

31.10.2005

SISÄLLYSLUETTELO

Khs dnro 2004-1364/006
Stn dnr
Saap./Anl. 23 -11- 2005
K2

sivu

1

3

5

5

6

6

6

6

7

7

8

9

10

10

10

11

3 HELSINGIN OMISTAMIEN TOIMITILAKIINTEISTÖYHTIÖIDEN HALLINNON
ORGANISOINTI - KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT 12

3.1 Tausta 12

3.2 Toimitilayhtiöiden kehittäminen 12

3.3 Yhtiön toimiala, hallintamuoto ja verokohtelu 12

3.4 Yhtiön henkilökunta 13

3.5 Aloittavan yhtiön vuokraustoiminta 13

3.6 Yhtiön toimitilojen hankinta ja kehitysnäkymät 13

3.7 Hankkeiden rahoitus ja päätöksenteko 13

4 HELSINGIN KAUPUNGIN SISÄISEN VUOKRAN JÄRJESTELMÄ 14

4.1 Vuokrajärjestelmän lähtökohdat 14

4.2 Kaupungin omistuksessa olevien palvelutilojen vuokra 15

4.2.1 Pääomavuokran määräytyminen ja tilojen luokitus 15

4.2.2 Ylläpitovuokran määräytyminen 16

4.2.3 Käyttäjäpalvelut 17

4.3 Kiinteistöjen arvonmääritys 17

4.4 Osakehuoneistoina toteutettujen palvelutilojen vuokra 18

4.5 Kaupungin kiinteistöyhtiöiltä vuokrattujen palvelutilojen
vuokra 19

4.6 Ulkopuolisilta vuokrattujen tilojen vuokra hallintokunnille 19

5 TILAHALLINNON TOIMINNAN ARVIOINTI 20

5.1 Tilahallinnon toimiva roolijako 21

5.2 Tilakeskuksen konsernitason mittarit 21

31.10.2005

	5.3	Muutosprosessin arviointi	22
6		TILAHALLINNON JATKOKEHITTÄMINEN	23
7		TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET	24

LIITTEET

- Liite 1 Opetusvirastoista ja ammattikorkeakoulu Stadiasta tilakeskukseen siirtyvät henkilöt
- Liite 2 Tilakeskuksen ylläpitoon siirtyvät kiinteistöt

31.10.2005

1
TYÖRYHMÄN TOIMEKSIANTO

Kaupunginvaltuusto päätti 9.6.2004 perustaa kiinteistövirastoon 1.1.2005 alkaen tilakeskus-nimisen yksikön, jonka tehtävänä on kaupungin omistamien toimitilojen vuokraus hallintokunnille ja kaupungin ulkopuolisille tahoille, tilojen hankinta, toimitilainvestointien sekä tarvittavien ulkopuolisten tilojen vuokrausten ohjaus sekä kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvas-
tuiden seuranta.

Kaupunginjohtaja päätti 10.6.2004 johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella esitykset perustettavan tilakeskuksen ja muiden yksiköiden välisestä yksityiskohtaisesta työnjaosta, tilakeskuksen sisäisestä työnjaosta, organisaatiomuutoksen edellyttämistä henkilöstösiirroista sekä muista organisaatiomuutoksen toteuttamisen edellyttämistä kiireellisistä toimenpiteistä.

Työryhmän puheenjohtajana on toiminut organisaatiopäällikkö Vesa Paavola (talous- ja suunnittelukeskus) sekä työryhmän muina jäseninä kiinteistöpäällikkö Kari Kankainen (opetusvirasto), kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppinen (kiinteistövirasto), yksikön päällikkö Rainer Kinnunen ja hänen siirryttyä eläkkeelle 1.9.2004 alkaen toimialapäällikkö Kari Virtanen (pelastuslaitos), osastopäällikkö Hannu Määttänen (kiinteistövirasto), toimitilapäällikkö Unto Ojala (kiinteistövirasto), palvelupäällikkö Petri Parrukoski (terveyskeskus) virastopäällikkö Matti Rytkölä (kiinteistövirasto), suunnittelupäällikkö Antti Salaterä (liikuntavirasto), johtava suunnittelija Vesa Sauramo (talous- ja suunnittelukeskus) ja tulosryhmän johtaja Olavi Tikka (rakennusvirasto).

Henkilöstöjärjestöjen edustajina ovat olleet Helena Elsilä (JUKO), Keijo Vatanen (KTN), Marja Paukkonen (TNJ), Heino Piispa (Jyty) ja Kari Saarela (KTV).

Työryhmä valitsi sihteereikseen erityissuunnittelija Hannu Kurjen (talous- ja suunnittelukeskus) ja hallintopäällikkö Tuula Saxholmin (kiinteistövirasto).

Työryhmän asiantuntijoina on kuultu toimistopäällikkö Jukka Forsmania (rakennusvirasto), hallintopäällikkö Pekka Laaksosta (Stadia) sekä kehittämissinsinööri Juha Viljakaista (kiinteistövirasto).

Työryhmän sai raporttinsa valmiiksi 1.1.2005 toteuttavien muutosten osalta 30.10.2004.

31.10.2005

Tilakeskuksen toiminta käynnistyi 1.1.2005. Tilakeskukseen siirtyi talo-osastolta 63 henkilöä ja sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöpalvelukeskuksesta 104 henkilöä.

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.12.2004 uudet tilahankkeiden käsittelyohjeet. Kaupunginhallitus päätti, että tilakeskus perii hallinnassaan olevista tiloista hallintokunnilta vuokraa, joka muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Käyttäjäpalveluista tehdään erillinen sopimus.

Kaupunginhallitus päätti myös, että kiinteistöjen ylläpidossa periaatteena työnjaossa tilakeskuksen ja hallintokuntien välillä on, että tilakeskus vastaa kiinteistöön liittyvistä ylläpitotehtävistä ja sopimuksista ja vuokralainen vastaa toimintaan liittyvistä järjestelmistä (mm. henkilöturva- ja atk-järjestelmät). Yksityiskohtaisesta vastuunjaosta sovitaan vuokrasopimuksessa.

Vuoden 2006 alusta toteutettavien muutosten osalta työryhmän oli tehtävä esityksensä 30.10.2005 mennessä. Työryhmän oli täsmennettävä ylläpitovuokran määräytymisen ja tarkistamisen perusteita sekä valmistella seurantajärjestelmä, jolla voidaan vertailla markkinavuokrien ja pääomavuokrien kehitystä.

