

2023

Nivalan kaupungin kiinteistöstrategia



Tekninen toimi

Nivalan kaupunki

Tekninen lautakunta 17.11.2022

Sisällysluettelo

1.	JOHDANTO.....	3
2.	OMISTUSSTRATEGIA.....	4
	2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat.....	4
	2.2 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot	5
	2.2.1 Omistaminen	5
	2.2.2 Vuokraus.....	6
	2.2.3 Elinkaarimalli	6
3.	KIINTEISTÖJEN ARVON MÄÄRITYS.....	6
	3.1 Arvon määrittelyn periaatteet	6
	3.1.1 Kiinteistön nykyarvon kehitys.....	7
	3.1.2 Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta.....	8
	3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut	9
	3.1.4 Kiinteistöjen korjausaste %	9
4.	KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY	11
	4.1 Kiinteistöjen ryhmittely taulukko	12
5.	VUOKRIEN MÄÄRITYS	13
	5.1 Sisäiset vuokrat.....	13
	5.2 Ulkoiset vuokrat.....	13
	5.3 Asuntojen vuokraus.....	13
6.	KIINTEISTÖJEN HOITO JA YLLÄPITO	13
	6.1 Hallinnollinen hoito ja ylläpito.....	13
	6.2 Tekninen hoito ja ylläpito	14
	6.3 Energiatarkastelut	14
	6.4 Siivous.....	14
7.	UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN.....	15
	7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve	15
	7.2 Investointihankkeen prosessit.....	15
8.	YHTEENVETO	16

1. JOHDANTO

Nivalan kaupungin voimassa oleva kiinteistöstrategia laadittiin vuonna 2013. Strategiaa on käytetty teknisen toimen vuosittaista toimintaa ja investointeja ohjaavana työkaluna. Strategian toteuttaminen on ollut tehokasta ja kaupunkimme kiinteistöjä koskevissa asioissa on päästy etenemään määrätietoisesti.

Kaupungin omistamat toimitilat muodostavat merkittävän osuuden kaupungin varallisuudesta, minkä lisäksi tilat ja niihin liittyvät palvelut ovat välineitä palveluiden tuottamiseen. Tavoitteena on etsiä ja määritellä taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaita ratkaisuja tilapalveluiden tuottamiseen.

Nivalan kaupungilla kiinteistöistä ja toimitiloista vastaa tilapalvelut, joka on teknisen toimen yksi tehtäväalue. Tilapalveluiden tehtäväalueen esimiehenä toimii kiinteistöpäällikkö. Kiinteistöpäällikön alaisuudessa on tällä hetkellä kolme rakennusammattimiestä, neljä kiinteistönhoitajaa sekä yksi automaation pääkäyttäjä.

Rakennusammattimiehet hoitavat kaupungin omana työnä tehtävää kiinteistöjen kunnossapitoa, jolla pyritään tilojen toiminnallisen ja teknisen tason säilyttämiseen. Kiinteistönhoitajat suorittavat päivittäistä kiinteistöjen ylläpitoa, jossa on keskeisenä talotekniikan toiminnasta ja siihen liittyvästä automaatiosta vastaaminen. Kiinteistönhoitajat tekevät itsenäisesti järjestelmiin liittyviä korjaustöitä ja käyttävät tarvittaessa apunaan olemassa olevia sopimuskumppaneita. Kiinteistönhoitajat vastaavat myös kohteiden 24/7 kiinteistöpäivystystyöstä. Em. töiden lisäksi, automaation pääkäyttäjä vastaa kohteiden avaintenhallinnasta, tietojärjestelmien ylläpidosta ja niiden kehittämisestä.

Haasteita tilapalveluiden toimintaan tuovat ylikunnallisille toimijoille, kuten vuoden 2023 alusta käynnistyvälle hyvinvointialueelle tuotettavat tilapalvelut. Ulkopuolisille toimijoille tuotettavissa tilapalveluissa joudutaan reagoimaan muuttuviin tarpeisiin, joita koskevat päätökset tapahtuvat kaupungin oman organisaation ulkopuolella.

Tilapalvelujen toiminnassa tuleekin yhtenä tärkeänä asiana korostumaan toimiva yhteistyö niin kaupungin omien toimialojen kanssa kuin myös ulkopuolisten toimijoiden kanssa, joille tilapalveluja tuotetaan.

2. OMISTUSSTRATEGIA

2.1 Nivalan kaupungin palvelutuotannon käytössä olevat toimitilat

Tilinro	Käyttötarkoituspääluokka / Kiinteistö	Hallinnassa	Rak.v.	Brm2	Rm3
1.	Asuinrakennukset 4 kpl			488	1789
7404	Malilan mökki	Tekn. / 1 as.	-64	56	179
7405	Kivistö, Toritie 9	Hyvinvointi	-66	160	705
7406	Asematie 12	Tekn.	-62	79	268
7407	Kalliontie 37	Yrittäjä	-66	193	637
2.	Hoitoalan rakennukset 13 kpl			14516	54472
7421	Eläinlääkärintalo	Yrittäjä	-59	257	1044
7423	Terveyskeskus (sis. apuvälinelainaamon)	Hyvinvointialue	55-19	6848	28762
7424	Kotikeskus	Hyvinvointialue	78-96	2350	6952
7426	Knuutinpuhdon päiväkot	Kasvatus	-78	326	1000
7427	Peltopuiston päiväkot	Kasvatus	-82	811	2820
7428	Pirttirannan päiväkot	Kasvatus	-87	506	1730
7429	Kytölänpuhto 2	Hyvinvointialue	-87	132	384
7430	Päiväkeskus	Hyvinvointialue	-89	483	1810
7431	Tarhin toimintakeskus	Hyvinvointialue	-90	536	1100
7434	Nokelan päiväkodin lisäosa	Kasvatus (vuokratila)	-22	376	1210
7435	Nokelan päiväkot	Kasvatus	2003	804	3270
7436	Vilkunan Päiväkot	Kasvatus	-59	900	3760
7416	Päiväkot Tuulentupa	Yrittäjä	-98	187	630
3.	Toimisto- ja hallintorakennukset 1 kpl			4690	15800
7441	Kaupungintalo	Hallinto	-84	4690	15800
4.	Kokoontumisrakennukset 1 kpl			2122	8226
7450	Kirjasto-musiikkiopisto	Hyvinvointitoimi	-87	2122	8226
7452	Taidetalo	rakennus kylmillään	-	-	-
7454	Monitoimiradan valvomo	Tekninen			
5.	Opetusrakennukset 15 kpl			30333	147011
7461	Ahteen koulu	Sivistys	2002, 2006	1000	5203
7462	Aittolan koulu	Sivistys	-62	827	4136
7463	Erkkilän koulu	Sivistys	-57	539	2570
7464	Haapalan koulu	Sivistys	pk-29	980	4075
7465	Haikaran koulu	Sivistys	kk-29 pk-58	1226	5467
7467	Junttilan koulu	Sivistys	2021	2492	13750
7468	Järvikylän koulu	Sivistys	38-88	819	3550
7469	Karvoskylän koulu	Sivistys	-53	945	6070
7472	Lukio	Sivistys	-88	2945	13540
7473	Malilan koulu	Sivistys	2004	1228	5830
7474	Niva-Kaijan koulu	Sivistys	pk 80-93-13	7558	25447
7475	Niva-Kaijan koulu Keskuskeittiö Särvin				
7479	Välilikylän koulu	Sivistys	49-92	630	5326
7471	Kyösti Kallion koulu	Sivistys	.01	5003	23060

7470	Vesitie 4 (Työpajasäätiö, iltap.toim., nuorisotila)	Sivistys ja Työpajasäätiö		4141	28987
7.	Varastorakennukset 4 kpl			1371	5500
7501	Urheilukentän kalustovarasto	Liikuntakeskus	78-81	189	628
7502	Yhteisvarasto (sähkö-vesi)	Kiint.yhtiö	-81	450	1798
7503	Vesitie 1 (vuokratila)	Tekninen		732	3074
7526	Suolavarasto	Tekninen			
8.	Muut rakennukset 3 kpl			3624	16804
7522	Paloasema (vanha)	yksityinen	-66	403	2600
7525	Paloasema ja ensihoito	Hyvinvointialue	-9 -16	1349	5968
7523	Toritie 3 (meijerin alue)	yksityinen	-75, -85	1872	8236
9.	Asunto- ja kiinteistöosakkeet ja muut kohteet				
7550	Koy Laatuhihti - terapiakeskus	Hyvinvointialue		400	
7553	Koy Myllykartano	yksityinen		296	
7551	Koy Forum	Hyvinvointialue		145	
7552	Koy Lakeus	Hyvinvointialue		172	
7554	Koy Nivalan liikekeskus	Tekninen			
7455	Koy Kesti (ei omistuksessa)				
7539	Koy Pokela (vanha uimahalli)	Yhdistykset		450	
7433	Eläinlääkäri Pajatie (ei omistuksessa)	Ympäristöturv.huol.		216,6	
7439	Suvantokoti (ei omistuksessa)	Hyvinvointialue			

2.2 Tilaresurssien tuottamisen eri vaihtoehdot

2.2.1 Omistaminen

Pääosa Nivalan kaupungin alueella tapahtuvasta julkisen sektorin palvelutuotannosta toteutetaan kaupungin omistamissa toimitiloissa. Käytössä olevat tilat ovat keskeinen osa palvelutuotannon resurssia, joihin sitoutuu merkittävä määrä varallisuutta. Tällöin kiinteistö omaisuudesta huolehtiminen on keskeinen osa kiinteistöjohtamista ja kiinteistöjen ylläpitoa.

Kaupungin omistuksessa oleva rakennuskanta on muodostunut pitkän ajan kuluessa, jonka seurauksena joukossa on monen ikäisiä rakenteiltaan erityyppisiä, sekä kunnoltaan vaihtelevia kohteita. Vanhemmissa kohteissa tilojen tehokas käyttö on haasteellista esimerkiksi kellaritilojen osalta. Samoin mahdollisten peruskorjausten tai toiminnallisten muutosten yhteydessä tulee tarkasteltavaksi se, kuinka korjattavat tilat saadaan tehokkaaseen käyttöön. Tällöin tarkastellaan myös, joudutaanko osa tiloista jättämään tyhjilleen joko teknisten tai logististen ongelmien vuoksi.

Omassa omistuksessa olevien tilojen toiminnallisen ja teknisen tason ylläpitäminen vaatii vuosittaisia investointeja. Säännöllisellä ja suunnitelmallisella kiinteistöjen kunnossapidolla turvataan toimitiloissa tapahtuva turvallinen ja terveellinen ja hallittu palvelutoiminta tehokkaasti.

Kaupungin omistamille rakennuksille ei ole tehty vuoden 2002 jälkeen ulkopuolisen tahon toimesta järjestelmällistä kuntoarviointia. Rakennusten kunnan arviointi on perustunut oman organisaation ja tilojen käyttäjien tekemiin havaintoihin. Pitkän tähtäimen suunnittelu (PTS) on ollut pääosin toiminnan ja tarpeen ohjaamaa, eikä ole perustunut niinkään kiinteistöjen tekniseen kuntoon. Painopisteet ovat viime vuosina olleet varmimmin säilyvissä rakennuksissa (1- ja 2-ryhmät) kuten terveyskeskus ja koulut.

2.2.2 Vuokraus

Ensisijaisesti tarvittavat toimitilat pyritään järjestämään kaupungin omistamista kiinteistöistä. Tarvittaessa tilapalvelut voi vuokrata toimitiloja ulkopuolisilta toimijoilta ja edelleen vuokrata niitä palvelutuotantoa järjestäville tahoille, kuten kaupungin eri hallintokunnille sekä hyvinvointialueelle. Peruspalvelukuntayhtymä Kallion vuokraamat kohteet siirtyivät Hyvinvointialueen vuokraamiksi vuoden 2023 alusta.

2.2.3 Elinkaarimalli

Elinkaarimalli on julkisen tilaajan ja yksityisen palveluntuottajan välinen uudisrakennus tai korjaushanke. Elinkaarimalliin sisältyy tilojen tuottamisen lisäksi palvelusopimus/vuokrasopimus. Sopimuksen sisällössä määritetään tilojen huoltoa ja ylläpitoa koskevat vastuut.

Palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja kiinteistöpalveluiden järjestämisestä sekä vuosikorjauksista. Elinkaarisopimus voi sisältää myös tiloissa järjestettävän palvelun, rahoituksen ja omistuksen.

Elinkaarimalli sopii kokoluokaltaan suuriin kohteisiin. Sopimusaika on oltava riittävän pitkäkestoinen, 15 - 25 vuotta. Haasteita elinkaarimallissa aiheuttaa muutostarpeet pitkän sopimuskauden aikana, sekä se että korjaushankkeiden haastavuus ei houkuttele alueemme rakennusliikkeitä. Lisäksi julkisen sektorin elinkaarihankkeista ei ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Nivalan kaupungilla ei ole tällä hetkellä elinkaarikohteita käytössään.

3. KIINTEISTÖJEN ARVON MÄÄRITYS

3.1 Arvon määrittämisen periaatteet

Kiinteistöjen arvon määrittämisessä on päädytty likimääräiseen arvottamiseen. Kiinteistöjen tarkan arvon määrittäminen olisi suuritöinen ja kustannuksiltaan kallis suhteessa kiinteistöstrategian tarpeisiin. Likimääräisellä arvon määrittämisellä saadaan käsitys korjausvastuiden suuruusluokasta. Yksittäisen kiinteistön osalta on suoritettava tarkempi arvon- ja korjaustarpeiden määrittäminen, kun siihen aiotaan kohdistaa jotain korjaustoimenpiteitä. Viimeisimpien hankkeiden yhteydessä on teetetty kohdekiinteistölle erillinen korjaustarve selvitys. Selvityksen tekee aina

kaupungin organisaation ulkopuolinen asiantuntija. Selvityksen perusteella arvioidaan rakennuksen/rakennusten korjaamisen kannattavuutta. Joskus uudisrakentaminen voi olla pitkällä tähtäimellä kannattavampaa kuin korjaaminen.

Työkaluna arvon määrittämisessä on käytetty "KARVO-laskentamenetelmää". Laskentamenetelmän avulla saadaan määritettyä rakennusten likimääräinen tekninen nykyarvo, euromääräinen korjausvastuu, sekä prosentuaalinen korjausaste. KARVO -Laskenta pohjautuu vuosittain muuttuvaan talonrakentamisen tarjoushintaindeksiin.

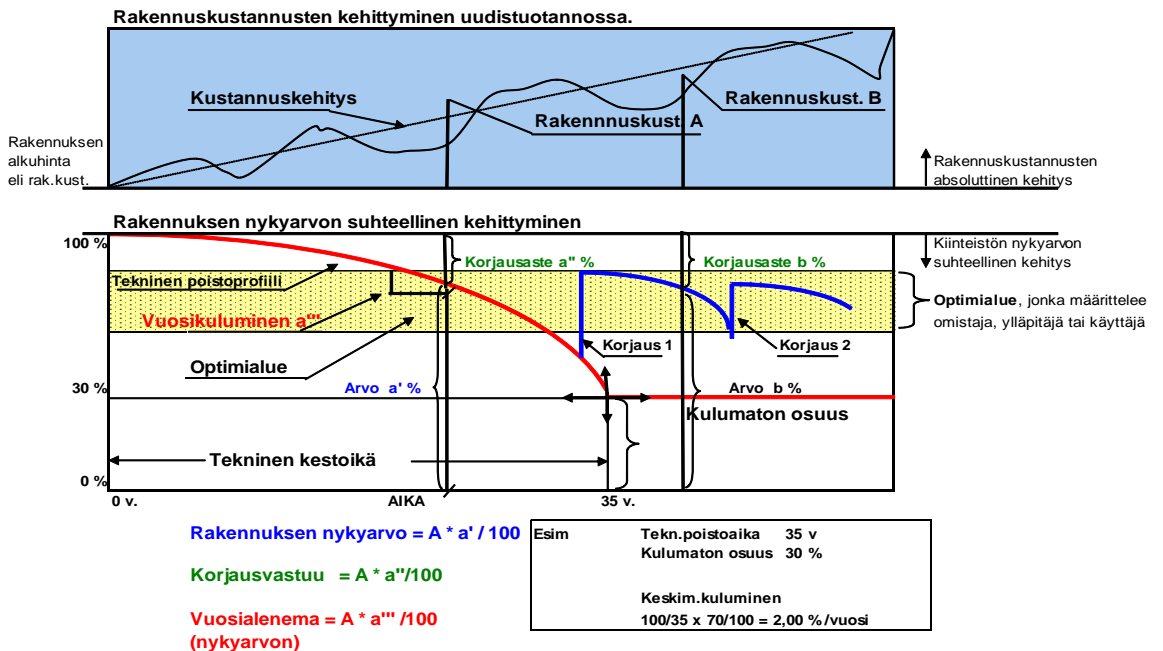
3.1.1 Kiinteistön nykyarvon kehitys

Uuden rakennuksen arvo on 100 %, josta kuluva osuutta katsotaan olevan 70 % ja kulumattomaan osuuteen kuuluu lähinnä perustukset ja runkorakenteet. Käytön seurauksena rakennuksessa tapahtuu kulumista ja samalla kiinteistön arvo laskee. Omistaja, ylläpitäjä tai käyttäjä määrittelee optimitason millä tasolla rakennus pidetään. Rakennuksen arvon pudotessa optimitason alapuolelle suoritetaan korjaustoimenpiteitä, joilla arvo nostetaan halutulle tasolle.

Taulukko 3.1.1

PÄÄVALIKKOON

KIINTEISTÖN NYKYARVON KEHITYS



1.1.2 Kiinteistöjen teknisen arvon laskenta

Laskentaohjelmaan syötetään kiinteistön laajuustiedot, rakentamisvuosi, arvioidut rakennuskustannukset €/m², arvioitu tekninen käyttöikä sekä kohteeseen käyttövuosien aikana toteutetut korjausinvestoinnit. Syötettyjen tietojen avulla ohjelma laskee laskentavuoden tason rakennuskustannukset, nykyarvon, syntyneen korjausvastuun sekä nykyarvon - vuosialeneman. Kustannusten kehityksessä käytetään vuosittain päivittyvää talonrakentamisen tarjoushintaindeksiä.

Taulukko 3.1.2 Kohdekohtainen raportti

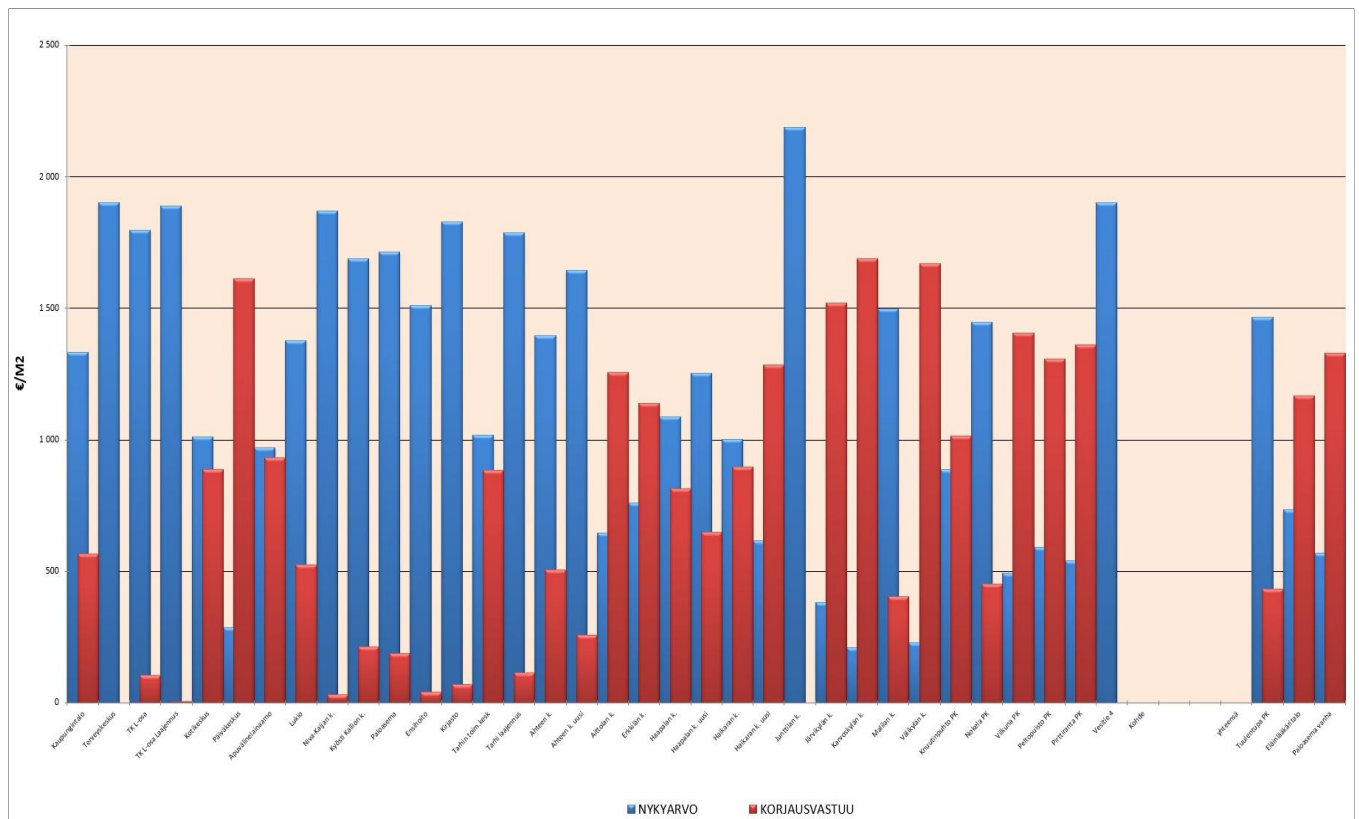
Nivalan kaupunki

PERUSTIEDOT		RAKENNUKSEN KUSTANNUS - JA ARVOTIEDOT				RAKENNUKSEN KORJAAMINEN				VUOSIKULUMA			
Kohde	H-ALA	VALM.	TEKNINEN KÄYTTÖ- IÄKÄ	RAKENNUSKUSTANNUKSET		NYKYARVO		KORJAUSVASTUUN YHTEENSÄ		KORJASTE	NYKYARVON VUOSIALENEMA		
	M ²	VUOSI		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²		€	€/v	€/m ² /v
Kaupungintalo	4 690	1984	50	8 911 000	1 900	6 255 275	1 334	2 655 725	566	30	165 299	35,24	2,94
Terveyskeskus	4 529	1955	50	8 605 100	1 900	8 605 100	1 900	0	0	0	2 409	0,53	0,04
TK L-osa	1 476	2007	50	2 803 976	1 900	2 650 094	1 795	153 882	104	5	22 768	15,43	1,29
TK L-osa Laajennus	250	2018	50	473 350	1 893	472 157	1 889	1 193	5	0	928	3,71	0,31
Kotikeskus	1 784	1978	35	3 389 600	1 900	1 805 244	1 012	1 584 356	888	47	128 118	71,81	5,98
Päiväkeskus	483	1978	35	917 700	1 900	138 903	288	778 797	1612	85	46 504	96,28	8,02
Apuvälineainaamo	231	1977	35	438 900	1 900	223 839	969	215 061	931	49	16 978	73,50	6,12
Lukio	2 945	1988	50	5 595 500	1 900	4 052 630	1 376	1 542 870	524	28	99 898	33,92	2,83
Niva-Kajjan k.	6 633	2013	50	12 602 700	1 900	12 402 503	1 870	200 197	30	2	56 687	8,55	0,71
Kyösti Kallion k.	5 003	2001	50	9 505 700	1 900	8 441 062	1 687	1 064 638	213	11	109 125	21,81	1,82
Paloasema	1 349	2009	35	2 563 100	1 900	2 312 044	1 714	251 056	186	10	45 369	33,63	2,80
Ensihoito	345	2015	35	534 750	1 550	520 606	1 509	14 144	41	3	5 107	14,80	1,23
Kirjasto	2 122	1987	50	4 031 800	1 900	3 880 378	1 829	151 422	71	4	27 278	12,85	1,07
Tarhin toim kesk	340	1990	35	646 000	1 900	345 963	1 018	300 037	882	46	24 341	71,59	5,97
