2 %
>2000	16 639	0	0	0	0	0 %	0 %
Ei tietoa	48 357	1 284 256	27	1 687 797	35	4 %	3 %
Yhteensä	292 964	31 869 875	109	63 135 926	216	100 %	100 %



6.3 Kuntoluokat (Trellum)

Kotkan Trellum -kuntoprofiili vuonna 2015 ja muutos vuodesta 2014 vuoteen 2015 (kpl, m², m²/kpl, %)

Rakennuskannan kuntoprofiili 2015				Osuus		Muutos 2014 – 2015	
Kuntoloka	Lkm	Pinta-ala	m ² / lkm	% / kpl	% / m ²	kpl	m ²
<50 %	29	19 013	258	17 %	6 %	38 %	31 %
50 % - 60 %	29	46 648	1 056	17 %	16 %	7 %	98 %
60 % - 70 %	45	88 324	1 561	26 %	30 %	-34 %	-34 %
70 % - 80 %	50	94 079	1 806	29 %	32 %	11 %	6 %
>90 %	19	44 900	1 279	11 %	15 %	-39 %	-44 %
Yhteensä	175	292 964	1 011	100 %	100 %	-10 %	-14 %

6.4 Toimitilakannan arvot Trellum

Kotkan Trellum Ikäprofiili v. 2015 (lkm, m²)

Rakennusten valmistumisvuosi				Osuus	
Ikäjakausa	Lkm	m ²	m ² / lkm	% / kpl	% / m ²
<1900	5	1 498	300	3 %	1 %
1900 – 1920	13	12 817	986	8 %	4 %
1920 – 1940	21	42 781	2 037	12 %	15 %
1940 – 1960	41	69 457	1 694	24 %	24 %
1960 – 1980	44	65 348	1 485	26 %	22 %
1980 – 2000	23	36 067	1 568	13 %	12 %
>2000	12	16 639	1 387	7 %	6 %
Ei tietoa	13	48 357	3 720	8 %	17 %
Yhteensä	172	292 964	1 703	100 %	100 %
Valmistusvuoden mediaani			1959		



Taulukko 1. Rakennusten arvot ja muut tunnusluvut v. 2015 (Trellum Consulting Oy).

Lkm	172	
Pinta-ala	292 964	€ / m ²
Jha	487 817 447	1665
Tekn.arvo	370 180 860	1264
Kuntoluokka	75,89%	
Kuluminen € / v, € / m ² / kk	8 263 744	2,35
Kuluminen % jha	1,69%	
Investoinnit 2015 € / v, € / m ² / kk	6 355 004	1,81
Kvelka 75%	31 869 875	109
Peruskorjaustarve <60 % talot		
Tavoite 90%	36 131 150	123
Perusparannustarve <60 % talot		
Tavoite 120%	63 135 926	216

Vuokratuista toimitiloista n. 43 600 m² on vuokrattu ulkoa.

Kaupungin omistuksessa on kantasataman varastorakennuksia 45 700 m², jotka eivät ole mukana oheisen taulukon luvuissa.

Kantasatamassa on tyhjää varastotilaa 31 900 m². Yhteensä tyhjänä olevaa tilaa on n. 79 000 m².



7. TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN

7.1 Sisäisten vuokrien määrittäminen

Kotkassa on ollut v. 2015:stä lähtien käytössä sisäisten vuokrien menettely, jossa vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Sisäisten vuokrien avulla käyttäjille määritellään tilan käytöstä perittävä korvaus. Sisäisellä vuokralla katetaan kiinteistön pääoma- ja ylläpitokustannukset.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistövarallisuuden kustannus ja sen peruskorjaustarpeet. Pääomavuokran määrittämisen lähtökohdaksi ovat sitoutunut pääoma ja käytettävät laskentatekijät (korkotekijä 4%, korjausvastike 1,25%). Sovittujen arvonmäärittämissääntöjen ja korkotekijän avulla lasketaan tuotto sitoutuneelle pääomalle.

Ylläpitokustannukset muodostuvat kiinteistön ylläpitopalveluista, käyttöpalveluista ja käyttäjäpalveluista tilan haltijan määrittelemällä laajuudella. Ylläpitovuokralla katetaan edellä mainitut kustannuserät kiinteistökohtaisesti. Kiinteistökohtaisuudella tilojen haltija voi vaikuttaa tulevien vuosien ylläpitovuokran määrään.

Sisäisten vuokrausten periaatteita täsmennetään vuokrasuhteen keston osalta siten, että tiloihin tehty investointi tulee katetuksi vuokra-aikana. Uudiskohteissa vuokra-aika tulee olemaan vähintään 15 vuotta, perusparannuskohteissa vähintään 5 vuotta.

2. Ulkoa vuokraukset

Kaupungin ulkoisilta vuokranantajilta vuokraamista tiloista toimitilahallinto neuvottelee tapauskohtaisesti tilahankinnan kannalta hyväksyttävän vuokran. Vuokran määrään vaikuttavat vuokrauksen ominaisuudet (laatu, ikä, kunto, sijainti) sekä mm. siihen mahdollisesti tehtävät muutostyöt. Myös vuokrasopimuksen kestolla on vaikutus vuokran suuruuteen.

3. Välivuokrausmalli

Kotkassa välivuokrausmalli on käytössä erityisesti hoiva-asumisessa. Siinä kaupunki on vuokrannut toimitilat kiinteistön omistajalta ja vuokrannut ne edelleen asukkaalle ja palvelun tarjoajalle. Palveluntuottaja kilpailutetaan.

Kotkaan toteutettavat uudet välivuokrausmallin hoivahankkeet (SOTE:a) tulevat toteutettaviksi SOTE:n myötä maakunnantoinimesta.