31.10.2005

2

TILAHALLINNON JÄRJESTELYT VUODEN 2006 ALUSSA

Hallintokuntien ja tilakeskuksen välisissä neuvotteluissa on kartoitettu hallintokuntien ylläpitovastuulla olevat kiinteistöt ja ylläpitotehtävät sekä tilahallinnon tehtäviä hoitava henkilöstö.

2.1 Opetusvirasto

Opetusviraston vastuulla ovat olleet seuraavat tilat:

Koulut (ala-, yläasteet, lukiot ja ammattioppilaitokset yhteensä

noin 640 000 htm²

Parakkikoulut

noin 8 000 htm²

Kesäsiirtolat

noin 1 500 htm²

Ulkopuolisilta vuokratut

noin 15 000 htm²

(esim. Hämeentie 11 A, toimistorakennus)

Tilakeskukselta ylläpitovuokralla vuokratut

noin 36 000 htm²

Henkilöstö:

kiinteistöpäällikkö

1

johtava arkkitehti

2

projektiarkkitehti

7

sisustusarkkitehti

1

kehittämispäällikkö

1

arkistonhoitaja

1

isännöitsijä

1

sopimussihteeri

1

korjausrakennuspäällikkö

1

LVI-insinööri

1

rakennusarkkitehti

1

rakennusmestari

3

toimistorakennusmestari

1

tekninen isännöitsijä

1

sähkömestari

1

Yhteensä

24 henkilöä

Koulukiinteistöt yhteensä noin 640 000 m² siirtyvät opetusvirastolta tilakeskuksen ylläpitoon 1.1.2006 lukien. Myös parakkikoulut siirtyvät tilakeskuksen vastuulle. Opetusviraston vastuulle jäävät ulkopuolisilta vuokratut kohteet sekä kesäsiirtolat.

Opetusvirastosta siirtyy tilakeskukseen 14 henkilöä (ks. liite 1).

31.10.2005

2.2 Ammattikorkeakoulu Stadia

Stadian ylläpitovastuulla on 10 oppilaitoskiinteistöä eli yhteensä 70 086 htm². Lisäksi Stadialla on viisi ulkopuolisilta vuokrattua kohdetta.

Henkilöstö:

isännöitsijä	2
kiinteistösihteeri	1
projektihenkilö (lvi)	1

Kiinteistöt siirretään tilakeskuksen ylläpitovastuulle. Ulkopuoliset vuokratioheet jäävät Stadian vastuulle.

Stadialta siirtyy yksi isännöitsijän vakanssi tilakeskukseen.

2.3 Suomenkielinen työväenopisto

Työväenopiston ylläpitovastuulla on Helsinginkatu 26, työväenopisto (7 615 htm²). Muut toimitilat sijaitsevat tilakeskuksen, kaupungin kiinteistöyhtiön tai muun yhtiön ylläpitämissä kiinteistöissä.

Helsinginkatu 26 siirtyy tilakeskuksen ylläpitovastuulle.

Suomenkielisellä työväenopistolla ei ole varsinaisesti tilahallinnon henkilöstöä.

2.4 Ruotsinkielinen työväenopisto Arbis

Arbiksen ylläpitovastuulla Dagmarinkatu 3, työväenopisto (3 426 htm²). Lisäksi Arbiksella on toimintaa tilakeskuksen ylläpitovastuulla olevassa Stoassa.

Isännöinnistä vastaa muun työn ohella apulaisrehtori. Vahtimestari hoitaa myös talonmiestehtävät

Dagmarinkatu 3 siirtyy tilakeskuksen ylläpitovastuulle. Henkilöstöä ei siirry tilakeskukseen.

2.5 Nuorisoasiainkeskus

Toimitilat ovat yleensä tilakeskuksen tai jonkin muun ylläpitovastuulla lukuun ottamatta Helsingin joitakin ulkopuolella olevia kohteita, joista on ollut maanvuokrasopimus.

31.10.2005

Seuraavissa kohteissa vain rakenteelliset korjaukset ovat tilakeskuksen vastuulla: Furubacka, Kallahdenraitti 10 (Bardoft), Meriharju, Vuorilahden kurssikeskus ja Vådötorpp.

2.6 Kaupunginkirjasto

Kaupunginkirjaston ylläpitovastuulla ovat seuraavat kiinteistöt:

Pääkirjasto	10 013 htm2
Oulunkylän kirjasto	819 htm2
Töölön kirjasto	2 408 htm2

Muiden toimitilojen ylläpidosta vastaa joko tilakeskus tai opetusvirasto.

Henkilöstö:

erikoissuunnittelija (hankesuunnittelu)	1
tekninen isännöitsijä	1
laitosmies (Töölön kirjastossa)	1

Tilat siirtyvät tilakeskuksen ylläpitovastuulle. Henkilöstöä ei siirry tilakeskukseen.

2.7 Pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen ylläpitovastuulla olevat kiinteistöt:

Pelastusasemat	6 kpl	22 930 htm2
Väestönsuojat	47 kpl	110 841 htm2

Henkilöstö:

kiinteistöpäällikkö	1
käyttöpäällikkö	1
suunnittelija	1
sihteeri	1
rakennusmestari	2
turvallisuussuunnittelija	1
sähkötöiden johtaja	1
sähkötarkastaja	1
sähköasentaja	4
esimies (Ivi-työt)	1
asentaja Ivi-työt	5
käyttötekniikko (kiinteistönhoito)	1
esimies kiinteistönhoito	3
kiinteistönhoitaja	11
yhteensä	34 henkilöä

31.10.2005

Pelastuslaitoksen tilojen ylläpito ja ylläpitohenkilöstö jäävät pelastuslaitoksen vastuulle.

2.8 Liikuntavirasto

Liikuntaviraston ylläpitovastuulla ovat seuraavat kiinteistöt:

Töölön kisahalli	20 894 htm2
Yrjönkadun uimahalli	3 542
Itäkeskuksen uimahalli	8 855
Pirkkolan liikuntapuisto	16 694
Ratsastie 8, Ruskeasuo	9 875
Oulunkylän urheilupuisto	4 896
Katajanokan liikuntahalli	1 014
Helsingin jäähalli	20 098
Olympiastadion	17 178
Talin jalkapallohalli	9 066
Särkiniemen ja Veijarivuoren puistot	321
Ilomäenpolku 4	254
Kallvikintie 44	157
Kallvikintie 38	203
Nuottaniementie	264
Kivinokan ulkoilupuisto	97
Pihlajasaaren ravintola	550
	(yhteensä 113 958 htm2)

Liikuntavirastolla on huoltorakennuksia, jotka eivät ole tilakeskuksen kirjanpidossa. Tilakeskuksen tai muiden ylläpitämiä toimitiloja on noin 20 kohdetta.

Henkilöstö:

Tekninen yksikkö :	
suunnittelupäällikkö	1
suunnittelusihteeri	1
toimistosihteeri	2
hankesuunnittelija	2
suunnittelija	1
piirtäjä	1
rakennusmestari	5
ylikonemestari	1
sähköteknikko	1
lvi-tekniikko	1
sähköasentaja	1
yhteensä	17 henkilöä

31.10.2005

Liikuntalaitososasto:	
laitosmestari	6
laitosmies	3
liikuntapaikanhoitaja	3
yhteensä	12 henkilöä

Nämä tekevät vaihtelevasti kiinteistöhoito- ja liikuntapaikan hoitotehtäviä, kiinteistöhoitotehtävien osuus 10 – 80 % yhteensä noin 7 henkilötyövuotta.

Ulkoliikuntaosasto:	
liikuntapaikkamestari/-hoitaja	117
hitaaja	7
kirvesmies	13
maalari	2
yhteensä	139 henkilöä,

Näiden tehtävistä kiinteistönhoidon osuus vaihtelee 5 – 70 % välillä. Kiinteistönhoidon osuus noin 22 henkilötyövuotta.

Merellinen osasto:

Kiinteistönhoitotehtävät sitovat 3 miestyövuoden verran suorittavan henkilöstön resursseja. Hallintohenkilöstön työstä kiinteistöihin liittyvät tehtävät edustavat 0,5 henkilötyövuotta ja päällikkötason osalta 0,7 henkilötyövuoden panosta.

Liikuntavirasto ja tilakeskus selvittävät investointirahoilla toteutettujen liikuntaviraston kirjanpidossa olevien huoltorakennusten pääomavuokran määräytymistä. Tavoitteena on ottaa "vuokrattomat" rakennukset pääomavuokran piiriin 2007 alusta.

Liikuntaviraston tilojen ylläpitovastuu ja henkilöstö säilyvät liikuntavirastolla.

2.9 Korkeasaaren eläintarha

Korkeasaaren alueella on 14 rakennusta (joista peritään pääomavuokraa) eli yhteensä 5 814 htm². Lisäksi alueella on erillisiä rakennelmia kuten eläinsuojia, joista ei makseta pääomavuokraa.

Henkilöstö :	
rakennusmestari	1
laitosmies	2
hitaaja	1

31.10.2005

maalari	2
puuseppä	1
kirvesmies (avoinna)	1
yhteensä	8 henkilöä

Korkeasaaren tilat ja ylläpitohenkilöstö jäävät edelleen Korkeasaaren Eläintarhan ylläpitovastuulle.

2.10 Rakennusvirasto

Rakennusviraston ylläpitovastuulla on Kasarmikatu 21:n virastotalo (57 000 m³, 18 000 htm², josta toimistotilaa 12 243 m²) sekä tukikohtia tai vastaavia 16 kpl (160 000 m³). Lisäksi HKR on vuokrannut tilakeskuksen tai muiden ylläpitovastuulla olevia tiloja (kuten Vihdintien 19, 844 m²).

Henkilöstö:	
toimitilapäällikkö	1
isännöitsijä	1
kiinteistösihteeri	1
huoltomestari	1
huoltomiehet kokopäiväiset	3
yhteensä	7 henkilöä

Lisäksi muutama henkilö tekee osittain huoltomiehen töitä.

Tukikohtien ylläpitovastuu jää rakennusvirastolle. Perusteluna on tukikohtien poikkeavuus tavanomaisista palvelu- ja toimistokiinteistöistä sekä tukikohtien henkilöstön joustava käyttömahdollisuus ylläpitotehtäviin.

Kasarmikatu 21 virastotalon osalta ylläpitovastuu siirtyy tilakeskukselle myöhemmin. Asiasta sovitaan tilakeskuksen ja rakennusviraston välisissä neuvotteluissa.

2.11 Palmia

Palmialla on yksi tukikohta ylläpitovastuullaan. Tilanne jatkuu nykyisellään.

2.12 Helsingin ulkopuolella olevat sosiaaliviraston kohteet

Kaupungin ulkopuolella olevien kohteiden (Killinmäki, Tervalampi, Outamo ja Lemmilä ja Västerskog, yhteensä 31135 htm²) ylläpito on vielä sosiaalivirastolla.

31.10.2005

Lemmilän ja Outamon ylläpitotehtävät siirtyvät tilakeskukselle viimeistään vuonna 2007, koska niiden yhteydessä toimii myös opetusvirastolta tilakeskukselle siirtyvä koulu.

2.13 Finlandia-talo

Finlandia-talo siirtyy tilakeskuksen pääomavuokran piiriin vuoden 2006 alusta.

31.10.2005

3

HELSINGIN OMISTAMIEN TOIMITILAKIINTEISTÖYHTIÖIDEN HALLINNON ORGANISOINTI - KIINTEISTÖ OY HELSINGIN TOIMITILAT

3.1 Tausta

Kaupungilla on osakkaita kymmenissä toimitilayhtiöissä, jotka kaupunki omistaa kokonaan tai osittain. Yhtiöitä on perustettu pääsääntöisesti yksittäisille hankkeille. Suurin osa yhtiöistä on kiinteistöyhtiöitä. Verotuksellisista syistä osa on muutettu keskinäisiksi kiinteistöyhtiöiksi.

Jokaisella yhtiöllä on oma hallitus ja oma, yleensä sivutoiminen toimitusjohtaja. Kiinteistöjen hoito tilataan kaupungin kiinteistöyhtiöiltä, Palmialta tai yksityisiltä palveluntarjoajilta. Jokainen yhtiö hoitaa itse peruskorjauksen ja uudisrakentamisen itsenäisesti taloudellisten mahdolluuksiensa mukaan.

