



01.10.2012

Kaj/6

§ 1100

Itäkouluasia: Kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myynnin yleisperiaatteet

HEL 2012-011194 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä asian tiedoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä asian tiedoksi.

Esittelijä

Kiinteistölautakunta hyväksyi 6.9.2012 seuraavassa mainitut yleisperiaatteet, joita noudatetaan valmisteltaessa niiden kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myyntiä, joita kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista omistaa ja joista voidaan siten luopua, jotta kaupungin omassa pitkäaikaisessa palvelukäytössä olevien rakennusten ja palvelutilojen riittävä korjaus- ja parannustoiminta voidaan turvata kaupungin taloustilanteen mahdollistamalla rahoituksella.

Samalla kiinteistölautakunta päätti, että kiinteistövirasto jatkaa alla määriteltyjen rakennusten ja osaketilojen myynnin valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan aikanaan lautakunnan päätettäväksi johtosäännöistä ja niihin liittyvistä delegointipäätöksistä poiketen:

Asuinpientalot, joissa on vain ulkopuolisia vuokrauksia.

Muut pientalot, jotka ovat tyhjänä tai joissa on ulkopuolinen käyttäjä.

Toimitilaosakkeet yhtiöissä, joissa kaupungin omistusosuus on alle 50 %.

Muut toimitilaosakkeet, joita ei tarvita kaupungin pitkäaikaiseen käyttöön.

Suoraan omistetut rakennukset, joille ei ole tiedossa kaupungin omaa pitkäaikaista käyttöä.



Niissä kohteissa, joihin liittyy suojelutavoitteita, suojelutavoitteiden toteutuminen varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja niissä tapauksissa, joissa myytävään rakennukseen liittyvä tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, myös maanvuokrasopimukseen liitetyillä ehdoilla.

Samalla lautakunta päätti todeta, että tämä päätös ei muuta lautakunnan 18.11.1997 tekemiä 769 §:ssä mainittuja pientalojen myyntiin liittyviä yleisiä periaatteita.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynnissä noudatettavat periaatteet. Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.

Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamuutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei ole pitkällä tähtäyksellä nähtävissä. Myytäessä kiinteistöjä ilmoitetaan ostomahdollisuudesta julkisesti ja käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kaupunginhallitus päätti 14.2.2011 (180 §) merkitä tiedoksi kiinteistölautakunnan antaman selvityksen kaupungin maanmyyntituloista 2000-luvulla, voimassa olevista kiinteistöjen myyntiperiaatteista, noudatetusta käytännöstä ja myyntikohteiden ensisijaisuusjärjestyksestä sekä mahdollisuuksista lisätä maanmyyntituloja vuosina 2011 - 2013.

Kaupunginhallitus merkitsi päätöksen yhteydessä myös tiedoksi kiinteistöviraston tilakeskuksen antaman selvityksen lisätä myyntituloja kaupungin rakennettua omaisuutta myymällä ja totesi, että rakennettujen kiinteistöjen ja osakeomistusten myyntivalmistelua voidaan jatkaa esittelijän esityslistalla esittämien seuraavien periaatteiden mukaisesti:

Rakennettujenkin kiinteistöjen kehittäminen myyntikuntoon edellyttää useissa tapauksissa asemakaavan tarkistamista. Tarkoituksena on tehtyjen selvitysten perusteella jatkaa myyntien valmistelua kohdekohtaisesti ja kulloinenkin markkinatilanne huomioon ottaen. Aikajänne kauppojen toteutumiselle lienee 1 - 5 vuotta. Varsinaiset päätökset myynneistä tehdään kohdekohtaisesti kaupungin normaalin päätöksenteon mukaisesti. Kiinteistövirasto jatkaa päätöksessä mainittujen periaatteiden mukaisesti rakennetun omaisuuden



valmistelua ja myyntiesitykset tuodaan aikanaan luottamuselinten päätettäväksi.

Kiinteistötoimen hallinnossa olevan rakennetun omaisuuden uudishintainen arvo vuoden 2011 hintatasossa on noin 7 miljardia euroa ja tekninen arvo on noin 4,3 miljardia euroa. Teknisellä arvolla tarkoitetaan sitä arvoa, joka rakennuskannalla on jäljellä käytöstä aiheutuvasta kulumisesta ja teknisestä vanhenemisesta aiheutuvan arvonalenemisen jälkeen. Teknisen arvon ja uudishintaisen arvon suhde on noin 0,61. Yleisesti hyväksyttävänä pidettävän käsityksen mukaan rakennuskannan käyttöarvo ja tekninen kunto on kohtuullisella tasolla, jos em. suhde on noin 0,75. Rakennuskannan vuotuinen kuluma on tällä hetkellä noin 160 miljoonaa euroa vuodessa. Sen vaikutusta rakennuskannan käyttöarvon kehitykseen voidaan arvioida vertaamalla vuotuista kulumaa korjausinvestointitason suuruuteen. Vuonna 2011 korjausrakentamiseen käytettiin investointimäärärahaa noin 142 miljoonaa euroa eli 20 miljoonaa euroa vähemmän kuin on ollut kuluman suuruus ja vuoden 2012 talousarviossa on korjausrakentamiseen osoitettu noin 114 miljoonaa euroa, mikä on 46 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuotuinen rakennuskannan tekninen kuluma. 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 terveysriskeistä kasvavat ja hankkeiden toteutukset siirtyvät. Tavoitteena on hallintokuntien tarpeisiin osoitetun rakennusomaisuuden käyttöarvon ja teknisten ominaisuuksien säilyttäminen siten, ettei tulevaisuudessa jouduta tarpeettomiin lisäinvestointeihin vuosia jatkuneiden ali-investointien vuoksi.

Kiinteistötoimen hallinnossa on kaupungin omistamaa palvelu- ja toimitilaa yhteensä noin 2 460 000 huoneistoneeliometriä, mistä kaupungin omien toimintojen käytössä on noin 1 875 000 htm² (76 %), ulkopuolisille toimijoille vuokrattua tilaa on noin 430 000 htm² (17 %) ja korjattavana tai muuten tyhjiään olevaa tilaa on noin 170 000 htm² (7 %). Merkittävä osa ulkopuolisille toimijoille vuokratuista tiloista on taloudellisesti kannattamattomia ja kyseisiin tiloihin liittyy myös merkittäviä korjausinvestointitarpeita.



Kaupungin kokonaistalouden kannalta tilakustannusten merkittävä pienentäminen on mahdollista vain siten, että luovutaan järjestelmällisesti sellaisista rakennuksista ja osakemuotoisista tiloista, joiden omistaminen ei ole tarkoituksenmukaista kaupungin ydintehtävien hoitamisen näkökulmasta.

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

Luovu: Kohteet, joista luovutaan ilman kehittämispäätöstä

Kiinteistöviraston virastopäällikkö Jaakko Stauffer ja tilakeskuksen toimitilapäällikkö Markku Metsäranta esittelevät kiinteistölautakunnan hyväksymiä kaupungin omistamien kiinteistöjen, rakennusten ja osaketilojen myynnin yleisperiaatteita.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi