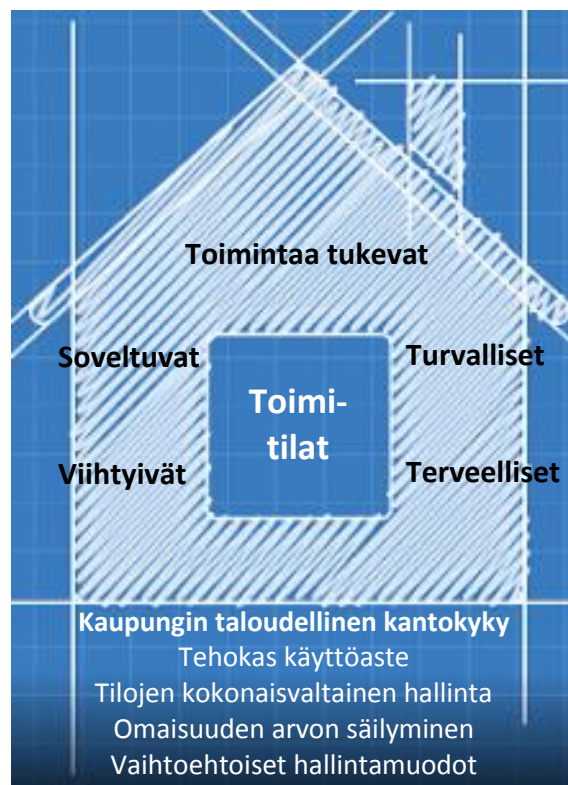


# NOKIAN KAUPUNGIN TOIMITILA- JA KIINTEISTÖOHJELMA

## 1.12.2016 alkaen

Kuntalain mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa valtuusto päättää kunnan toiminnan ja talouden pitkän aikavälin tavoitteista. Kuntastrategiassa tulee ottaa huomioon muun muassa kunnan asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen järjestäminen ja tuottaminen, elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen sekä omistajapolitiikka. Nokian kaupungissa on määritelty myös omistajapolitiittiset linjaukset. Niissä määritetään kaupungin pääoman ja eri omaisuuserien omistamiseen, hankintaan ja käyttöön liittyvän päätöksenteon periaatteet. Omistaminen ei ole kaupungin perustehtävä, vaan (tuotanto)väline palvelujen järjestämiseksi. Omistajapolitiikan ja toimitila- ja kiinteistöohjelman tulee tukea valittua palvelurakennetta.

Toimitilat ovat keskeinen resurssi kuntien palvelutuotannossa. Toimitilojen suhteellinen osuus käyttömenoista on kasvamassa ja investointimenoista niiden osuus on noin puolet.



## I TAVOITE

Toimitila- ja kiinteistöohjelma linjaa mitä toimitiloja/rakennuksia kaupunki omistaa, miten kaupunki haluaa omistaa tai hallinnoida toimitiloja, miten ja millä resursseilla se hoitaa omistuksiaan ja mihin tarkoituksiin toimitiloja/rakennuksia käytetään.

Tavoitteena on turvata palvelutuotannolle

- soveltuvat
- toimintaa tukevat
- turvalliset
- terveelliset ja
- viihtyisät tilat

Toimitilojen hallinnan pohjana on kaupungin taloudellisen kantokyvyn huomioiminen ja tehokas käyttöaste. Tilojen ylläpito järjestetään suunnitelmallisesti, kannattavasti ja ongelmia ehkäisevästi. Kiinteistöhallinnassa tavoitteena on myös lisätä ekologisia valintoja. Tavoitteena on mahdollisimman

suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen tilojen kokonaisvaltainen hallinta, omaisuuden arvon säilyminen sekä tarpeettomasta omaisuudesta luopuminen. Perinteisen oman taseen ohella tulee harkita myös vaihtoehtoisia toimitilojen hallintamuotoja.



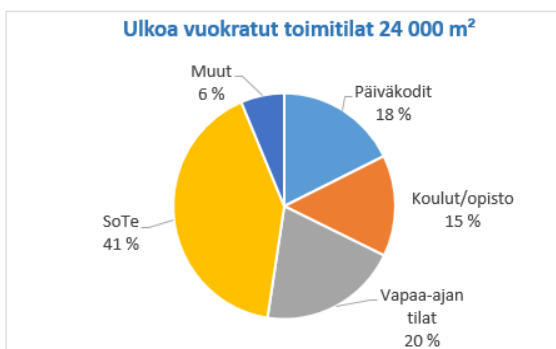
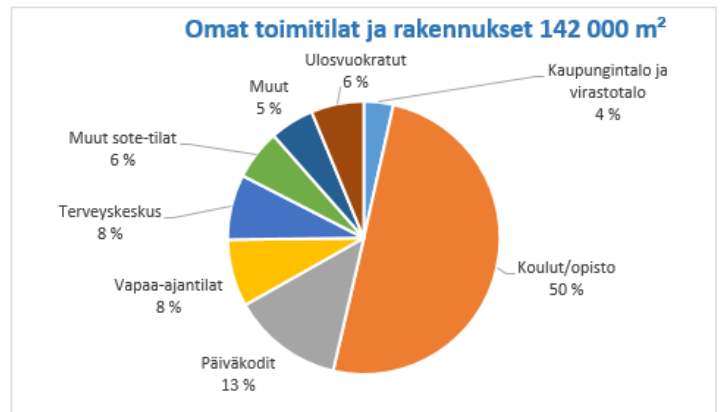
## II NOKIAN KAUPUNGIN TOIMITILA- JA KIINTEISTÖKANTA