3.2 Toimitilayhtiöiden kehittäminen

Kaupungin omistaman toimitilakannan yhtiöt ovat kooltaan varsin pieniä ja yhteen käyttötarkoitukseen erikoistuneita. Nyt sulautumisjärjestelyiden avulla muodostettava Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat – yhtiö on kooltaan riittävän suuri omistamaan, rakennuttamaan ja hoitamaan eri käyttötarkoitukseen tarkoitettuja toimitiloja.

Oheisessa taulukossa on esitetty tässä vaiheessa sulautettavien yhtiöiden pinta-ala tiedot.

Sulautuva yhtiö	Huoneisto-ala, m ²
Kiinteistö-oy Jakomäen terveysasema	1 833
Kiinteistö-oy Kallion Vanhustehuollon Keskus	3 700
Kiinteistö-oy Brahen Terveysasema	3 880
Kiinteistö Oy Sturenkatu 12-14	5 728
Kiinteistö Oy Malmin Virastotalo	3 993
Kiinteistö Oy Kallion toimistotalot	11 472
Kiinteistö Oy Helsingin Terveystalot	11 520 + 2228*)
Kiinteistö Oy Helsingin Ammattikoulutalot	22 489

*) yhtiön omistamien osakkeiden oikeuttama huoneistoala

3.3 Yhtiön toimiala, hallintamuoto ja verokohtelu

Yhtiön toimialana on omistaa tai hallita tontteja, omistaa ja hallita niillä olevia tai niille rakennettavia rakennuksia. Lisäksi yhtiön toimialana on omistaa toimitilojen omistamiseen tai hallintaan oikeuttavia osakkeita.

31.10.2005

Uusi yhtiö, joka on yhtiömuodoltaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi, jolloin yhtiön investoinneista ja hankinnoista saadaan arvonlisäveron palautus.

3.4 Yhtiön henkilökunta

Yhtiöön palkataan ensi vaiheessa vain toimitusjohtaja. Yhtiö voi tilata tarvittavat rakennuttajapalvelut, huollon ja siivouksen sekä hallintoon liittyvät palvelut kaupungin omilta organisaatioilta tai kilpailuttaa ne yksityisillä palveluntarjoajilla kilpailuttamista koskevien Helsinki-konsernin päätösten mukaisesti. Yhtiöön voidaan harkita palkattavaksi myös vähäinen määrä omaa henkilökuntaa, jos se on toiminnan kasvaessa välttämätöntä.

3.5 Aloittavan yhtiön vuokraustoiminta

Sulautuvien yhtiöiden omistamat toimitilat on tähän saakka vuokrattu omakustannuseriaaalla suoraan hallintokunnille. Jatkossa tilakeskus maksaa yhtiölle hoito- ja pääomavastiketta ja vuokraa tilat pääomavuokralla hallintokunnille. Tilakustannukset muodostuvat samoilla periaatteilla kuin suorassa omistuksessa olevissa tiloissa.

3.6 Yhtiön toimitilojen hankinta ja kehitysnäkymät

Yhtiön omistaman toimitilan määrää voidaan lisätä sulauttamalla siihen soveltuvia yhtiöitä tai rakentamalla uutta toimitilaa. Esimerkiksi Kontulan vanhustenkeskuksen uudet tilat (noin 17.000 br-m²) on tarkoitus rakentaa uuden yhtiön omistukseen.

Yhtiö voi normaalin kiinteistöyhtiön tapaan hankkia tiloja myös ostamalla.

3.7 Hankkeiden rahoitus ja päätöksenteko

Tilahankkeiden tarvetta, kustannuksia, päätöksiä sekä muita keskeisiä asioita ohjataan kaupungin konserniohjeiden ja tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti ja päätökset tehdään samoissa luottamuselimissä kuin suorassa hankinnassa. Yhtiön tilahankkeiden rahoitus hoidetaan pääasiassa rahalaitoslainoina..

31.10.2005

4

HELSINGIN KAUPUNGIN SISÄISEN VUOKRAN JÄRJESTELMÄ

4.1 Vuokrajärjestelmän lähtökohdat

Tilakeskus vuokraa kaupungin omistamia tiloja niitä käyttäville hallintokunnille sekä ulkopuolisille vuokralaisille. Tilakeskuksen ja vuokralaisen välinen vuokrasopimus määrittää vuokranantajan ja vuokralaisen vastuut, vuokran määrän, vuokrakohteen, vuokra-ajan, sopimuksen irtisanomisajan sekä mahdolliset muut ehdot. Vuokrasopimus syntyy osapuolten välisten neuvottelujen tuloksena.

Tilakeskusta perustettaessa on myös Helsingin kaupungin sisäisen vuokran järjestelmää uudistettu. Kaikki palvelutilojen vuokrasopimukset tullaan uusimaan vuoden 2007 alkuun mennessä. Nykytilanteessa kaikki uudet vuokrasopimukset tehdään uusien pelisääntöjen mukaisiksi.

Kaupungin palvelutilat vuokrataan hallintokunnille kustannusperusteisesti määräytyvään vuokratasoon. Kaupungin omistamista likvideistä tiloista (toimistot, varastot, tuotantotilat) peritään markkinavuokra. Kaupungin ulkopuolisille vuokralaisille vuokratuista tiloista peritään aina markkinavuokra.

Tilakeskuksen ja hallintokuntien välisten vuokrasopimusten pituus määräytyy tarvittavien tilojen erityisluonteen mukaisesti. Mitä erityislaatuimmasta kiinteistöstä on kyse, sitä pidempää sitoumusta käyttäjältä edellytetään. Uusien erikoistilojen (esimerkiksi koulut ja päiväkodit) vuokra-aika on pääsääntöisesti 20 vuotta. Likvideistä, markkinakelpoista tiloista tehdään tyypillisimmin toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia.

Hallintokunnat eivät ole velvollisia vuokraamaan tiloja tilakeskukselta, vaan käytössä on ns. vapaan sopimisen periaate, ja tilakeskus on vain yksi mahdollinen vuokranantajataho. Hallintokunta voi kulloinkin voimassa olevien tilahankintaohjeiden puitteissa sitoutua vuokrasopimuksiin myös ulkopuolisten kiinteistönomistajien kanssa.

Tilakeskus toimii tarvittaessa hallintokuntien asiantuntija-apuna tiloja ulkopuolelta vuokrattaessa. Jotta kaupungin kokonaisuus kuitenkin säilyisi, pitää hallintokunnan selvittää kaupungin omien tilojen tarjonta tilakeskukselta ennen kuin vuokraa tiloja yksityiseltä.

Mikäli tilakeskukselta löytyy hallintokunnan tarpeisiin soveltuva tila, jonka käyttö on kaupungin kokonaisedun näkökulmasta järkevää, on tilakeskuksen vuokrattava se hallintokunnalle muita toimivia vaihtoehtoja vastaavaan hintaan.

31.10.2005

4.2 Kaupungin omistuksessa olevien palvelutilojen vuokra

Hallintokuntien käytössä olevat palvelutilat muodostavat lähes 80 % kaupungin toimitilaomistuksista. Siksi niiden aiheuttamat kustannukset ovat kaupungin talouden näkökulmasta keskeisessä asemassa. Näistä tiloista perittävien sisäisten vuokrien määrittämiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota tilankäytön kustannustehokkuuden ja vuokrien oikeudenmukaisuuden turvaamiseksi.

Palvelutiloista perittävä kustannusperusteinen vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Mahdollisista käyttäjäpalveluista tehdään erillinen sopimus.

4.2.1 Pääomavuokran määräytyminen ja tilojen luokitus

Helsingin kaupungin vuokrajärjestelmässä pääomavuokra sisältää:

- poiston
- pääoman koron ja
- tontin vuokran.

Helsingin kaupungin vuokrajärjestelmässä poiston lähtökohdaksi on omaksuttu kiinteistön tekninen kuluminen. Poisto kohdistetaan vain kiinteistön kuluvaan osaan, joka on arviolta 70 % uushankintahinnasta.

Vuokranmäärityksessä poisto määritetään tasapoistoina yleensä rakennuksen arvioidun teknisen käyttöiän perusteella. Tavanomainen poistoaika on 30 vuotta. Erityistiloissa poistoaajalla ja käyttäjän vuokrasitoumuksen pituudella on luonnollisesti myös keskinäinen yhteys. Mitä lyhyemmässä ajassa rakennus halutaan poistaa, sitä suurempi on poiston osuus vuokrasta.

Pääomavuokran toisen keskeisen komponentin, koron määrittäminen pohjautuu tilakeskuksen hallinnoimien tilojen ryhmittelyyn yhdeksään eri koriin:

- Kori 1: Likvidit eli markkinakelpoiset tilat
- Kori 2: Palvelutilat
- Kori 3: Kulttuurihistorialliset rakennukset
- Kori 4: Kehitettävät / myytävät / vuokrattavat / purettavat tilat
- Kori 5: Muut; mm. asunnot, maa- ja metsätalouskiinteistöt, vapaa-ajan kiinteistöt, väestönsuojat
- Kori 6: Kaupungin aravayhtiöiden omistamat palvelu-, liike- yms tilat
- Kori 7: Osakemuotoiset asunnot
- Kori 8: Kaupungin palvelukäyttöön ulkopuolelta vuokratut tilat
- Kori 9: Kaupungin toimitilayhtiöiden välivuokratut toimitilat

31.10.2005

Kullekin korille on määritetty oma, tilojen ominaisuuksien mukaan määräytyvä tavoitellun pääoman koron vaihteluväli. Tällä hetkellä korin 1 korkotavoitteeksi on asetettu 3-6 %. Palvelutiloilta (kori 2) edellytetään 3% tuottoa. Kulttuurihistoriallisten rakennusten korkotavoite on 0-3 %. Korien 4-9 korkotavoite on 0 %.

Korko lasketaan uudisrakennuksissa rakentamiskustannuksista. Peruskorjauksen yhteydessä korko määräytyy teknisen arvon ja korjauskustannusten mukaisesti.

Tilakeskus vuokraa tontit tonttiosastolta, jolle se maksaa niistä kaavamerkinnöistä riippuviin laskennallisiin arvoihin perustuvaa vuokraa. Tonttiosasto tulouttaa vuokrat kokonaisuudessaan keskushallinnolle.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

4.2.2 Ylläpitovuokran määräytyminen

Ylläpitovuokran osalta tilakeskuksen ja vuokralaisena olevan hallintokunnan välisestä vastuunjaosta sovitaan vuokrasopimuksessa. Pääsääntönä on, että tilakeskus huolehtii itse kiinteistöön liittyvistä ylläpito-tehtävistä ja sopimuksista, ja vuokralainen vastaa toimintaan liittyvistä järjestelmistä (mm. henkilöturva- ja tietojärjestelmät). Vastuunjaosta sovitaan tarkemmin vuokrasopimuksen liitteenä käytettävässä vastuunjakotaulukossa, jossa kummankin osapuolen vastuut määritetään rakennusosa- ja tehtäväkohtaisesti.

Ylläpitovuokran taso määritetään tilakeskuksen ylläpitovastuulla olevissa kohteissa tilatyypeittäin keskimääräisten kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra käsittää vuokrasopimukseen sisällytetyt ylläpitomenot, tyypillisesti lämmitys-, vesi- ja jätevesi-, jätehuolto-, kiinteistönhuolto-, kunnossapito- ja isännöintikustannukset.

Kunkin tilatyypin ylläpitokustannuksia seurataan vuosittain, ja uusien sopimusten ylläpitovuokra (euroa/m²) määritetään näiden toteutuneiden kustannusten perusteella. Ylläpitovuokra sidotaan ylläpitoindeksiin, ja sen tasoa tarkistetaan tarvittaessa laskelmien perusteella 3 vuoden välein.

Yleiskulut

Tilakeskukselle koituu keskitetyn vuokraustoiminnan hoitamisesta hallinto-, henkilöstö-, markkinointi-, kehittämis- yms. kuluja sekä rakennusten purkukustannuksia. Nämä kustannukset sisältyvät yleiskuluna sisäisiin vuokriin.

