



15.05.2013

Kj/31

§ 167

Kaj / Den av ledamoten Kimmo Helistö väckta motionen om användning av tomma lokaler i stadens ägo

Bordlades 15.05.2013

HEL 2012-013148 T 00 00 03

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar anse den av ledamoten Kimmo Helistö väckta motionen vara slutligt behandlad.

Föredraganden

Ledamoten Kimmo Helistö och 6 andra ledamöter föreslår i sin motion att tomma lokaler i stadens ägo ska hyras ut på basis av anbud för icke-kommersiell och allmännyttig verksamhet på bestämd tid.

Stadsstyrelsen hänvisar till ett inkommet uttalande och konstaterar att lokalcentralen vid fastighetskontoret får tomma lokaler och byggnader att förvalta och underhålla t.ex. då förvaltningar och affärsverk avstår från fastigheter som de inte behöver för att producera tjänster. I sådana fall där man inte kunnat följa de av stadsstyrelsen (14.10.2002, 1302 §) fastställda principerna (bl.a. anbudsförfarande och konkurrensutsättning) vid överlåtande av fastigheter, reklamplatser och dylikt till utomstående, har lokaler hyrts ut att användas av bl. a. kulturaktörer. Sådana byggnader finns t.ex. på Busholmen och i gamla industrilokaler i Fiskehamnen.

I det nuvarande ekonomiska läget är det nödvändigt att de i förhållande till renoveringsskulden relativt knappa resurser staden avsatt för renovering av byggnader i första hand anvisas för reparation av byggnader och lokaler inom stadens serviceverksamhet (skolor, daghem, hälsostationer, sjukhus, bibliotek, ungdomslokaler m.m.), för syftet är i första hand att bevara bruksvärdet och de tekniska



15.05.2013

Kj/31

egenskaperna hos de byggnader som är ämnade för förvaltningarnas behov.

Då staden som ägare ansvarar för sundheten, säkerheten och användbarheten i de byggnader den förvaltar, bör detta också säkras i de objekt som hyrs ut till utomstående. För andra byggnader än sådana som hyrs ut för att användas av förvaltningarna eller som bostäder är det möjligt att komma överens om reparationsansvaret i hyresavtalet. Att hyra ut lokaler tillfälligt så att hyresgästen svarar för ändrings- och reparationskostnaderna har dock inte i praktiken alltid visat sig vara en fungerande lösning. Då man får utomstående finansiering för ändring och reparation av lokaler som hyrs ut till utomstående, är fastighetskontoret med som expert på och uthyrare av lokalerna, såvida det bland de lokaler lokalcentralen förvaltar finns för ändamålet lämpligt belägna lokaler med lämpliga egenskaper.

Stadsstyrelsen anser att om de ovannämnda randvillkoren så tillåter kan förslaget i motionen om att hyra ut stadens tomma lokaler för icke-kommersiell allmännyttig verksamhet eller kulturell verksamhet understödjas i tillämpliga delar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Kimmo Helistön aloite

Tiedoksi; Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.05.2013 § 541

HEL 2012-013148 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Kimmo Helistön aloitteen loppuun käsitellyksi.



15.05.2013

Kj/31

29.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 604

HEL 2012-013148 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle valtuutettu Kimmo Helistön ja kuuden muun valtuutetun aloitteesta seuraavan lausunnon:

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ylläpitovastuulle tulee tyhjiä tiloja ja rakennuksia, kun hallintokunnat luopuvat tiloista ja rakennuksista, joita ne eivät tarvitse palvelutuotantonsa tarpeisiin, ja myös liikelaitoksilta siirtyy niiden toimintaan tarpeettomia rakennuksia tilakeskuksen hallintaan ja ylläpitovastuulle. Tyhjillään olevia rakennuksia tulee tilakeskuksen hallintaan lisäksi kaupungin maanhankinnan yhteydessä ja ulkoisten vuokralaisten luopuessa vuokraamistaan kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 544 000 huoneistoneliometriä, mistä kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 885 000 htm² (74 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 472 000 htm² (19 %) ja korjattavana tai muuten tyhjillään olevaa tilaa on noin 187 000 htm² (7 %). Merkittävä osa ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista on taloudellisesti kannattamattomia, ja kyseisiin tiloihin liittyy myös merkittäviä korjausinvestointitarpeita.

Tilakeskus on valmistellut omistajahallinnassaan olevien rakennusten ja osaketilojen arvotuksen, jossa rakennukset ja osaketilat jaettiin neljään eri luokkaan:

Pidä:

Kohteet, jotka kaupunki omistaa ja ylläpitää pitkällä tähtäimellä

Kehitä/pidä:

Kohteet, jotka kaupunki pitää ja kehittää omistuksessaan

Kehitä/luovu:

Kohteet, joita kehitetään luopumistarkoituksessa



15.05.2013

Kj/31

Luovu:

Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämisspanosta.