Nokian kaupungin omistama rakennuskanta on yhteensä noin 166 000 m<sup>2</sup>. Se sisältää palvelutuotannon vaatimia tiloja kuten kouluja, päiväkoteja, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja, terveyden- ja sosiaalihuollon tiloja ja toimistotiloja. Muita kuin palvelutuotantoon käytettäviä tiloja on noin 9 000 m<sup>2</sup>. Rakennetut kiinteistöt sisältävät myös kiinteitä rakenteita, laitteita, koneita ja kalustoa.

### Nokian kaupunki/konsernipalvelut/tilapalvelut

Lokakuu 2016

TOIMITILAT JA RAKENNUKSET	m <sup>2</sup>	
<b>Omassa omistuksessa</b>	<b>141 985</b>	<b>86 %</b>
Kaupungintalo ja virastotalo	4 971	
Koulut/opisto	71 173	
Päiväkodit	18 747	
Vapaa-ajantilat	11 307	
Terveyskeskus	10 979	
Muut sote-tilat	8 461	
Muut	7 445	
Ulosvuokratut	8 902	
<b>Ulkoa vuokratut toimitilat</b>	<b>23 876</b>	<b>14 %</b>



## III TOIMITILA- JA KIINTEISTÖOHJELMAN KEINOT

### Investointiohjelma

Ollennainen osa kiinteistöjen hallintaa on pitkän tähtäimen investointiohjelma, joka pohjautuu palvelujen tarpeisiin ja rakennusten tekniseen luokitukseen ja salkutukseen. Investointiohjelman tulee olla linjassa kaupungin taloudellisen kantokyvyn kanssa ja sitä tarkistetaan vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä.

Kymmenen vuoden investointiohjelma pohjautuu hyvin valmisteltuihin tarveselvityksiin sekä tekniseen ja taloudelliseen tarkasteluun. Investointien osalta merkittävät ratkaisut tehdään jo tarveselvitysvaiheessa, joten siihen täytyy osoittaa riittävät resurssit. Tilojen suunnittelussa tulee pyrkiä monikäyttöisyyteen. Investointeihin sitoutuu mittavia määriä pääomia ja niiden vaikutusaika on pitkä. Ne vaativat myös huolellista ajoitusta ja päätöksentekoa. Investoinneissa voidaan käyttää eri toteuttamis- ja rahoittamistapoja (kuten vuokraus, leasing, yhtiöitys, rahastot, yhteistyöhankkeet, elinkaarimallit jne).

Kuntatalouden kiristyminen on tuonut myös muita kuin omistamiseen pohjautuvia vaihtoehtoja toimitilojen hallintaan. Tällöin hankkeiden toteutusta tulee tarkastella korostetun monipuolisesti ja kattavasti. Esimerkiksi vuokraus vaihtoehtoisena tapana vähentää painetta kaupungin lainamäärän kasvuun. Tällä hetkellä noin 15 % Nokian kaupungin toimitiloista on ulkopuolisilta vuokrattuja.

### Salkutettu rakennuskanta

Salkuttaminen Nokian kaupungin osalta tarkoittaa rakennus-/toimitilaomaisuuden luokittelua niiden käyttötarpeiden mukaisesti. Kohteita arvioidaan käyttötarpeen (suuri käyttötarve - ei käyttötarvetta) ja kunnan suhteen (hyväkuntoinen - huonokuntoinen).

Rakennuskanta on jaettu neljään osaan:

- A. pidettävät rakennukset (käytetään palvelutuotannossa sellaisenaan)
- B. kehitettävät ja pidettävät rakennukset (korjataan palvelutuotantoa varten)
- C. kehitettävät rakennukset, joista luovutaan (kiinteistökehityskohteet)
- D. luovutettavat rakennukset (myydään tai puretaan)

A-osaan luokitellut kohteet voidaan määrittää ydintehtävää palveleviksi rakennuksiksi. Rakennuksilla on suuri käyttötarve ja ne pidetään hyvässä kunnossa. Näitä rakennuksia kehitetään ja ne säilytetään.