31.10.2005

Tyhjät tilat

Tilakeskuksen ja hallintokunnan välisessä vuokrasopimuksessa on sovittu myös vuokra- ja irtisanomisaika. Mikäli konsernin kokonaisuutena vaa-
tii, hallintokunnat voisivat irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään kes-
ken sopimuskauden. Tilakeskus menettää näin vuokratulot mutta sille
jää tyhjien tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset kunnes uusi vuokra-
lainen löytyy. Ellei uutta käyttäjää löydy, tilakeskus aloittaa mahdollisen
kaavoituksen ja tilojen käyttötarkoituksen muutokseen tähtäävän kehit-
tämistyön ja pyrkii tällä tavalla löytämään tiloille uuden käyttäjän ja/tai
omistajan. Tämä aikaväli voi olla useita vuosia. Näitä kustannuksia ei
ole sisällytetty sisäisiin vuokriin eikä niihin ole varauduttu vuoden 2006
talousarviossa. Tyhjien tilojen kustannukset näkyvät tilakeskuksen ali-
jäämäisenä tuloksena tuottotavoitteen ja poistojen vähentämisen jäl-
keen.

Mikäli jonkin kohteen ylläpitokustannusten taso poikkeaa keskimääräi-
sestä merkittävästi, voidaan sen ylläpitovuokraa tarvittaessa alentaa tai
korottaa. Tilan käyttäjän omalla toiminnallaan aikaansaama kustannus-
ten nousu tai aleneminen otettaisiin vuokrassa huomioon, mikä tehos-
taisi vuokrajärjestelmän ohjausvaikutuksia.

Tilakeskuksen tavoitteena on luoda kohdekohtainen, todellisia kusan-
nuksia vastaava ylläpitovuokrajärjestelmä. Tällöin tilan käyttäjän omalla
toiminnallaan aikaansaama kustannusten nousu tai aleneminen otettai-
siin vuokrassa huomioon, mikä tehostaisi vuokrajärjestelmän
ohjausvaikutuksia.

Kustannusten vertailtavuuden kannalta on tärkeää sisällyttää ylläpito-
kustannuksiin vain niihin yleisesti hyväksytyt kustannukset. Muut kus-
tannukset tulee irrottaa näistä käyttäjäpalvelukustannuksiin.

4.2.3 Käyttäjäpalvelut

Tilakeskus voi hoitaa hallintokunnan kanssa tehtävän erillisen sopimuk-
sen perusteella myös vuokraan sisällyttämättömiä toimitiloihin liittyviä eril-
listehtäviä. Nämä ns. käyttäjäpalvelut hinnoitellaan omakustannusperi-
aateen mukaisesti. Tällaisia tehtäviä voivat olla esimerkiksi potilastur-
vajärjestelmiin, henkilöturvajärjestelmiin, kulunvalvontaan yms. liittyvät
tehtävät.

4.3 Kiinteistöjen arvonmääritys

Kiinteistöjen arvonmääritys on kustannusperusteisessa sisäisen vuok-
ran järjestelmässä keskeisessä asemassa pääomavuokran määrääjä-
nä. Helsingin kaupungin näkökulmasta tämä on erityisen keskeistä pal-

31.10.2005

velutilojen osalta, jotka muodostavat valtaosan kaupungin kiinteistöomistuksista.

Helsingin kaupungin sisäisen vuokran järjestelmässä korko määräytyy rakennuksen teknisen nykyarvon mukaan. Rakennuksen nykyarvo saadaan, kun vähennetään rakennuskustannuksista iästä ja kulumisesta johtuva arvon aleneminen. Nykyarvoon vaikuttavat siis rakennuksen alkuperäiset rakennuskustannukset, ikä sekä tehdyt korjausinvestoinnit. Kiinteistön elinkaaritalous ja teknisen arvon säilyminen on omistajatehtävistä huolehtivan tilakeskuksen vastuulla myönnettyjen investointimäärärahojen puitteissa.

Rakennuksen tekninen arvo määritetään kiinteistöviraston kehittämän laskentamallin mukaan. Rakennuksen tekninen arvo laskee sen ikään-tyessä ja laskukäyrä jyrkkenee loppupäässä. Tehdyt perus- ja muut merkittävät korjaukset vaikuttavat arvoon sitä nostavasti. Nykyarvon kehityskäyrä on määritetty erikseen erilaisille rakennustyypeille. Tämä laskentamalli on Helsingin kaupungin oma sovellus rakennuksen ja rakennusosien elinkaareen perustuvista teknisen arvon määrittämis- menetelmistä.

Osana sisäisten vuokrien uudistusprosessia määritetään kaikkien Helsingin kaupungin omistamien rakennusten uushankintahinta ja tekninen arvo. Rakennusvirasto on tekemässä tilakeskukselle rakennuskohtaisen arvoselvityksen, johon pääomavuokra pohjataan.

Markkinakelpoisten tilojen vuokrat määritetään kunkin alueen käyvän markkinavuokratason mukaisiksi. Nämä vuokrat sisältävät sekä pääoma- että ylläpitovuokran. Tätä varten tilakeskus seuraa aktiivisesti ja jatkuvasti kiinteistömarkkinoita sekä osallistuu muun muassa Kiinteistö- talouden instituutin markkinavuokria kartoittaviin tutkimus- ja benchmarking-palveluihin.

Kiinteistöinvestointiin lähdetään vain, mikäli investointi on taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu suhteessa muihin vaihtoehtoihin. Sisäisen vuokrajärjestelmän keskeisempiä tavoitteita on ohjata ja kannustaa hallintokuntia pitkällä tähtäimellä suunnitelmalliseen ja järkevään tilankäyttöön.

4.4 Osakehuoneistoina toteutettujen palvelutilojen vuokra

Osakehuoneistoina toteutettujen palvelutilojen vuokra määritetään kustannusperusteisesti hankintahinnan ja hoitovastikkeen perusteella soveltaen edellä esitettyä laskentamallia. Vuokraa ei kuitenkaan jaeta pääomaosuuteen ja ylläpito-osuuteen vaan määritetään yhtenä vuokrana, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Tilakeskuksen vastuulle tule-

31.10.2005

van kunnossapitotoiminnan kustannukset lisätään vuokraan. Tilakeskuksen yleiskulut otetaan huomioon kaupunginhallituksen määräämällä tavalla.

4.5 Kaupungin kiinteistöyhtiöiltä vuokrattujen palvelutilojen vuokra

Tilakeskus perii kaupungin ns. aravayhtiöltä vuokratuista palvelutiloista hallintokunnilta vuokraa, joka perustuu tilakeskuksen yhtiölle maksaamaan vuokraan. Vuokraan lisätään mahdolliset tilakeskuksen vastuulle tulevat kunnossapito yms. palvelujen kustannukset. Tilakeskuksen yleiskulut otetaan huomioon kaupunginhallituksen määräämällä tavalla.

Helsingin toimitilat Koy:ltä vuokrattujen tilojen vuokrat määritetään vuonna 2006 nykyisen käytännön mukaisesti talokohtaisesti. Vuoden 2007 osalta vuokrat määritetään uudelleen siten, että ne vastaavat talokohtaisesti alueen yleistä vastaavien toimitilojen vuokratasoa.

4.6 Ulkopuolisilta vuokrattujen tilojen vuokra hallintokunnille

Tilakeskuksen hallintokunnille vapailta tilamarkkinoilta välivuokraamien tilojen vuokra määräytyy tilakeskuksen maksaman vuokran perusteella. Vuokraan lisätään mahdolliset tilakeskuksen vastuulle tulevat kunnossapito- ym. toiminnan kustannukset. Yleiskustannukset otetaan huomioon kaupunginhallituksen määräämällä tavalla.

31.10.2005

Virastot maksavat tiloistaan vuokraa kappaleessa 4 esitettyjen periaatteiden mukaan. Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta sekä palvelumaksuista. Pääomavuokran taso määräytyy sen mukaan, mihin koriin rakennus kuuluu.

5.1 Tilahallinnon toimiva roolijako

Tilahallinnon toiminta perustuu tilojen käyttöön ja tarjontaan liittyvien intressien ja osaamisen oikeaan roolittamiseen. Konserni vastaa investointirahoituksesta sekä myös seuraa investoinneista saatavia hyötyjä.

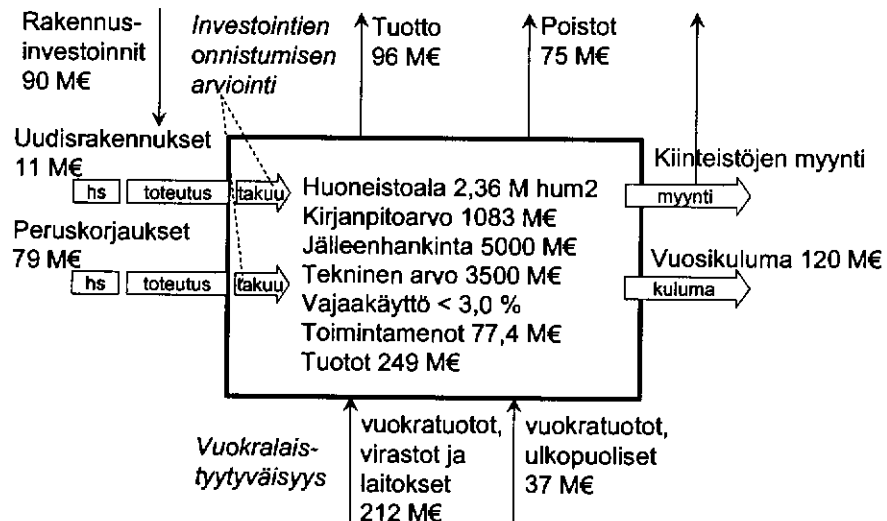
Tilakeskus vastaa asiakkaiden tyytyväisyydestä tiloihin ja tiloihin liittyviin palveluihin, tietojen tuottamisesta tiloista, tilojen tehokkaasta ylläpidosta, investointien toteuttamisesta sekä kiinteistöjen elinkaaresta.

Käyttäjäorganisaatiot vastaavat tilatarpeiden määrittelystä sekä tilojen tehokkaasta käytöstä ja optimaalisen toimipisteverkon suunnittelusta.

Jotta tilahallinnon roolijako toimisi, on käyttäjähallintokuntien arvioitava investointien tarvetta suhteessa niistä saataviin hyötyihin sekä investointien vaikutusta vuokriin ja hallintokunnan talouteen pitkällä aikavälillä.

5.2 Tilahallinnon konsernitason mittarit

Tilahallinnon kolme tärkeintä konsernitason mittaria ovat asiakastyytyväisyys, ylläpidon tehokkuus tai ylläpidon kustannuskehitys ja rakennetun varallisuuden teknisen arvon kehitys.



Kuva 2 Tilakeskuksen toiminnan mittarit

31.10.2005

Lisäksi tilahallinnossa olisi arvioitava yhteiskuntavastuun toteutumista, mikä sisältää rakennushistoriaan ja -taiteeseen, kaupunkikuvaan ja kestäväan kehitykseen liittyvien näkökulmien huomioon ottamista.

Asiakastyytyväisyys mitataan kyselyillä kahden vuoden välein. Asiakas arvioi tilan käyttöarvoa asiakastyytyväisyyskyselyissä.

Korjausvastuiden määrää seurataan suhteessa korjausinvestointien määrään.

Ylläpitokustannusten tasoa seurataan vuosittain, ja sitä verrataan ylläpitoindeksiin kehitykseen sekä muiden kuntien ylläpitokustannuksiin.

Tiloihin sitoutuneiden pääomien tuottoa seurataan kokonaisuutena sekä erikseen tarkasteltuna koreittain. Tilakeskus tulouttaa konsernille pääoman koron talousarvion tuottotavoittein mukaisesti.

Tilojen vajaakäytön aste sekä tyhjinä olevien tilojen ylläpidosta aiheutuvat kustannukset ovat seurattavia asioita.

Investointien jälkeen on arvioitava käyttäytyvyäisyyttä osana investointien onnistumisen arviointia. Muita investointien arvioinnin mittareita ovat kustannus- ja aikataulutavoitteissa pysyminen.

5.3 Muutosprosessin arviointi

Organisaatiomuutoksen toteuttamisen vaikutuksia selvitetään vuosina 2008 ja 2011 ja seuranta varten kerätään seuraavia tietoja:

- Ylläpitokustannusten kehitys
- Asiakastyytyväisyyden kehitys
- Tilanhankinnan sujuvuus
- Kiinteistöjen teknisen arvon kehitys
- Työtyytyväisyyden kehitys

Arviointiselvitykset tehdään vuosina 2008 ja 2011.