Tarhi laajennus	141	2012	35	267 900	1 900	251 957	1 787	15 943	113	6	3 740	26,52	2,21
Ahteen k.	400	2002	35	760 000	1 900	558 429	1 396	201 571	504	27	21 776	54,44	4,54
Ahteen k. uusi	600	2006	35	1 140 000	1 900	985 837	1 643	154 163	257	14	23 564	39,27	3,27
Aittolan k.	827	1962	35	1 571 300	1 900	533 697	645	1 037 603	1255	66	61 944	74,90	6,24
Erkkilän k.	539	1957	35	1 024 100	1 900	410 030	761	614 070	1139	60	38 498	71,43	5,95
Haapalan k.	502	1929	50	953 800	1 900	545 790	1 087	408 010	813	43	21 144	42,12	3,51
Haapalan k. uusi	478	1994	35	908 200	1 900	598 910	1 253	309 290	647	34	25 858	54,10	4,51
Haikaran k.	544	1929	50	1 033 600	1 900	545 717	1 003	487 883	897	47	24 055	44,22	3,68
Haikaran k. uusi	482	1991	35	915 800	1 900	296 556	615	619 244	1285	68	41 497	86,09	7,17
Junttilan k.	2 126	2021	50	4 649 562	2 187	4 649 562	2 187	0	0	0	1 302	0,61	0,05
Järnkylän k.	819	1938	35	1 556 100	1 900	311 750	381	1 244 350	1519	80	76 578	93,50	7,79
Karvoskylän k.	945	1953	35	1 795 500	1 900	198 473	210	1 597 027	1690	89	93 117	98,54	8,21
Mallilan k.	1 228	2004	35	2 333 200	1 900	1 837 800	1 497	495 400	403	21	59 997	48,86	4,07
Väikkylän k.	630	1949	35	1 197 000	1 900	144 903	230	1 052 097	1670	88	61 715	97,96	8,16
Knuutinpuhio PK	350	1978	35	665 000	1 900	309 963	886	355 037	1014	53	26 829	76,66	6,39
Nokela PK	748	2003	35	1 421 200	1 900	1 082 896	1 448	338 304	452	24	38 633	51,65	4,30
Vilkuna PK	1 015	1959	35	1 928 500	1 900	501 702	494	1 426 798	1406	74	91 341	89,99	7,50
Pettopuisto PK	811	1982	35	1 540 900	1 900	480 086	592	1 060 814	1308	69	70 441	86,86	7,24
Pirttiranta PK	506	1987	35	961 400	1 900	272 719	539	688 681	1361	72	44 817	88,57	7,38
Vesitie 4	2 000	1985	50	3 800 000	1 900	3 800 000	1 900	0	0	0	1 064	0,53	0,04
Tuulentupa PK	130	1998	35	247 000	1 900	190 651	1 467	56 349	433	23	6 577	50,59	4,22
Eläinlääkäritalo	257	1959	50	488 300	1 900	188 676	734	299 624	1166	61	12 938	50,34	4,20
Paloasema vanha	403	1966	50	765 700	1 900	229 710	570	535 990	1330	70	21 654	53,73	4,48
Kaikki yhteensä	47 503			90 743 038		67 412 657		23 330 381			1 701 661		

3.1.3 Kiinteistöjen nykyarvot ja korjausvastuut

Taulukossa 3.1.3 esitetään kaupungin kiinteistöjen laskennalliset nykyarvot ja korjausvastuut €/m².

