

The image features two hands in silhouette, positioned to form a heart shape. The hands are dark against a bright, warm sunset background with a gradient from orange to blue. The sun is visible as a bright orb behind the heart. The text is centered within the heart shape.

PIENI KAUPUNKI,
ISO ELÄMÄ



Heinola



KIINTEISTÖTYÖRYHMÄN LOPPURAPORTTI, V1.0

PIENI KAUPUNKI, ISO ELÄMÄ



Sisällysluettelo

1. Työryhmän asettamispäätös
2. Heinolan kaupungin kiinteistöt nyt
3. Kiinteistöhallinnon selvitys, FCG Oy
4. Organisoitumisvaihtoehdot
 - Nykyinen toimintamalli
 - Osaamisen keskittäminen
5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin
6. Työryhmän ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

Liitteet:

- Kiinteistöomaisuuden mallien yleistarkastelu, FCG Oy
- Luettelo Heinolan kaupunkikonsernin tiloista

1. Työryhmän asettamispäätös (Kh 3.6.2019 §133)

- Työryhmä: Raili Hilden (pj), Tapio Väli-Torala; Tuomo Vesikko, Marko Heino, Juha Hersta, Jari Parkkonen, Sanna Salminen, Harri Kuivalainen, Ilpo Hyytiä, Merja Uurainen
- Työryhmä kokoontunut 6 kertaa
- Työskentelyä on tehty kokouksien välissä Teams-sovelluksessa
- Väliraportti esitetty Kh:lle 30.9.

Kaupunginhallitus päättää

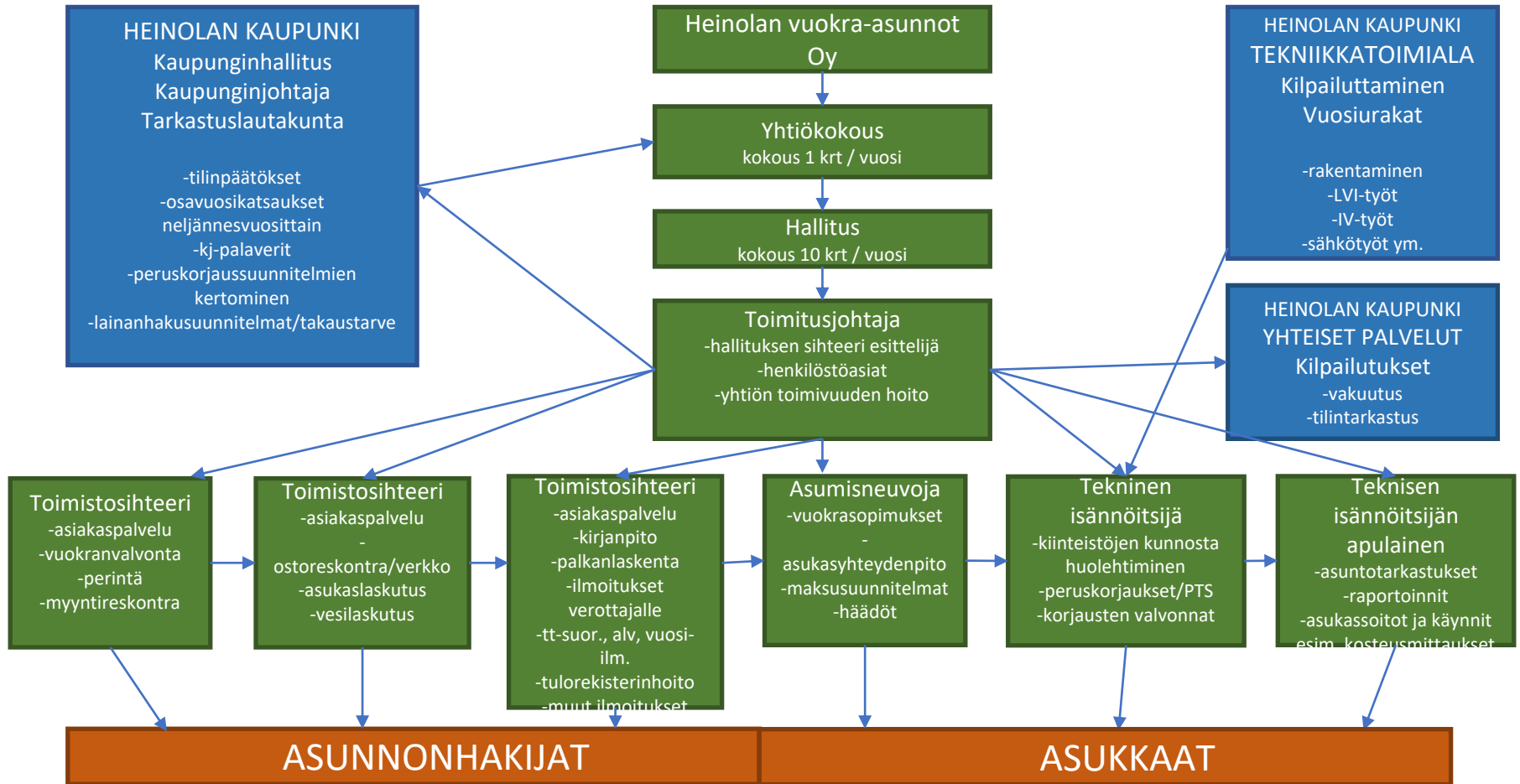
- 1) asettaa työryhmän pohtimaan Heinolan kiinteistöhallinnoinnin tulevaisuutta,
- 2) nimetä luottamushenkilöedustajat työryhmään,
- 3) kutsua työryhmään Heinolan Vuokra-asunnot Oy:n hallituksen puheenjohtajan,
- 4) että viranhaltijajäsenet työryhmässä ovat kaupunginjohtaja, teknisen toimen johtaja, kiinteistöpäällikkö, talousjohtaja ja Heinolan Vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja, tämän lisäksi työryhmää voidaan täydentää asiantuntijoilla, ja
- 5) edellyttää työryhmältä väliraportin kaupunginhallitukselle 16.9. mennessä ja loppuraportin 29.11.2019 mennessä.

