

## Nivalan kaupungin kiinteistöstrategia 2023

Tek 17.11.2022 § 106

525/00.01.02.00/2022

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [ ] Ei [ ]

**Liite:** Nivalan kaupungin kiinteistöstrategia 2023

Valmistelija

Tekninen johtaja p. 040 344 7301

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 säännöllisesti, 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 tarkastelun hetkellä 2022, 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 taloudellisia resursseja on viime vuosina lisätty. Hankkeiden koordinointi ja hallittavuus on saatu tuotua paremmalle tasolle. Tämän johdosta kustannustehokkuus lisääntyy ja omistajaohjaus toteutuu paremmin.

Kiinteistömassan vähentämisen myötä myös kiinteistönhoidon 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.

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

Kiinteistönpidon on oltava suunnitelmallista ja tavoitteiden toteutumista tulee seurata säännöllisesti. Pitkän tähtäimen tavoitteiden konkretisoimiseksi kaupungin kiinteistöstrategia on yksi tärkeimmistä käytettävistä työkaluista.

Esittelijä

Tekninen johtaja Repo Ville

Päätösesitys

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteenä olevan kiinteistöstrategian.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

OTE:

Kiinteistöpäällikkö, rakennuttajainsinööri, kaupunginhallitus