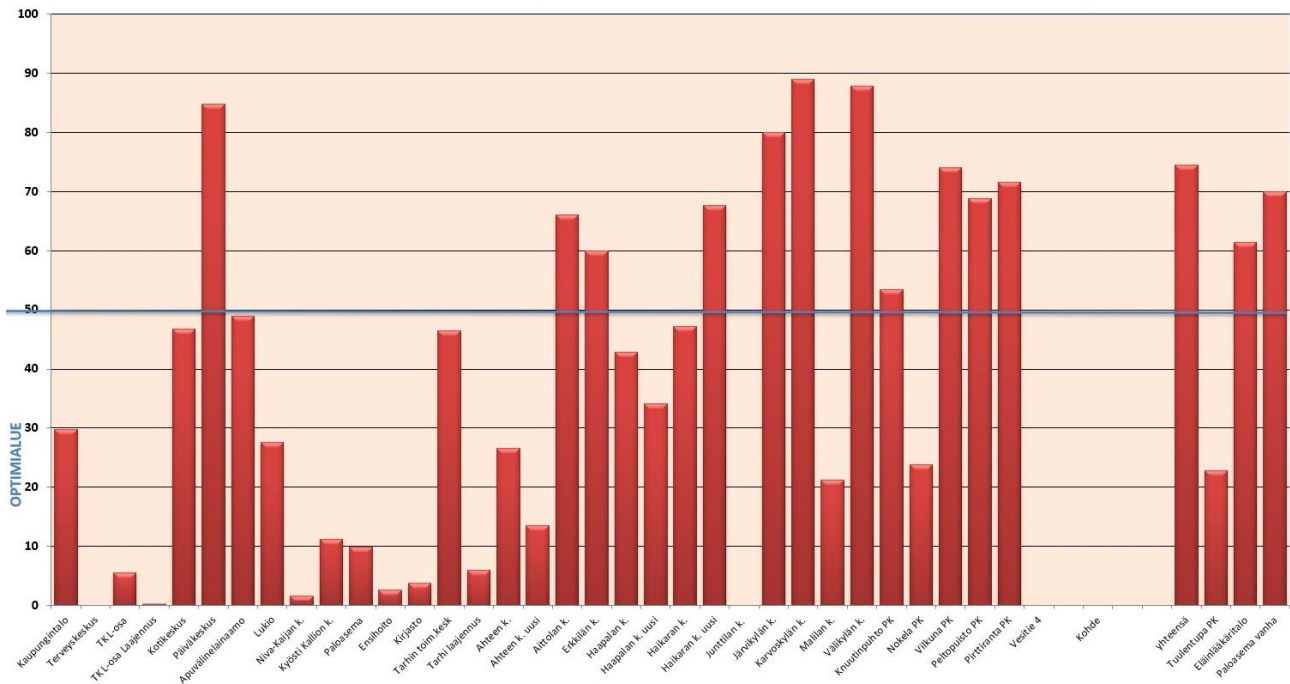
Taulukko 3.1.3



3.1.4 Kiinteistöjen korjausaste %

Taulukossa 3.1.4 esitetään kaupungin kiinteistöjen korjausaste prosentteina. Korjausaste 0% vastaa uuden tasoista rakennusta ja edelleen mitä korkeampi korjausaste % niin sitä suuremmat korjaustarpeet kiinteistössä on. Sinisellä vaakaviivalla kuvataan esimerkkinä optimitason rajaa minkä omistaja/käyttäjä määrittelevät. Kiinteistöt, joiden pylväät ylittävät optimitason raja-arvon vaativat korjaustoimenpiteitä halutun tason saavuttamiseksi. Vastaavasti kiinteistöt, joiden pylväät jäävät raja-arvon alapuolelle ovat määritellyllä optimitasolla.

Taulukko 3.1.4



4. KIINTEISTÖJEN RYHMITTELY

Kiinteistöt ryhmitellään kolmeen eri pääryhmään teknisten ominaisuuksien ja palvelutuotannon tarpeiden perusteella. Ryhmittelyn tarkoituksena on selkiyttää tilojen kunnossapidon tavoitteita ja tasoa.

Pääryhmät ovat:

- 1. ryhmä: Välttämättömiä yhteiskunnan ja kaupungin toimintojen turvaamiseksi
- 2. ryhmä: Tarpeellisia kaupungin palvelutuotannon järjestämiseen
- Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3A ja ryhmä 3B

1. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, jotka ovat yhteiskunnan ja kaupungin toimintojen kannalta välttämättömiä, sekä mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttöä kehitetään edelleen. 1. ryhmän kiinteistöt pyritään saamaan sille tasolle, ettei niissä olisi merkittävästi korjausvelkaa.

2. ryhmän kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joissa järjestetään kaupungin toimesta palvelutuotantoa, mutta mahdollisissa palveluverkon muutoksissa tilojen käyttötarve voi muuttua. Ryhmän rakennusten taso pyritään ylläpitämään, mutta niissä siedetään enemmän korjausvelkaa kuin 1. ryhmän kiinteistöissä.

3. ryhmään eli jalostettaviin kiinteistöihin kuuluvat rakennukset, joiden omistaminen kaupungin palvelutuotannon kannalta ei ole välttämätöntä. Palvelutuotannon kannalta tarpeettomista kiinteistöistä voidaan luopua myymällä tai purkamalla. Rakennuksen heikko tekninen kunto voi myös olla syynä sijoittamiseen jalostettaviin kiinteistöihin. Jalostettavien kiinteistöjen ryhmässä oleviin tekniseltä kunnoltaan heikkoihin kiinteistöihin ei tehdä investointeja. Kyseisiä kiinteistöjä voidaan käyttää niin kauan kuin se käyttötarkoituksesta riippuen on turvallista. 3-ryhmä jaetaan vielä kiinteistöjen käytön ja teknisen kunnan perusteella A ja B ryhmiin.

Asunto- ja kiinteistöosakkeita ei ryhmitellä vaan ne käsitellään tarvittaessa tapauskohtaisesti.

Kiinteistön ryhmittelyä voidaan muuttaa, mikäli ryhmittelyssä käytetyt perusteet muuttuvat. Muutos voi tapahtua ryhmittelyssä ylös tai alaspäin. Ryhmittelyn muutoksen yhteydessä on otettava huomioon palvelutuotannon ja teknisen kunnan lisäksi kaava-alueella mahdolliset kaavoituksen tarpeet. Lisäksi rakennuksen käyttökustannuksiin merkittävästi vaikuttava energiankulutus on syytä ottaa huomioon ryhmittelyssä.

4.1 Kiinteistöjen ryhmittely taulukko

1. ryhmä	2. ryhmä	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3A	Jalostettavat kiinteistöt ryhmä 3B
Kaupungintalo	Vesitie 4, Työpajasäätiö ja nuorisotila	Tuulentupa päiväkot	Asematie 12 (ok-talo)
Terveyskeskus ja Apuvälinelainaamo	Tarhin toimintakeskus	Kytölänpuhto 2 (ok-talo)	Malilan mökki (ok-talo)
Kotikeskus ja päiväkeskus	Ahteen koulu	Eläinlääkäritalo	Vanha paloasema
Lukio	Aittolan koulu		Kivistö (ok-talo)
Niva-kaijan koulu	Erkkilän koulu		Taidetalo (ok-talo)
Kyösti Kallion koulu	Haapalan koulu		Asuntola Välikylän koulu
Paloasema	Haikaran koulu		Asuntola Karvoskylän koulu
Kirjasto Musiikkiopisto	Junttilan koulu		Toritie 3 vanha meijerin alue
	Järvikylän koulu		Kalliontie 37 (ok-talo)
	Karvoskylän koulu		
	Malilan koulu		
	Välikylän koulu		
	Knuutinpuhdon päiväkot		
	Nokelan päiväkot		
	Vilkunan päiväkot		
	Peltopuiston päiväkot		
	Pirttirannan päiväkot		

5. VUOKRIEN MÄÄRITYS

5.1 Sisäiset vuokrat

Kaupungin oman organisaation sisällä tapahtuvassa tilojen vuokrauksessa tilapalvelut perii sisäistä vuokraa, millä katetaan tilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset. Sisäisessä vuokrauksessa peritään nykyään myös pääomavuokran osuus. Vuokralainen hoitaa tilojen mahdollisen jatkovuokrauksen edelleen muille käyttäjille.

Välivuokrauksessa tilapalvelut vuokraa organisaation ulkopuolelta tiloja kaupungin palvelutuotannon käyttöön. Välivuokrauksessa sisäinen vuokra sisältää ulosmaksettavan vuokrakustannuksen sekä tilojen hoitokustannusten osuuden.

5.2 Ulkoiset vuokrat

Kaupunki vuokraa toimitiloja ulkoisille toimijoille, joista suurimpana Hyvinvointialue. Vuokrat ovat toimipaikkakohtaisia ja niihin sisältyy hoito sekä pääomavuokran osuus.

5.3 Asuntojen vuokraus

Nivalan vuokrakodit hoitaa pääasiallisesti asuntojen vuokraustoiminnan Nivalan kaupungissa. Kaupungilla on omia vuokra-asuntoja vain, yksi nk. Malilan mökki. Muut omakotitalo kiinteistöt eivät ole asuinrakennus käytössä.

Koulujen yhteydessä on kaksi vanhaa asuntolaa, joita vuokrataan asuntokäyttöön. Koulujen yhteydessä olevien asuntojen käyttöä tulee tarkastella ensisijaisesti koulun tarpeiden näkökulmasta. Välikylän- ja Aittolan kouluilla on asuntola rakennukset, jotka ovat heikkotasoisia. Karvoskylän asuntolasta on katkaistu lämmitys pois ja rakennus on nykyään tyhjillään.

Edellä mainittujen asuntojen vuokratason on aikanaan tekninen lautakunta päättänyt ja vuokria on sen jälkeen korotettu indeksikorotuksilla.

6. KIINTEISTÖJEN HOITO JA YLLÄPITO

6.1 Hallinnollinen hoito ja ylläpito

Hallinnollisessa osassa hallitaan tilapalvelun ja käyttäjien välistä rajapintaa. Kun rakennukset vuokrataan käyttäjille, samalla käydään keskustelua käyttäjien tarpeista sekä tarpeiden vaikutuksesta sisäisen vuokran tasoon. Tilapalvelun ja käyttäjän välisiä keskusteluja on tarpeellista käydä säännöllisesti myös tilojen käytön aikana, jotta voidaan päivittää mahdolliset muutostarpeet ja niiden kustannusvaikutukset.

Kustannusten seurannan välineinä käytetään tilakustannusta €/m² ja tilamäärän kehitystä m². Seuraamalla tilamäärän kehitystä suhteessa tiloissa toteutettuun toimintaan voidaan tarkastella tilojen käytön tehokkuutta.

6.2 Tekninen hoito ja ylläpito

Teknisessä osassa tilapalvelun tehtävänä on hoitaa ja hallita tilojen tekniset ja fyysiset ominaisuudet kiinteistön elinkaaren aikana. Tilapalvelun tehtäviin kuuluu myös tuottaa käyttäjän ja rakennuksen ylläpitotehtävät. Tavoitteena on ennakoivan kiinteistönhoidon kehittäminen, jolla toimitilojen tekninen taso ja toiminnallisuus pidetään kunnossa pitkällä aikavälillä.

Nivalan kaupungilla toimitilojen kunnossapito ja kiinteistönhoito tuotetaan omana palveluna. Kiinteistönhoitotyö on vuosien saatossa muuttunut kiinteistöjen laitekannan kehittyessä. Kiinteistönhoitajien koulutukselliset tarpeet ja ammatillinen kehittyminen on ensisijaisen tärkeää, jotta pystytään vastaamaan lisääntyneen tekniikan ja automaation haasteisiin.

6.3 Energiatarkastelut

Kiinteistöjen energian kulutuksen seuranta ja arviointi on tärkeä osa kiinteistönhoidon kustannuksia. Esimerkiksi lämmitysjärjestelmän valinnalla voidaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistön käyttökustannuksiin. Myös rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan vaikuttaa energiatalouteen myönteisesti. Ilmanvaihtolaitteiston tasolla ja käyntiajoilla on myös energiankulutukseen oma vaikutuksensa. Ilmanvaihdon tehoa ja käyntiaikoja tarkasteltaessa on ensisijaisesti huomioitava sisäilmalle asetetut vaatimukset.

Energiakatselmointia suoritettiin osassa kaupungin omistamia kohteita vuoden 2020 aikana. Työ toteutettiin ulkopuolista energiakonsulttia käyttäen. Tulevina vuosina on tarkoitus esittää toteutettavaksi ns. ”Energiaremontteja” ja energiakulutusten seurantaan ollaan hankkimassa niin ikään työkaluja. Kaupunki omistaa vielä useampia öljylämmitteisiä kohteita, joiden lämmitysmuotoa on tarkoitus päivittää uusiutuvaan energiaan.