Palveluverkkoanalyysillä selvitetään rakennukset, joiden kunto ei ole hyvä, mutta joilla on käyttötarvetta. Näistä B-osaan luokitellut rakennukset korjataan palvelutuotantoa varten. C-osaan kuuluvat rakennukset joko korjataan ja myydään tai myydään sellaisenaan.

D-osaan luokitellaan esim. heikkokuntoiset rakennukset tai rakennukset, joita ei tarvita kunnan perustehtävien hoitamiseen. Nämä kohteet myydään tai puretaan.

Jokaisella rakennuksella tulee olla määritetty käyttösuunnitelma ja arvio tulevaisuuden kehityksestä.

Nokian kaupungin tavoitteena on tarjota toimivat toimitilat pääasiassa omille yksiköilleen. Tila omistetaan vuokrattavaksi vain silloin, jos palvelutuotannon järjestäminen muuna kuin omana tuotantona sitä vaatii tai jos tilaa ei saada myytyä, eikä sille löydy muuta käyttöä.

### Ennakoiva ylläpito

Rakennusten ylläpito tarkoittaa kiinteistönhoitoa ja kunnossapitoa. Nokian kaupungilla kiinteistönhoito lisää koko ajan sähköisen huoltokirjaohjelman, joka systematisoi kiinteistöjen

päivittäistä huoltoa, käyttöä. Kunnossapidon osalta on tehty (ja vielä tekemässä) pitkän tähtäimen (PTS) korjausohjelmat. Rakennuksissa lisätään olosuhdevalvontaa parantamaan toimenpiteiden laatua ja ajoitusta. Kullekin kiinteistölle haetaan tilanteeseen sopiva ylläpito-ohjelma mahdollisimman kustannustehokkaasti.

Näiden avulla pyritään takaamaan rakennusten arvon säilyminen, korkea käyttöaste, estämään yllättävät ongelmatilanteet ja ehkäisemään hallitsematonta korjausvelkaa.

Pitkäjänteisen toimitila- ja kiinteistöhallinnan perustana on oman rakennuskannan tuntemus: määrä, arvo, kunto ja käyttötarve. Rakennusten perustiedot pidetään jatkuvasti ajantasaisena sisältäen esim. määrä-, pinta-ala ja tekniset tiedot. Nokian kaupungilla on käytössä sähköinen järjestelmä, joka sisältää esimerkiksi rakennuspiirustukset. Esimerkiksi jälleenhankinta- ja tekniseen nykyarvoon perustuva tietoa rakennuskannan arvoista ja korjausvelasta ostetaan vielä tällä hetkellä asiantuntijapalveluna.

Ennakoiva ja kustannustehokas ylläpitotoiminta mahdollistuu, kun rakennuskanta on sopeutettu tarvetta vastaavaksi.

## IV TILOJEN HALLINTA

Konsernipalvelujen tilapalvelut vastaa Nokian kaupungin rakennuskannan hallinnoinnista. Tilapalvelut vastaa rakennusten hoidosta ja kunnossapidosta sekä tarvittaessa esimerkiksi siivouspalvelujen järjestämisestä kohteeseen. Tilapalvelut ylläpitää rakennuskantatietoa ja päivittää salkutusta. Tilapalvelut myös vastaa investointien suunnittelun, kilpailuttamisen, rakennuttamisen ja valvonnan toteuttamisesta.

Tilapalvelut vuokraa tilat sisäisesti Nokian kaupungin eri yksiköille. Sisäinen vuokra sisältää todelliset ylläpitokustannukset sekä poistoja vastaavan osan pääomakustannuksista. Lisäksi on laadittu vastuunjakotaulukko, josta käy ilmi eri osapuolten vastuut ja erillinen hinnasto eri toimenpiteille.

Nokian kaupungin tilahallinnassa pyritään jatkuvasti tehokkaampaan energian käyttöön ja ympäristöystävällisiin valintoihin. Kaupunki ostaa vihreää sähköä ja ensimmäiset aurinkokeräimet asennetaan vuonna 2016.

### Raportointi

Tilapalvelut raportoi rakennuskannasta/toimitiloista, toiminnastaan ja tavoitteiden saavuttamisesta seuraavasti:

Talousarvio ja toimintasuunnitelma

- tilapalvelujen tavoitteet ja budjetti
- rakennettujen kiinteistöjen tai rakennusten myynti
- investointisuunnitelma 1 v, 3 v

Osavuosisikatsaus

- tavoitteiden saavuttaminen ja talousseuranta
- myyntituotot
- investointien eteneminen

Vuosittain

- salkutettu rakennuskanta
- investointien PTS (väh. 10 vuotta)
- sisäinen asiakastyytyväisyys

Hyväksyntä	Nokian kaupunginhallitus	x.11.2016	§
Valmistelu	Tekninen lautakunta	1.11.2016	§