2. Heinolan kaupungin kiinteistöt nyt

- Heinolan vuokra-asunnot Oy (HVA Oy) hallinnoi tytäryhtiönä pääosaa kaupunkikonsernin omistamista asunnoista. Muu rakennuskanta kuuluu kaupungin taseeseen ja sitä hallinnoi tekniikkatoimialan tilakeskus –palvelualue.
- HVA Oy on rekisteröity 31.12.1995 kaupungin vuokrataloyhtiöksi. Siihen on sulautunut v. 2001-08 aikana 15 erillisyhtiötä. Vuonna 2012 kaupunki siirsi yhtiölle apporttina 156 asuntoa ja myi yhtiölle yhden kerrostalon (30 asuntoa). 31.12.2014 kaupunki siirsi yhtiölle apporttina 2 taloa (79 asuntoa).
- Nykyään yhtiöllä on kaikkiaan 749 asuntoa: 14 kerrostaloa (406 as.), 21 rivitaloa (238 as.), 2 luhtitaloa (30 as.) sekä 75 erillistä osakehuoneistoa. Yhtiöllä on myös 6 muuta vuokratilaa: Kurpanharjun päiväkotia, esikoulu, asukastupa, Karpalon kerhotila, Konsulinkadun päärakennus ja huollon varikko. Lisäksi yhtiö hoitaa ulkopuolelle vuokravalvontaa/isännöintiä yht. 266 asuntoon.
- Yhtiön henkilökuntaan kuuluu toimitusjohtaja ja kuusi muuta toimihenkilöä.
- **Tilakeskus** hallinnoi kaupungin muuta rakennuskantaa ja tiloja, joihin kuuluu toistaiseksi myös 8 asuinhuoneistoa. Tilakeskusta johtaa kiinteistöpäällikkö. Tilakeskus muodostuu kahdesta yksiköstä: suunnittelu- ja rakennuttamisyksikkö sekä kunnossapitoyksikkö.
- Yhteistyö ja työnjako kaupunkikonsernissa: Tilakeskukselle ja HVA Oy:lle kilpailutetaan yhteisesti vakuutus-, tilintarkastuspalvelut (talouspalvelut) sekä rakennus-, LVI-, IV- ja sähkötoimien vuosityöurakat (tilakeskus).

TYTÄRYHTIÖN TOIMINNAN KOKONAISUUS JA YHTEISTYÖ EMOYHTIÖN KANSSA

26.11.2019



Kaupungin ja Heinolan vuokra-asunnot Oy:n kiinteistökanta

	Huon.ala m ²	Tasearvo 31.12.18	Käyttökulut 2018
Heinolan vuokra-asunnot Oy	35 987,1	17,4 M€	2,6 M€
Kaupunki	90 861	50,2 M€	5,6 M€
- Liikunta ja museot	12 575	7,7	<u>0,8</u>
- Opetus ja päiväkodit	30 051	18,0	1,8
- Opetuksen väistötilat	4 182		0,9
- Sote	20 208	16,2	1,0
- Tekniikka	5 983	0,9	0,2
- Ypa	5 773	0,8	0,2
- Elinvoima	1 708	0,2	0,1
- Ulosvuokratut	10 371	6,4	0,5
Yhteensä	129 648,1	67,7 M€	8,3 M€
Käyttämättömät	2800 – noin	0,1 M€	0,1 M€

Kaupungin kiinteistöt kerrosaloja, Heinolan Vuokra-asunnot neliötä. Käyttämättömät rakennukset;

7 työläismuseo + as.rakennus, Maaherrankadun pk, vanha kirjasto/kylpylä, Sahaniemen pk. Osakehuone

mukana laskennassa (kerrosala n.2700. tase-arvo 0.2M€. käyttökulut 0.2M€)

3. Kiinteistöhallinnon selvitys, FCG Oy:

Kuntien kiinteistöhallinnon organisointimalleja

- a) Bruttoyksikkö (esim. Heinolan nyk. tekniikkatoimialan tilakeskus)
 - Kunnan laskentayksikkö, osa peruskuntaa. Taloudessa tulot ja menot sitovia esim. valtuustolle tai lautakunnalle. Toimintaperiaatteiltaan hyvin sidottu, ei itsenäistä liikkumavaraa budjetin sisällä. Hidas reagointi muutoksiin, jos on tarve muuttaa resursseja.
 - Ohjaus: Kuntalaki, hallintosääntö ja kunnan linjaukset.

- b) Nettoyksikkö
 - Kunnan laskentayksikkö, osa peruskuntaa. Taloudessa toimintakate sidottu; suhteessa valtuustoon, lautakunnalle tai toimialalle. Nopeampi reagoimaan, mikäli toimitaan toimintakatteen sisällä.
 - Ohjaus: Kuntalaki, hallintosääntö ja kunnan linjaukset.