31.10.2005

6
TILAHALLINNON JATKOKEHITTÄMINEN

Tilahallinnon jatkokehittämiskohteita ovat:

1. Konsernin omistamisstrategian määrittely. Tilakeskuksen valmistelee parhaillaan toimitilastrategiaa. Omistamisstrategia ohjaa tilakeskuksen toimitilastrategiaa.
2. Rakennusalan suhdanteiden seuraaminen ja investointikohteiden ja -keinojen määrittely suhdanteiden mukaan.
3. Tilakeskuksen yhteiskunta- ja ympäristövastuun selkeämpi määrittely sekä yhteiskuntavastuun toteutumisen arvioinnin kehittäminen.
4. Tilankäytön tehokkuustietojen tuottaminen käyttäjille, jotta käyttäjähallintokunnat voivat paremmin arvioida tilankäytön tehokkuutta.
5. Kohdekohtaisen ylläpitokustannusten seurantarjestelmän kehittäminen.
6. Kiinteistöjen koreihin sijoittamisperiaatteiden ja tuottoprosentin määräytymisperiaatteiden täsmentäminen.

31.10.2005

7
TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET

Työryhmä esittää, että

- 1 liitteessä 1 mainitut henkilöt ja vakanssit opetusvirastosta ja ammatti-
korkeakoulu Stadiasta siirretään tilakeskukseen 1.1.2006 alkaen,
- 2 tilakeskuksen ylläpitoon siirtyvät liitteessä 2 mainitut rakennukset,
- 3 tilakeskuksen ja hallintokuntien työnjaossa noudatetaan tämän raportin
mukaisia periaatteita ja
- 4 talous- ja suunnittelukeskus ja tilakeskus yhdessä valmistelevät organi-
saatiomuutoksen seurantaraportit. Raportit tehdään rinnan ylläpitokus-
tannusten tarkistusten kanssa vuosina 2008 ja 2011.

Helsingissä 31.10.2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vesa Paavola
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Helena Elsilä

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Kankainen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Harri Kauppinen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Määttänen

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

Unto Ojala

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Heino Piispa

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Matti Rytkölä

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Kari Saarela~~

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Antti Salaterä

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vesa Sauramo

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olavi Tikka

31.10.2005

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Petri Parrukoski

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Marja Paukkonen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Kurki
sihteeri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Keijo Vatanen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Kari Virtanen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuula Saxholm
sihteeri

LIITE 1

TILAKESKUKSEEN 1.1.2006 SIIRTYVÄ HENKILÖSTÖ/VAKANSSIT

Työpiste	Työpisteen nimi	Tehtävänimike	Vaknro	Nimi	Ps
400920	OPETUSVIRASTO	ARKISTONHOITAJA	46315	HARAPAINEN REINO SAKARI	TT
400920	OPETUSVIRASTO	KEHITTÄMISPÄÄLLIKKÖ	54012	HARTIKAINEN KARI HERMAN	TT
400920	OPETUSVIRASTO	SOPIMUSSIHTEERI	46310	HONKALA RAIJA KAARINA	TT
400920	OPETUSVIRASTO	PROJEKTIARKKITEHTI	9403	KARHUMAA ELINA	TT
400920	OPETUSVIRASTO	PROJEKTIARKKITEHTI	46270	KOIVULA TAPANI ILMARI	TT
400920	OPETUSVIRASTO	PROJEKTIARKKITEHTI	46313	MARSTIO HELI MAARIT	TT
400920	OPETUSVIRASTO	PROJEKTIARKKITEHTI	47200	NURMI AINO ANNELI	TT
400920	OPETUSVIRASTO	PROJEKTIARKKITEHTI	46268	SÖDERHOLM MARJA-RIITTA	TT
400949	OPETUSVIRASTO	RAKENNUSMESTARI	7423	KITUNEN JARI PETRI	TT
400949	OPETUSVIRASTO	RAKENNUSARKKITEHTI	46269	KOIVU TIMO JOHANNES	TT
400949	OPETUSVIRASTO	RAKENNUSMESTARI	9360	MIKKOLA SEPPO KALEVI	TT
400949	OPETUSVIRASTO	SÄHKÖMESTARI	44017	NIITTYMÄKI KARI JUHA	TT
400949	OPETUSVIRASTO	LVI-INSINÖÖRI	54370	UIMONEN ARTO PENTTI	TT
400949	OPETUSVIRASTO	KORJAUSRAKENNUSPÄÄLL.	422906	VATANEN ESA VELI JOHANN	VV
423300	AMM.KORKEAKOULU	ISÄNNÖITSIJÄ	46100	AVOIN	TT

31.10.2005

TILAKESKUKSEN YLLÄPITOON SIIRTYVÄT KIIINTEISTÖT

Tilakeskuksen perustamisen yhteydessä 1.1.2005 kiinteistöviraston talo-osaston ja sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöpalvelukeskuksen ylläpitovastuulla olleet kiinteistöt siirtyivät tilakeskuksen vastuulle.

Toimitilahallinnon kehittämistyöryhmän ehdotuksen mukaan tilakeskuksen ylläpito- vastuulle siirtyy vuoden 2006 alussa tai myöhemmin määriteltävänä ajankohtana eri hallintokuntien ylläpitovastuulla olevia kiinteistöjä seuraavasti:

Opetusviraston koulurakennukset, omat kiinteistöt	640 000 htm2
- ala- ja yläasteen koulut	
- lukiot	
- ammattikoulut	
Opetusviraston parakkikoulurakennukset	8 000 htm2
Kumpulän koulukasvitarharakennus	
Ammattikoulu Stadia, omat kiinteistöt	70 086 htm2
Suomenkielinen työväenopisto, Helsinginkatu 26	7 615 htm2
Arbis, Dagmarinkatu 3 , siirtyy viim. 2007 alusta	3 426 htm2
Pääkirjasto, Rautatieläisenkatu 8	10 013 htm2
Oulunkylän kirjasto, Kylänvanhimmantie 28	819 htm2
Töölön kirjasto, Topeliuksenkatu 6	2 408 htm2
Kasarmikatu 21, rakvv, myöhemmin sovittavana ajankohtana	18 000 htm2
Sosv Outamo ja Lemmilä , siirtyy viim. 2007 alusta	4 100 htm2
Yhteensä	764 467 htm2