Tyhjillään olevat tilat ja rakennukset ovat joko luokassa kehittä / luovu tai luokassa luovu. Sellaisia tyhjillään olevia tiloja, joissa ei ole meneillään korjaustoimenpiteitä tai niitä ei kehitetä jo sovittuun uuteen käyttötarkoitukseen, on noin 100 000 m². Merkittävä osa tyhjillään olevista tiloista on ominaisuuksiltaan niin huonossa kunnossa, että niitä ei voi ottaa mihinkään käyttöön ilman jonkin asteisia korjaustoimenpiteitä.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2012 hintatasossa on noin 7,4 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,7 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde eli keskimääräinen kuntoluokka on noin 63 %.

Määritelmällisesti rakennusomaisuuden korjausvelka kuvaa sitä rahamäärää, joka rakennusten korjauksista on tingitty verrattuna korjaustasoon, jolla rakennukset olisi pidetty kohtuullisessa käyttökelpoisessa kunnossa. Korjausvelan laskennassa nykykunnan lähtö- ja tavoitetasona käytetään 75 % kuntoluokkaa. Kun rakennuksen kuntoluokka menee alle määritellyn tavoitetason (75 %), lasketaan kuinka paljon rahaa tekniseen arvoon ja nykykuntoon tulisi lisätä, jotta määritelty 75 % tavoitetaso saavutetaan. Tästä nykykunnan ja tavoitekunnan erotuksesta voidaan laskea ja määrittää yksittäisten rakennusten ja koko rakennusomaisuuden rahamääräinen korjausvelka.

Rakennuskannan korjausvelka on vuonna 2012 noin 1 200 miljoonaa euroa, ja vuotuinen käytöstä ja teknisestä vanhenemisestä aiheutuva rakennuskannan kuluma on tällä hetkellä noin 190 miljoonaa euroa vuodessa. Kuluman vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitasoon suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mutta ko. vuoden 3. ennusteen mukaan korjausrakentamiseen on tarpeen kohdistaa noin 136 miljoonaa euroa sen johdosta, että vuoden aikana on ilmennyt kiireellisiä vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomia korjaustarpeita, joiden suorittaminen on välttämätöntä tilojen käytettävyyden turvaamiseksi.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 9.8.2012 esittänyt 22 miljoonan



15.05.2013

Kj/31

euron lisämäärärahan myöntämistä tilakeskuksen käyttöön talonrakennuksen investointimäärärahaan vuodelle 2012 edellä mainittujen kiireellisten vuoden 2012 rakennusohjelmaan kuulumattomien rakennushankkeiden toteuttamista varten ja kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 7.11.2012 oikeuttanut kiinteistölautakunnan ylittämään vuoden 2012 talousarvion kohdan 8 02 01 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet 1 000 000 eurolla ja kohdan 8 02 02 Tilakeskuksen korjaushankkeet 21 000 000 eurolla.

Edellä kuvattu kehityssuunta on jatkunut jo pitemmän aikaa, ja kyseisen kestävämmän kehityksen suunnan muuttaminen edellyttää rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan uudelleenarviointia ja rakennetun omaisuuden määrän saattamista sellaiselle tasolle, että kaupungilla on riittävät taloudelliset edellytykset ja henkilöresurssit rakennetun omaisuuden käyttöarvon pitämiseksi kohtuullisella toiminnan edellyttämällä tasolla.

Kaupungin omistaman rakennuskannan jatkuva korjausvelan kasvu johtaa kiireellisten, välittömiä toimenpiteitä vaativien korjausten merkittävään lisääntymiseen: äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot ja niiden kerrannaiskustannukset käyttökielloista, väistötiloista ja käyttäjien terveystarpeista kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Kiinteistötoimen tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Tarkastuslautakunta on arviointikertomuksessaan vuodelta 2010 todennut, että kaupungin talous on rakenteellisten uudistusten edessä, kun tuloutusmahdollisuudet Helsingin Energialta vähenevät ja mikäli myös kuntien veropohjaa tullaan kaventamaan. Kaupunginhallitus on lausunnossaan tarkastuskertomuksesta todennut, että kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman mukaan kaupungin toimintamenot tulee sopeuttaa olemassa oleviin tuloihin.

Tavoitteena on, että palvelutuotannon menot asiakasta kohden nousevat korkeintaan kustannustason nousua vastaavasti, asiakas- ja palvelukohtaisia yksikköhintoja pienennetään ja tilakustannusten osuutta palvelujen kustannuksista pienennetään. Toimenpiteinä toimintamenojen sopeuttamisessa tuloihin ovat muun muassa organisaation rakenteelliset uudistukset, henkilöstömäärän sopeuttaminen, toimintojen tarkastelu yli hallintorajojen, toimitilaverkon tehostaminen ja sähköisen asioinnin lisääminen.