- c) Taseyksikkö (esim. Heinolan nyk. vesihuoltolaitos)
 - Kunnan kirjanpidossa laskennallisesti eriytetty yksikkö; liiketoiminnan tulojen ja menojen sekä varojen ja pääomien pitäminen erillään kirjanpidossa siten, että liiketoiminnalle voidaan laatia tuloslaskelma ja tase. Sitovuus suhteessa valtuustoon. Osa peruskuntaa.
 - Sovellettavissa kunnan tehtävää, jossa edellytetään kirjanpidon eriyttämistä ja tasejatkuvuutta, mutta tehtävä kuitenkin pidetään TA:ssa kunnan muiden tehtävien yhteydessä.
 - Voi reagoida nopeasti, jos tavoitteet täyttyvät.
 - Ohjaus: Kuntalaki, hallintosääntö ja kunnan linjaukset.

Kuntien kiinteistöhallinnon organisointimalleja

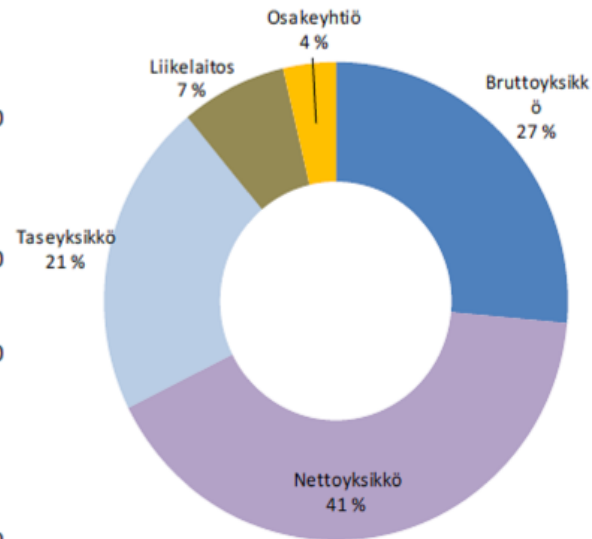
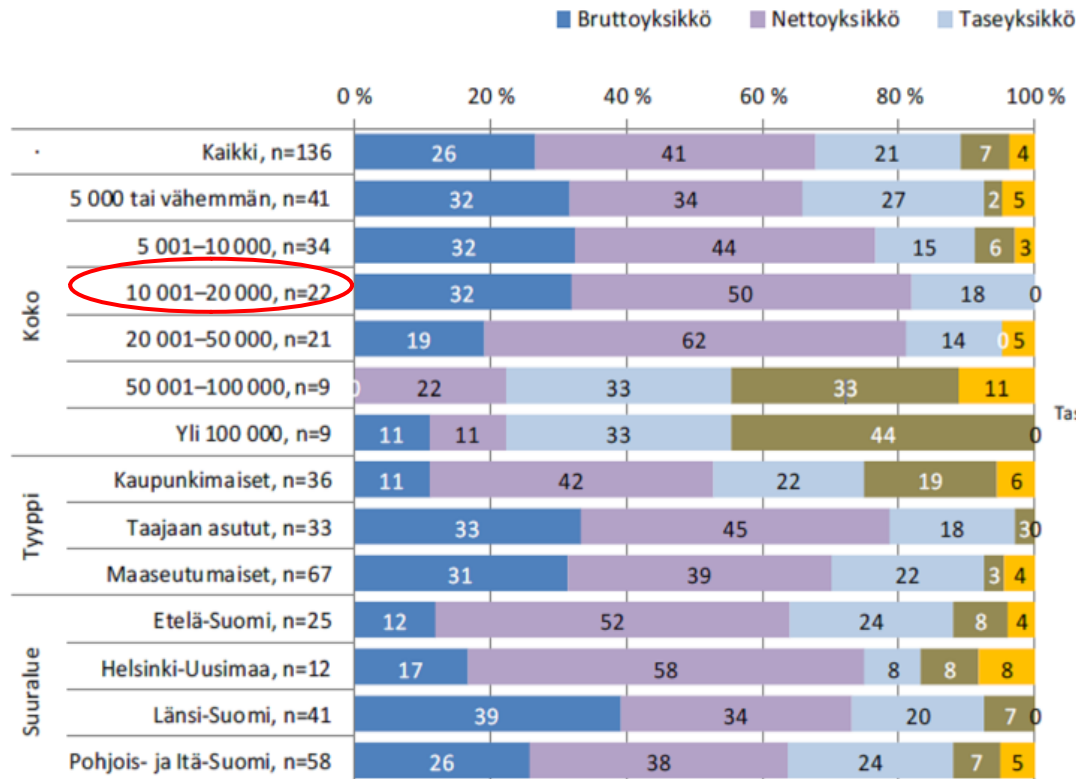
d) Liikelaitos

- Voidaan perustaa liiketaloudellisten periaatteiden mukaan hoidettavalle tehtävälle = tulojen on tarkoitus kattaa menot ja pitkällä aikavälillä myös investoinnit (kannattavuusvaatimus). Uuden kuntalain mukaan ei kuitenkaan voi pääsääntöisesti harjoittaa markkinaehtoista toimintaa (ulosmyyntiä).
- Käy sisäisesti tilaaja-tuottaja –malliin sekä kuntien yhteistoimintaan.
- Kirjanpidollisesti eriytetty yksikkö; itsenäisempi kuin tulosityksikkö tai eriytetty taseyksikkö. Laatii erillisen tilinpäätöksen, mutta tiedot yhdistetään kunnan tilinpäätökseen.
- Toimii kunnan ja sen hallinnon osana, ei erillisenä oikeushenkilönä.
- Ohjaus: Kuntalaki. Tehtävät määriteltävä hallintosäännössä. Tavoitteet valtuustolta. Konserniohje ja omistajapoliittiset linjaukset.
- Reagointikyky on hyvä riippuen tulorahoituksesta ja toimialasta, mutta tavoitteet on täytettävä.
- Johtokunta, jolla ohjaa ja valvoo toimintaa sekä vastaa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä. Johtaja virkasuhteessa kuntaan tai kuntayhtymään.

e) Osakeyhtiö

- Itsenäinen, erillinen oikeushenkilö.
- Osakeyhtiölaki: yhtiöoikeudellinen sääntely ensisijaista ja pakottavaa suhteessa kunnan päätöksentekoon. Laki soveltuu täysimääräisesti myös kuntien omistamiin oy:ihin.
- Ohjaus hallitustyöskentelyn ja muun omistajaohjauksen keinoin (konserniohje ja omistajapoliittiset linjaukset). Hallituksen ajettava ensisijaisesti itse yhtiön etua. Ylin päätösvalta yhtiökokouksella (omistajaohjaus).
- Kirjanpito osakeyhtiölain mukaisesti.
- Reagointikyky on hyvä, mutta konsernin tavoitteet on täytettävä.

Kuntien kiinteistöhallinnon organisointimalleja



Syksyllä 2017 toteutetun kyselyn (Kuntien rakennuskannan kehitys- ja säästöpotentiaali) tilastoa kuntien toimitilahallinnon hallintomalleista

Kuntien kiinteistöhallinnon organisointimalleja

3.2 Tilahallinnon kehitystrendejä kunnissa

Kuntien talouden tiukentuminen on johtanut siihen, että investointeja ja etenkin tukipalvelutuotantoa joudutaan tarkastelemaan yhä kriittisemmin. Tästä huolimatta selkeää yhtenäistä kehitystrendiä ei voida osoittaa, vaan jokainen kunta tarkastelee mahdollisia muutostarpeitaan omista lähtökohdistaan. Esimerkkeinä voidaan mainita, että vaikka suurissa kaupungeissa liikelaitosmalli on edelleen yleinen, myös näitä on purettu tai niitä arvioidaan kriittisesti. Tässä on taustalla se, että liikelaitosmallissa yleisesti koetaan toiminnan ja tavoitteiden liikaa eriytyvän emokunnan vastaavista. Vastaavasti pienemmissä kunnissa pohditaan mahdollisen liikelaitostamisen hyötyjä, mutta varsinaisesti liikelaitostamisia on tehty vähän.

Yhtiöittämissä on myös jonkin verran tehty etenkin niin, että yhtiöitetään toiminnallisia kokonaisuuksia kuten sote-kiinteistöjä, asuntoja ja muita vastaavia, joilla oletetaan olevan selkeää potentiaalia myös avoimilla markkinoilla. Toinen tapa on ollut yhtiöittää tilahallinnon eri toimintoja kuten kiinteistöhoitoa, siivousta ja ruokapalveluita, joille löytyy vastinpareja avoimilta markkinoilta. Näissä tilanteissa on monesti lähdetty liikkeelle ns. inhouse-yhtiömallista.

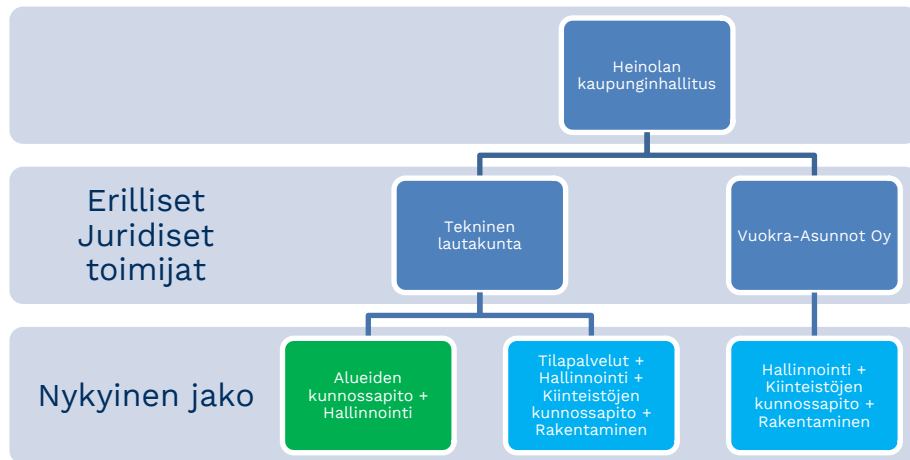
FCG Oy:n selvityksen soveltaminen Heinolaan

- Kunnissa käytetään tilakannan hallintaan useita erilaisia organisoitumismalleja. Heinolan kokoluokan kunnissa yleisimmät mallit ovat nettoyksikkö (50%), bruttoyksikkö (32%) ja taseyksikkö (18%).
- Suuremman kokoluokan kaupungeissa yleinen malli on myös liikelaitos, joita on 50-100 000 asukkaan kaupungeissa kolmannes ja yli 100 000 asukkaan kaupungeissa lähes puolet.
- Osakeyhtiöitä käytetään pääosin keskisuurissa kaupungeissa, mutta sielläkin niiden osuus on vain kymmenisen prosenttia.
- Valtakunnallisesti ei ole kovin yksiselitteisiä trendejä, että siirryttäisiin laajasti esimerkiksi liikelaitoksiin. Yhtiöittämistä tapahtuu jonkin verran, mutta pääasiassa koskien toiminnallisia kokonaisuuksia kuten asuntoja tai sote-kiinteistöjä.
- Heinolan kokoluokka huomioiden FCG:n selvityksestä ei ole johdettavissa yksiselitteistä muutossuuntaa tilahallinnan organisoinnille. Jatkossa kannattaa kuitenkin harkita esim. taseyksikköä, jos sillä saataisiin koottua tehokkaammin yhteen kaupunkikonsernin tuottajatyyppejä toimintoja.

4. Organisoitumisvaihtoehdot

- Työryhmä kävi keskustelua eri organisoitumistavoista FCG Oy:n selvityksen pohjalta, sekä tukeutuen muiden kuntien esimerkkeihin
- Keskustelun pohjalta työryhmä päätyi jatkovalmistelemaan kahta erilaista vaihtoehtoa:
 - A) perustuu nykyiseen rakenteeseen ja toimintatapaan, jossa tarkasteltaisiin rajapinnat ja toimintatavat vastaamaan nykypäivää
 - B) perustuu siihen, että osaamista keskitettäisiin yhden katon alle enemmän, mutta tähän tulee kehittää oma Heinolan malli
- **Työryhmä päätyi esittämään vaihtoehto A:ta; nykyiseen rakenteeseen pohjautuvaa mallia**
- Vaihtoehto B:tä ja sen elementtejä tulee pohtia toimintaympäristön kehittyessä ja toimintaa uudistettaessa

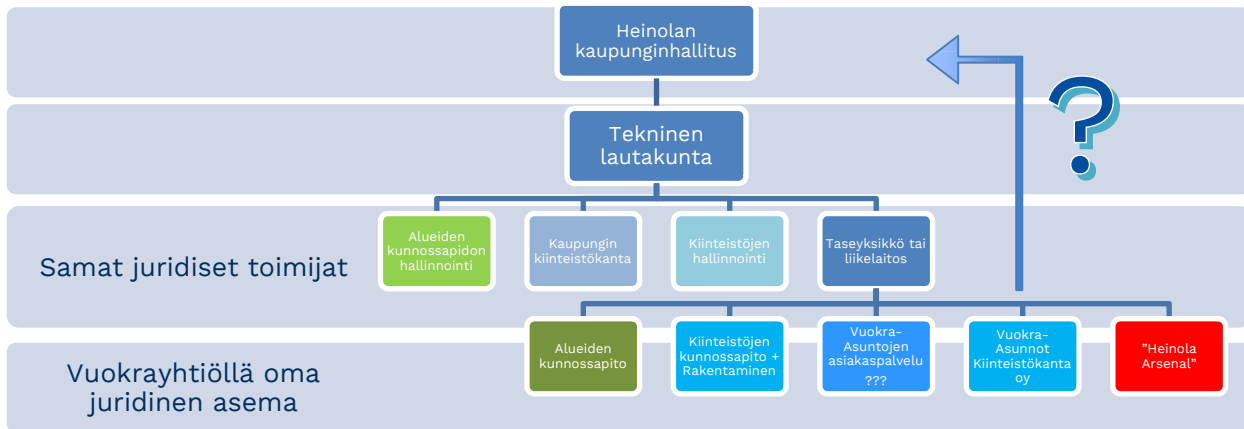
Vaihtoehto A



- Vakiintunut toimintatapa ja toiminut suhteellisen hyvin
- Rajapintahaasteet tarkistettavissa; kaupungin erilliset vuokra-asunnot
- Vuokra-asuntojen rooli ja tehtävä selkeä
- Tiedetään, mitä tilannetta kehitetään
- Nopea edetä, ei vaadi erikseen päätöksentekoa

- Osittain rinnakkaista toimintaa vuokra-asuntojen hallinnassa, koska kaupungin taseessa yhä vuokra-asuntoja (mm. PuuMera Oy)
- Osin päällekkäistä osaamista kahdessa eri organisaatiossa
- Toiminnalliset muutokset voivat olla hitaita toteuttaa

Vaihtoehto B



Vuokrayhtiöllä oma juridinen asema

+ Vesilaitos???

- Tekninen lautakuntaa päättää mitä, missä ja miten -> "taseyksikkö" toteuttaa eli erottaisi päätöksenteon ja toiminnan
- Ulkoalueiden ja kiinteistöjen kunnossapito samassa
- Vahva itsenäinen yksikkö, mahdollisuus nopeisiin reagoiteihin toimintaympäristön muutoksissa

- Heinolan kaupungin kokoluokka edellyttää laajempaa toimintojen kasaamista
- Edellyttää myös uudenlaista osaamista
- Vuokra-asuntojen selkeä rooli purkaantuu
- Löytyykö valmiutta?

Kuvaus: tekniikkatoimiala vastaisi hallinnosta, kiinteistöjen ja alueiden järjestämisestä, "taseyksikkö" toimisi tuottajana.

- "Taseyksikkö" voi toimia tässä vaihtoehdossa teknisen lautakunnan tai kaupungin-hallituksen alaisuudessa. Yksikönjohtaja olisi vastuullinen myös yhtiöissä.
- Tulisiko ne kiinteistöt, joilla ei ole kaupungilla tai "taseyksiköllä" mitään käyttöä keskittää "Heinola Arsenal" koriin (jopa yhtiömuotoiseen?), joka keskittyy niiden jatkojalostamiseen ja myyntiin.
- Olisiko Vesilaitoksen järkevä olla osa suurempaa taseyksikköä?

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Myytäviksi tai purettaviksi ehdotettavat kohteet

- **1) Kylpylän päärakennus, Maaherrankatu 3: myydään.** Myydään rakennus v. 2019 järjestetyn Kylpylänrannan tarjouskilpailun perusteella, ei määriteltyä pohjahintaa. Maapohjaa ei myydä sen strategisen sijainnin ja kohteen valtakunnallisen arvon vuoksi. Asemakaavaa päivitetään myynnin jälkeen.
- **2) Kylpylän kuivahoitorakennus Maaherrankatu 1B: myydään.** Menettely ja perusteet sama kuin kohteella 1).
- **3) Kylpylän asuinrakennus, Maaherrankatu 1B: myydään.** Menettely ja perusteet sama kuin kohteella 1).
- **4) Entinen Maaherrankadun päiväkoti, Maaherrankatu 7: myydään.** Myydään rakennus v. 2019 järjestetyn Kylpylänrannan tarjouskilpailun perusteella, ei määriteltyä pohjahintaa. Kilpailussa myynnin kohteena ei ollut maapohja. Erillisellä päätöksellä myös maapohjan myyminen voidaan kuitenkin haluttaessa mahdollistaa. Kohde on arvoalueella, muttei sijainniltaan yhtä strateginen kuin Kylpylän alue.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Myytäviksi tai purettaviksi ehdotettavat kohteet

- **5) Vanha paloasema, A.F. Airon katu 1: myydään.** Rakennuksessa on tällä hetkellä vuokrattuna muutama asuntoa sekä liiketiloja (34 m²). Rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä mutta ei kuitenkaan pakottavaa suojelustatusta. Vireillä olevan asemakaavan muutoksen luonnoksen mukaan korttelin käyttötarkoitus olisi ALS-1/s-1: Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Edellisten lisäksi kortteliin saa sijoittaa vanhusten ja erityisryhmien asuntoja sekä palvelutiloja. Kaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen rakennukset voidaan myydä tontteineen.
- **6) Vanhan paloaseman peltihalli, A.F. Airon katu 1: puretaan.** Rakennuksella ei ole jatkon kannalta käyttöarvoa eikä sitä kannata myydä. Kun alueelle tulee muuta käyttöä, skeittaajille pyritään löytämään korvaava tila.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Myytäviksi tai purettaviksi ehdotettavat kohteet

- **7) Kuusimäki, Kirkkotie 4a (Kirkonkylä): myydään.** Entisenä kirkonkylän kirjastona palvelleen rakennuksen tontti on v. 2017 päivitetyn asemakaavan mukaan erillispientalojen aluetta. Rakennus voidaan myydä tontteineen, koska maapohjalla ei ole kaupungin kannalta odotettavissa olevia käyttötarpeita. Rakennus huonokuntoinen.
- **8) Löysinmaja, Karpalolammentie 448: myydään.** Löysinmajan rakennus voidaan myydä jo nykytilanteessa, koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka. Maja kuuluu Konniveden rantaosayleiskaavassa esitettyyn laajempaan matkailupalvelujen alueeseen (RM), jonka toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Koko RM-alueen kaavatilanne on syytä päivittää, koska yleiskaavan hyväksymisestä on jo kulunut aikaa. Samalla saadaan optimoitua alueen arvoa.
- **9) Pohjanpellontie 28: myydään.** Vuonna 1984 valmistuneessa omakotitalossa toimii Myllyojan perhepäivähoidoryhmä. Päivähoitotoiminta siirtyy v. 2020 valmistuvaan Sinilähde-taloon, minkä jälkeen rakennus kannattaa myydä tontteineen huutokaupalla, kohtuulliseen pohjahintaan. Maapohjalla ei ole kaupungille strategista merkitystä.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Myytäviksi tai purettaviksi ehdotettavat kohteet

- **9) Heinäsaaren leirintäalueen rakennuskanta: myydään.** Vuokrasopimuksen sopimusaika on päättynyt 31.12.2016, minkä jälkeen se on jatkunut vuosi kerrallaan. Selvitetään rakennuskannan myyntiä, mikä kannustaisi myös investointien tekemistä ja alueen toiminnallista kehittämistä. Strategisesti tärkeällä paikalla olevaa maapohjaa ei kuitenkaan myydä vaan pitäydytään pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa.
- **10) Vesitorni: myydään.** Palkkatoimisto on muuttamassa kaupungintalolle. Samaa suunnitellaan myös ruoka- ja siivouspalvelujen toimiston osalta, minkä jälkeen torniin ei jää enää kaupungin toimintoja. Myydään rakennus mutta ei strategisesti tärkeällä paikalla olevaa maapohjaa. Pyritään myymään huutokaupalla.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin



Erityisselvityksiin esitettävät kohteet

1) Saksalan seikkailukeskus ympäristöineen

- Alueella on voimassa Alastalon rantakaava vuodelta 1993. Siinä on osoitettu kaupungin omistamalle Valkjärven ranta-alueelle 12 uutta lomarakennuspaikkaa (RA), joista kuitenkin vain 5 on omarantaisia. Saksalan seikkailukeskuksen alue, entinen tilakeskus, on merkitty maatilatalouskeskukseksi (AM/s).
- **Ehdotus:** Alueen selvitykset ja ranta-asetmakaava päivitetään pian. Pyritään muodostamaan kiinnostavia lomarakennus-paikkoja, jotka myydään tarjouskilpailun perusteella (pohjahintavaatimus).



Ote rantakaavasta seikkailukeskuksen alueelta.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Erityisselvityksiin esitettävät kohteet

2) Kiinteistö-Oy Tietokeskus (Kauppakatu 12)

- Kaupunki omistaa 41,43 % yhtiön osakkeista, oikeuttaen kaupunginkirjaston tilojen (n. 1600 m²) ja 10 autopaikan hallintaan. (Lisäksi on kirjaston lehtilukusali, joka kuuluu viereiseen yhtiöön, As. Oy Kymenpuisto)
- Rakennuksessa on huomattavia korjaustarpeita ja kirjaston henkilökunta kokee sisäilmaongelmia. Juuri valmistuneen kuntoarvion mukaan korjaustarve on luokkaa 1,5 M€ seuraavan kolmen vuoden aikana.
- Yhtiön päätöksenteko on ollut haastavaa; esim. korjaustoimia ei ole saatu eteenpäin. Kaupunginhallitus onkin päätöksellään 17.6.2019 §142 oikeuttanut tekniikkatoimialan valmistelemaan kaupungin osuuden myyntiä Kh:n päätettäväksi.
- **Ehdotus:** Ensisijaisesti pyritään turvaamaan kiinteistön remontti ja kirjaston säilyminen rakennuksessa. Tämä voi edellyttää osakkeiden ostoa enemmistön saamiseksi. Peruskorjaus tulisi toteuttaa yhtiön lukuun, maksetaan rahoitusvastikkeella. Rahoitus voi edellyttää kaupungin takausta.
- Mikäli peruskorjaus ei etene, esitetään varavaihtoehdoksi kaupungin osakkeiden pikaista myyntiä, tasearvosta riippumatta? Tällöin kirjastolle tulee löytää korvaavat tilat.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Erityisselvityksiin esitettävät kohteet

3) SOTE-kiinteistöt

- Valmisteilla olevan sote- ja maakuntauudistuksen ollessa vielä kesken kuntien sote-kiinteistöjen hallinnoinnin tulevaisuuteen liittyy epävarmuustekijöitä, etenkin aikataulujen suhteen.
- **Terveyskeskuksen ja kaupunginsairaalan** korttelissa on toteutunutta kerrosalaa n. 12 000 m². Pyritään pitämään rakennukset kunnossa, jotta niiden jatkokäytölle olisi käytettävissä mahdollisimmat laajat vaihtoehdot. Sairaalan vanhimman nk. N-osan selvittäminen erikseen; mahdollinen kaavoitus, myynti tai purku.
- **Kanervalan palvelukeskus:** valtuuston päätöksen mukaisesti toiminta lakkaa v. 2019 loppuun mennessä. Ehdotus: Ensisijaisesti rakennukset siirretään apporttina HVA Oy:lle (tasearvo n. 900 000 €), tarvittaessa myydään.

5. Päivitysehdotukset omaisuuden hyödyntämistoimikunnan raporttiin

Erityisselvityksiin esitettävät kohteet

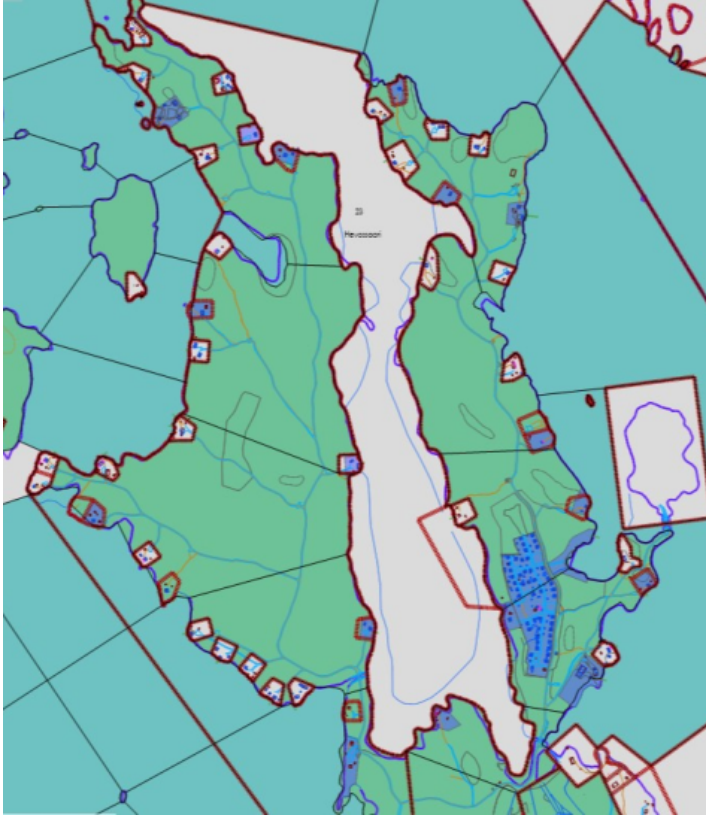
4) Kaupungintalo ja valtuustotalo

- Vuonna 1980 rakennetun kaupungintalon pinta-ala on 4330 kerros-m², hyötyala noin 3600 m². Neuvottelu- ja kokoustiloja on 200 m². Kaupungintalolla työskentelee noin 85 henkilöä.
- Vuonna 1982 rakennetun valtuustotalon pinta-ala on 1013 kerros-m² (maanpäälliset kerrokset). Valtuustotalolla on valtuustosalin lisäksi 3 valtuustoryhmän huonetta, jotka ovat päiväsaikaan pääluottamusmiesten käytössä, sekä kahvitila. Valtuustosalin koko on 200 m². Maantasokerroksessa on ICT-palveluiden tilat, työntekijöistä 6+2.
- Esitys: Nykyinen elinkaari loppuun, ellei ostajia ilmaannu. Sen jälkeen uudelleenharkittava.

Ylävirran lomamökkipalstat

- Ylävirran (Ruotsalaisen) vuokrapalstojen arvot, uusien pitkäaikaisten vuokrasopimusten määräykset ja palstojen lunastusehdot määriteltiin kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätöksillä vuosina 2014-15:
 - Uudet pitkäaikaiset vuokrasopimukset solmitaan 31.12.2044 saakka.
 - Vuosivuokra on 4% palstan arvosta. Vuokrasopimukseen kuuluu siirto-oikeus.
 - Palstan pystyi lunastamaan vuoden kuluessa siitä, kun em. päätökset tulivat voimaan, eli loppusyksyyn 2018 mennessä. Lunastusoikeus oli vain niillä, jotka olivat olleet jo aiemmin olleet vuokralaisia kyseisellä palstalla nk. väliaikaisella sopimuksella.
 - Lunastusehtoa on nyttemmin muutettu. Nyt oikeus lunastamiseen on kaikilla pitkäaikaisen vuokrasopimuksen haltijoilla (KH 17.6.2019 § 143).

Ylävirran lomamökkipalstat



Vuosina 2018-19 tapahtuneen em. päätösten toimeenpanon myötä pääosa Korpinmaan ja Vasikkasaaren palstoista on siirtynyt yksityisomistukseen. Tilanne 20.11.2019:

- 31 palstaa on myyty em. päätösten hinnoilla
- 3 palstalla on solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus (+ 2 palstalla Savisaassa, kaupunkipuistossa)
- 2 palstan tilanne on vielä selvityksen alla.

Lisäksi 4 aiemmilta vuokralaisilta vapautunutta palstaa on myyty marraskuussa 2019 nettihuutokaupalla. Toteutuneet hinnat olivat yhteensä 716 700 €:

- 138 000 € (pohjahinta 108 250 €)
- 212 200 € (140 950 €)
- 230 500 € (118 300 €)
- 136 000 € (135 900 €)



Ylävirran lomamökkipalstat

Em. vuokrapalstojen lisäksi kaupungilla on Hevossaaren-Korpinmaan-Vasikkasaaren alueella kymmenkunta mökkirakennusta, jotka on vuokrattu erilaisin, pääasiassa lyhytaikaisin huoneenvuokrasopimuksin:

- 3:lla vuokrasopimus päättyy elo-/ syyskuussa 2020
- 5:llä vuokrasopimus päättyy 31.12.2020
- 3:lla vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi

Osa näistä vuokrakohteista sijoittuu vireillä olevan Hevossaaren osayleiskaavan alueelle. Niihin saattaa kohdistua maankäytöllistä muutostarvetta tulevan asemakaavamutoksen kautta.

Esitys: Kohteet, joihin ei ole ennakoitavissa asemakaavan muutostarvetta, myydään tarjouskilpailulla sopimuskausien päätyttyä. Myyntieriin yhdistetään myös toistaiseksi voimassa olevien sopimusten kohteet kohtuullisen irtisanomisajan puitteissa.

6. Työryhmän ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

- **Jatketaan toistaiseksi nykyisellä organisointimallilla (A).**
 - Perusteet: Tilakeskuksen ja HVA Oy:n roolit ovat lähtökohtaisesti selkeät eikä niiden toimintaan liity merkittäviä päällekkäisyyksiä. Palveluhankintoja on jo optimoitu konsernitasolla. Tilakeskuksen tämänhetkisen henkilöstövajeen ja meneillään olevien rekrytointien vuoksi ajankohta ei nyt ole optimaalinen suurille muutoksille.
- **Konsernitasolla toimintaa optimoidaan mm. seuraavasti**
 - Loputkin kaupungin taseessa olevat vuokra-asunnot siirretään HVA Oy:lle, jolloin asuinhuoneistojen hallinta ja vuokraustoiminta saadaan keskitettyä optimoidusti.
 - Harkitaan HVA Oy:n konserniohjauksen kehittämistä esim. nimeämällä sen hallitukseen kaupunginhallituksen edustaja.
 - Tilakeskuksen toimintaa kehitetään selkeyttämällä henkilöstön tehtäväjakoja rakennuttamis- ja kunnossapitotehtävien välillä. Tehtävien jakautuminen, sijaistukset ja päätösvallan delegointitaso optimoidaan.
 - Toimintamalleissa hyödynnetään kaupungin yhteisten palvelujen kehittäminen mm. sopimushallinnan, hankintojen ja mahdollisten asiantuntijatiimien osalta.
 - Talousseurantaa kehitetään.

6. Työryhmän ehdotukset jatkotoimenpiteiksi

- **Työryhmän loppuraporttia jatkotyöstetään laatimalla kaupungille kiinteistöstrategia**
 - Otetaan kantaa strategisella tasolla, mitä tiloja kaupunki hankkii, kehittää, ylläpitää ja vuokraa sekä mistä tiloista pyritään luopumaan (myynti/purkaminen), nk. kiinteistösalkutus.
 - Kehitetään ja jalostetaan pohjatietoja rakennusten kunnosta ja korjausvelasta. Strategiassa voidaan käsitellä myös kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon tasoa ja kehittämistarpeita, kiinteistöjen tehokkuutta, ylläpitokuluja ja energiaa jne.
 - Kiinteistöstrategian laadinnassa huomioidaan yhtymäkohdat palveluverkkoon, asuntopolitiikkaan ja maapolitiikkaan. Erillisen harkinnan pohjalta raportointi voidaan myös yhdistää esim. laadittavaan asunto- ja/tai maapoliittiseen ohjelmaan.
 - Keskitetään kiinteistöt, joille kaupungilla ei ole mitään käyttöä, ”Heinola Arsenal” –koriin. Päävastuu jatkojalostamisesta keskitetään elinvoimatoimialalle, etenkin mikäli maankäytön kehittäminen ja elinkeinopoliittinen markkinointi ovat keskeisessä roolissa.

Pidemmällä aikavälillä kannattaa lisäksi harkita organisoitumismallina esim. taseyksikköä, jos sillä saataisiin koottua tehokkaammin yhteen kaupunkikonsernin erilaisia tuottajatyyppejä toimintoja.

KIITOS.