6.4 Siivous

Käytettävien tilojen siivous on tärkeä osa kiinteistöjen hoitoa ja ylläpitoa. Riittävällä ja oikea-aikaisella siivouksella edistetään turvallisen ja viihtyisän toimintaympäristön luomista. Siivouksella myös ehkäistään ennen aikaista pintamateriaalien uusimisen tarvetta. Siivoustarpeet määritellään toimitiloittain tehtävän mitoituksen avulla. Siivouspalvelut ostetaan jatkossa kuntien yhteiseltä IN-House yhtiöltä.

7. UUSIEN TOIMITILATARPEIDEN TOTEUTTAMINEN

7.1 Uusien toimitilainvestointien tarve

Uusien toimitilojen tarve voi syntyä palvelutuotannossa tehtyjen palveluverkkoselvitysten perusteella, tai sitten syynä voi olla myös nykyisten rakennusten heikko kunto. Muutoksia toiminnassa voi aiheuttaa palvelutuotannon kehittyminen tai mahdollisesti lainsäädännölliset muutokset.

Olemassa olevan rakennuksen kyseessä ollessa on tehtävä tarpeelliset tutkimukset rakennuksen kunnon ja korjaustarpeiden selvittämiseksi. Tutkimusten perusteella todetaan, onko rakennus korjattavissa vai tarvitaanko uusinvestointi. Samalla on suoritettava palveluntuottajan kanssa myös toiminnallinen tarkastelu. Löytyykö mahdollisesti korvaavia tiloja olemassa olevasta kiinteistökannasta tai onko tiloja vuokrattavissa oman organisaation ulkopuolelta tarvittavan palvelutuotannon hoitamiseksi. Tarkasteltaessa vaihtoehtoja tilatarpeiden tyydyttämiseksi on myös huomioitava käytettävissä olevat taloudelliset resurssit.

7.2 Investointihankkeen prosessit

Kun päädytään investointihankkeen toteuttamiseen, kuuluu siihen seuraavat vaiheet:

- tarveselvitys: määritellään tiloissa tapahtuva toiminta siten, että saadaan perusteet jatkosuunnittelulle.
- hankeselvitys: määritellään tilaohjelma, investointi ja käyttökustannukset. Tehdään tarvittavat korjaustarveselvitykset olemassa oleville rakennuksille, arvioidaan tilojen toiminnallisuus ja myös yhteiskäyttömahdollisuus tilojen tehokkaan käytön optimoimiseksi.
- rakentamismuodon valinta: valitaan toteutusmuoto hankinnan luonteelle sopivaksi. (urakkamuoto, elinkaarimalli, leasing tmv.)
- rakennussuunnittelu: suoritetaan tarvittaessa tarkempi suunnittelu toteutusta varten.
- rakentaminen: toteutetaan kohteen rakentaminen valitun toteutustavan mukaan
- vastaanotto: rakennuttaja vastaanottaa valmiin kokonaisuuden toteuttajalta
- luovutus tilojen käyttäjälle: rakennuttaja luovuttaa tilat varsinaiselle käyttäjälle.
- takuu-aika: seurataan tilojen teknistä toimivuutta yhteistyössä käyttäjän kanssa. Hoidetaan mahdollisten työvierheidien ja laadullisten puutteiden reklamointiprosessit.

8. YHTEENVETO

Nivalan kaupungin omistama rakennuskanta on historian saatossa muodostunut runsaslukaiseksi ja tasoltaan vaihtelevaksi kiinteistömassaksi. Tehdyn likimääräisen arvonmäärityksen ja kiinteistöjen luokituksen perusteella voidaan todeta kysymyksen kiinteistöjen omistamisesta olevan yksi tärkeä osa-alue tilapalveluiden toiminnassa. Kiinteistökantaan on 2000-luvulla investoitu erittäin paljon, jonka ansiosta kiinteistöt ovat keskimäärin hyvässä kunnossa. Vaikkakin viime vuosina on vanhoja huonokuntoisia rakennuksia saatu purettua pois, on maakauppojen yhteydessä otettu vastaan käytännössä purettaviksi luokiteltavia rakennuksia.

Nivalan kaupungin kiinteistöjen laskennallinen korjausvelka on noin 23milj.€ tasolla ja näin ollen vuosittaiset korjausinvestoinnit tulisi olla 1,7milj€ luokkaa. Kaupunki on pystynyt viime vuosina vähentämään omistusta palvelutoiminnan kannalta tarpeettomista kiinteistöistä. Kiinteistömassan vähentäminen vaikuttaa myös korjausvelan pienenemiseen ja investointitarpeiden vähenemiseen tulevaisuudessa. Hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen ohjaus on järjestetty teknisen toimen kautta ja resursseja on viime vuosina lisätty. Hankkeiden koordinointi ja hallittavuus on saatu tuotua paremmalle tasolle. Näin ollen kustannustehokkuus lisääntyy ja omistaja ohjaus toteutuu paremmin.

Kiinteistömassan vähentämisen myötä myös kiinteistöhoidon niukat resurssit voidaan kohdistaa entistä paremmin toiminnan kannalta tärkeisiin kohteisiin. Kiinteistöjenhoidolla ja -kunnossapidolla on oleellisen tärkeä rooli kiinteistöjen tason ylläpidossa. Oikea-aikaisella kiinteistöjen hoidolla ja kunnossapidolla hidastetaan korjausvelan syntymistä ja samalla kiinteistössä tehtävien suurten investointien tarve teknisestä näkökulmasta tarkasteltuna pienenee. Tavoitteena tulee olla tilanne, jossa kiinteistöt hoidetaan, kunnostetaan ja tarvittavat investoinnit suoritetaan suunnitelmallisesti.

Tarvitaan tahtotila läpi koko kuntaorganisaation, jolla omaa toimintaa ja palveluita kehittämällä tilojen käytön tehokkuutta saadaan lisättyä sekä luottamusta kiinteistöjen tason ylläpitoon parannettua.

Tavoitteiden toteutumista tulee seurata säännöllisesti ja tämä kiinteistöstrategia on siihen yksi tärkeistä työkaluista.