Kaupungin oman toiminnan tilankäytön tehostamistoimenpiteet eivät kuitenkaan alenna kaupungille rakennetuista kiinteistöistä ja toimitiloista aiheutuvia kokonaiskustannuksia, mikäli kaupunki ei luovu niistä rakennuksista ja osakemuotoisista toimitiloista, joita kaupunki ei tarvitse oman palvelutoimintansa tuottamisessa.

Valtuustoaloitteessa tehty esitys kaupungin omistamien tyhjiä tilojen antamisesta tarjoutuen perusteella epäkaupalliseen yleishyödylliseen tai kulttuurikäyttöön määrääjäksi vuokralle on sinänsä tavoitteena kannatettava. Ongelmallista on kuitenkin se, että nykyisessä taloudellisessa tilanteessa kaupungin talonrakennusten korjaustoimintaan osoittamat korjausvelkaan verrattuna niukat määrärahat on välttämätöntä kohdentaa kaupungin palvelutoiminnan (koulut, päiväkodit, terveysasemat, sairaalat, kirjastot, nuorisotilat jne.) käytössä olevien rakennusten ja tilojen korjaamiseen, jotta kaupungin palvelujen tuottamiseen tarvittavien tilojen terveellisyys, turvallisuus ja käytettävyys voitaisiin turvata.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetään, että käytössä olevat rakennukset ja tilat täyttävät jatkuvasti terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset, ja rakennusten ja tilojen omistaja vastaa viime kädessä ko. vaatimusten toteutumisesta. Muiden kuin asuinkäyttöön vuokrattavien tilojen korjausvastuusta on mahdollista sopia vuokrasopimuksessa, mutta tilojen vuokraaminen väliaikaiseen käyttöön siten, että vuokralainen vastaisi muutos- ja korjauskustannuksista ei ole osoittautunut käytännössä toimivaksi ratkaisuksi. Mikäli ulkopuolisiin tarpeisiin vuokrattavien tilojen muutos- ja korjaustöille on saatavissa kaupungin ulkopuolista rahoitusta, niin kiinteistövirasto on mukana asiantuntijana ja vuokraajana, mikäli tilakeskuksen hallinnoimista tiloista löytyy ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan ko. tarkoituksiin sopivia tiloja.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että maan, kiinteistöjen ja huonetilojen vuokrauksissa kohteiden vuokrat on 1.1.1996 alkaen määritelty käyvän arvon perusteella ja kaupungin omistamista kohteista peritään käypää alentamatonta vuokraa. Vuokrausten yhteydessä annettavien alennusten sijasta toimintojen tukeminen on 1.1.1996 alkaen järjestetty avustusjärjestelmällä, jota hoitaa se hallintokunta, jonka toimialaan tuettava toiminta kuuluu. Avustusten vuosittainen myöntäminen perustuu hakemuksiin. Tuen myöntämistä varten hallintokunnille osoitetaan vuosittain talousarviossa määräraha.

Kaupunginhallitus päätti 14.10.2002 (1302 §) vahvistaa kaikkien hallintokuntien noudatettavaksi periaatteet kiinteistöjen, mainospaikkojen ja vastaavien luovutuksissa kaupungin ulkopuolisille siten, että luovutuksessa sovelletaan tarjousmenettelyä (kilpailuttaminen), jos se on mahdollista. Ellei kilpailuttamista voida



15.05.2013

Kj/31

käyttää, varmistetaan käyvistä hinnasta esim. arviointilausunnolla tai vertailuhintojen avulla. Jos kyse on hallintokunnan toimialaan liittyvästä avustuksen myöntämisen sisältävästä luovutuksesta, on luovutuksessa noudatettava etukäteen hyväksytyjä avustuksen myöntämistä koskevia periaatteita. Sellaisissa kohteissa, joissa kaupunginhallituksen ohjeistusta ei ole voitu noudattaa, tilakeskus on toiminut juuri aloitteen tekijöiden esityksen mukaisesti, ja tiloja on vuokrattu muun muassa kulttuuritoimijoiden käyttöön. Tällaisia rakennuksia on esimerkiksi Jätkäsaarella ja Kalasataman vanhoissa teollisuustiloissa. Edellä mainituin varauksin kiinteistölautakunta pitää aloitteen tavoitetta sekä sen toteuttamista soveltuvissa kohteissa kannatettavana.

Käsittely

29.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Arto Hiltunen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen viimeisen kappaleen loppuun lisätään kaksi uutta virkettä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Martti Siren, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 40352
martti.siren(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi