



# TOIMITILOOHJELMA

16.4.2024



Tämä toimitilaohjelma on päivitys, joka on tehty 2017 hyväksytyn Toimitilaohjelman pohjalle. Jatkossa Toimitilaohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan, mahdollisesti vuosittain tai harvemmin. Tämä ohjelmanpäivitys on tehty ja jatkossa tehtävät päivitykset tehdään Toimitilahallinnon johdolla, Teknisten palveluiden johdon ja Rakennukset palveluyksikön yhteistyöllä. Lisäksi on huomioitu eri vastuualueilta ja luottamuselimistä saatu palaute. Lisäksi ohjelmassa on käsitelty ajankohtaisina teemoina mm. etätyön vaikutuksia tiloihin ja energia-asioita aiempaa laajemmin.

Toimitilaohjelmaa täydentää palveluverkkopäätöksiin pohjautuva kaupungin omistamien rakennuksien salkutus. Salkutusta päivitetään jatkossa tehtävien palveluverkkotarkasteluiden ja –päätösten mukaisesti. Palveluverkkoihin kuuluva rakennus salkutetaan ns. pidettäviin rakennuksiin eli A-salkkuun. Mikäli kohde jää palveluverkkotarkasteluissa palveluverkkojen ulkopuolelle tarkoittaa se rakennuksen/kohteen sijoittamista joko B- tai C-salkkuun (B-salkku = kehitettävät kohteet, C-salkku = realisoitavat kohteet). Päätöksen B-/C-salkkuun osoittamisesta tekee Toimitilahallinto huomioiden rakennuksen tuleva potentiaalinen käyttötarve kaupungin tai kaupunkikonsernin käytössä.

Salkutusta tarkastellaan vähintään vuosittain, kuitenkin aina palveluverkkopäätöksiensä yhteydessä. Myydyt ja puretut rakennukset raportoidaan vähintään vuosittain osana tilinpäätösraportointia.

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>TOIMITILOHJELMAN TARKOITUS</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>TAVOITTEET</b>	<b>6</b>
2.1	Tavoitteet toimitiloille	7
2.2	Tavoitteet toimitilahallinnolle	10
2.3	Mittarit	11
<b>3.</b>	<b>MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN</b>	<b>12</b>
3.1	Työkaluja tavoitteiden saavuttamiseksi	12
3.2	Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta	14
3.2.1	Korjausvelan haltuunotto	14
3.2.2	Pitkätähtäimen investointiohjelmat (PTS)	16
3.2.3	Pitkätähtäimen investointiohjelman (PTS) tilanne	16
3.2.4	Pitkätähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)	17
3.2.5	Tilojen muutoskustannuksiin sitoutuminen	17
3.2.6	Kiinteistönhoidon mitoitus ja toiminnan kehittäminen	17
3.2.7	Rakennuskannan optimointi	18
3.2.8	Tilaomaisuuden salkutus	19
3.3	Toimenpideohjelma	20
3.4	Hankkeiden ohjauksen kehittäminen	22
3.5	Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen	22
<b>4.</b>	<b>HYVINVOINTIALUEUUDISTUKSEN VAIKUTUKSET</b>	<b>23</b>
4.1	Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset toimitiloihin	23

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>5.</b>	<b>LINJAUKSIA</b>	24
<b>6.</b>	<b>TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN</b>	27
7.1	Sisäisten vuokrien määrittäminen	27
7.2	Ulkoa vuokraukset	27



# 1. TOIMITILOOHJELMAN TARKOITUS

Toimitiloohjelmassa ja siihen liittyvässä salkutuksessa esitetään ja linjataan mitä tiloja Kotkan kaupunki haluaa tai sen pitää omistaa, miten ja millä resursseilla sen tulee omistustaan hoitaa ja kuinka ja mihin tarkoituksiin sen tulee omistuksiaan käyttää. Toinen keskeinen tavoite on tehdä ne strategiset valinnat, jotka toimitilojen osalta tukevat kunnan talouden pitämistä kestäväällä pohjalla.

Toimitiloohjelmassa linjataan toimitilahallinnon tavoitteita ja toimintatapoja. Ohjelma tekee toiminta-ajatuksista näkyvän ja antaa suunnan kehittämiselle.

Käytännön toiminnassa tavoitteena on aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset ja terveelliset, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.

Toimitilojen ydinongelma on tarpeettomaksi jäänyt ja kunnoltaan heikkenevä rakennuskanta, jonka ylläpitäminen tuottaa ylimääräisiä kustannuksia. Ratkaisuna on rakennuskannan vähentäminen tässä toimitiloohjelmassa linjatuilla menettelytavoilla, jossa salkuttamalla toteutetaan rakennusten realisoiteja luopumalla palveluverkkojen ulkopuolelle jäävistä rakennuksista.

Tulevat toimitilat määräytyvät tulevan palveluverkon perusteella. Siksi palveluverkkoa on suunniteltava pitkäjänteisesti etukäteen, ja suunnitelmaa on pidettävä ajan tasalla.

Sisäilmaongelmien ratkaisemista terävöitetään ja niiden syntyä estetään suunnitelmallisella kiinteistönpidolla.

Korjausvelan taittaminen edellyttää niin ikään ylläpito- ja peruskorjausten suorittamista ajallaan sekä tarpeettomista rakennuksista luopumista. Oikea-aikainen korjaaminen edellyttää myös oikea-aikaista rahoitusta.

Samaten linjataan kaupungin omistamien tilojen ulosvuokrauksen ja sisäisen vuokranmuodostuksen periaatteet.

Toimitiloohjelmaa täydentää palveluverkkopäätöksiin pohjautuva kaupungin omistamien rakennuksien salkutus. Salkutusta päivitetään jatkossa tehtävien palveluverkkotarkasteluiden ja –päätösten mukaisesti. Palveluverkkoihin kuuluva rakennus salkutetaan ns. pidettäviin rakennuksiin eli A-salkkuun. Mikäli kohde jää palveluverkkotarkasteluissa palveluverkkojen ulkopuolelle tarkoittaa se rakennuksen/kohteen sijoittamista joko B- tai C-salkkuun (B-salkku = kehitettävät kohteet, C-salkku = realisoitavat kohteet). Päätöksen B-/C-salkkuun osoittamisesta tekee Toimitilahallinto huomioiden rakennuksen tuleva potentiaalinen käyttötarve kaupungin tai kaupunkikonsernin käytössä.

Toimitilojen taloudellisuus ja toimivuus tehdään yhteistyössä käyttäjien ja päättäjien kanssa. Vastuu toimitiloista on yhteinen.

## 2. TAVOITTEET

*Toimitilahallinnon perustehtävä on luoda kaupungin palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat, turvalliset, terveelliset tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, taloudellisesti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi.*

## 2.1 Tavoitteet toimitiloille

- TOIMINNALLISUUS
- TERVEELLISYYS
- TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ
- ENERGIATEHOKKUUS JA ELINKAARITALOUS
- KESTÄVYYS
- ESTEETTÖMYYDEN KEHITTÄMINEN
- MONIKÄYTTÖISYYS
- ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMINTAA JA KAUPUNKIKUVAA
- ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA

### TOIMINNALLISUUS

- tilat tukevat käyttöä ja tarkoituksenmukaiset
- kun toiminta sijoittuu uusiin tiloihin tai tilat uudistetaan, selvitetään tarve ja mahdollisuudet
  - toimintatapojen kehittämiseen
  - etätyön vaikutukset työyhteisön tilatarpeisiin ja työympäristöjen suunnitteluun
  - uuteen yhteistyöhön, toimintojen tai tilojen vuotuisen käyttöasteen kasvattamiseen.
  - tilojen monipuoliseen käyttöön
- sijainti ja liikenneyhteydet ovat tärkeä osa erityisesti palvelutilojen toiminnallisuutta
- Kaupungin omien toimintojen sijoittumisessa hyvät julkiset liikenneyhteydet sekä merkityksellinen sijainti kaupunkirakenteen ja kaupungin imagon kannalta.
- tilojen käyttäjät osallistetaan tilasuunnitteluprosessiin

### TERVEELLISYYS

- tilojen terveellisyys käyttäjille on toiminnan lähtökohta. Kotkan kaupungilla on käytössä sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamalli.
- uudisrakennukset suunnitellaan siten, että ne suojaavat itseään sään vaikutuksilta ja säilyvät rakenteellisesti terveisinä asianmukaisesti ylläpidettyinä ja käytettyinä
- rakennustyön toteutuksen laatuun ja valvontaan kiinnitetään erityistä huomiota
- rakennusten kunnon tunteminen ja ajoissa suoritettut huolto- tai uudistustoimenpiteet ovat perusta rakennuksen pysymiselle terveenä
- sisäilmaongelmat ratkaistaan toimintamallin mukaisesti soveltamalla uusinta tietoa ja järjestelmällisin selvityksin

### TALOUDELLISUUTTA PITKÄJÄNTEISYYDELLÄ

- rakennusten suunnittelussa kiinnitetään huomiota rakennuksen elinkaaren aikaisiin kuluihin ja valitaan terveellisiä, kestäviä, ylläpidoltaan edullisia ratkaisuja
- rakennuksiin liittyvään tiedonhallintaan ja eheän tiedon keräämiseen investoidaan
- hankkeissa selvitetään tilojen yhteiskäyttö kaupungin toimintojen kesken sekä ulkopuolisten toimijoiden kanssa
- tilojen monikäyttöä edistetään uusilla toimintamalleilla

## ENERGIATEHOKKUUS JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYS

- Toimitilojen käytössä huomioidaan Kotkan ilmasto-ohjelman tavoitteet. Lisäksi hiilineutraalius tavoitteita ohjaa kaupungin Hinku-tavoitteet (Kotka on mukana Hiilineutraali Kunta hankkeessa)
- Syksyllä 2022 käynnistetyn energiansäästökampanjan toimia jatketaan toimitiloissa tarkoituksen mukaisen ilmanvaihdon osalta. Huonelämpötilojen tasoja tarkastellaan valituissa kohteissa.
- Rakennusten päästötaloudessa tavoitteena on matalat CO<sub>2</sub>-päästöt koko elinkaarella
- Kaupungin salkutetun toimitilakannan lämmitysratkaisuissa huomioidaan konserniosaaminen ja yhteistyön mahdollisuudet.
- Kaupungin uudisrakennushankkeissa energiatehokkuustavoitteet määritetään hankesuunnitteluvaiheessa
- Suunnitteluratkaisuilla helpotetaan käyttäjien mahdollisuuksia säästää energiaa ja vettä sekä vähentää jätteiden määrää ja tehostaa lajittelua
- Palveluverkon rakennuksien sijoittumispäätöksissä huomioidaan kestävien liikkumismuotojen käytön edistäminen
- Kaikista A-salkun rakennuksista tehdään energiatehokkuuskatselmus

## LAINSÄÄDÄNNÖN MUUTOKSET ENERGIATEHOKKUUS JA VÄHÄHIILISYYDESSÄ

- Uuden rakentamislain vaikutuksiin varaudutaan tulevien kohteiden suunnittelussa.
  - Uusi Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Laki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Uusi laki muuttaa myös rakennuksen purkamisluvan edellytyksiä ja helpottaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksia.
- Olemassa olevan ja rakennettavan uuden toimitilakannan suunnittelu tehdään voimassaolevat energiatehokkuus asetukset huomioiden. Lisäksi huomioidaan EU:n energia-asioita koskeva lainsäädäntö ja lainvalmistelun suuntaa sekä kansallisen lainsäädännön kehityssuunta energiapolitiikassa.



### **KESTÄVYYS JA ELINKAARITALOUS**

- kaupungin uudisrakennuksien suunniteltu käyttöikä on vähintään 50 vuotta
- korjausinvestoinneissa valitaan kestäviä ratkaisuja
- tilojen ja rakenteiden kestävyys, monikäyttöisyys ja muunneltavuus huomioidaan suunnitteluvaiheessa
- talotekniikan (LVIAS) ratkaisut helposti huollettavia ja joustaviin tiloihin sopeutuvia

### **ESTEETTÖMYYS**

- kaupungin uudisrakennushankkeet toteutetaan esteettöminä
- asiakaspalvelut järjestetään esteettöminä
- korjaushankkeissa pyritään mahdollisimman esteettömään lopputulokseen, kuitenkin rakennustaiteelliset arvot huomioon ottaen

### **ARKKITEHTUURI TUKEE TOIMITILOILLE ASETETTUA TAVOITTEITA JA KAUPUNKIKUVAA**

- investointikohteiden tavoitteet toiminnan, viihtyisyyden, rakenteiden, kaupunkikuvan ja talouden suhteen asetetaan yhdessä eri osapuolten kesken, ja tavoitteisiin sitoudutaan
- kokonaissuunnittelun laatuun panostamalla mahdollistetaan tavoitteiden saavuttaminen ja taloudellisuus
- kaupunkialueelle toteutettavien kohteiden tulee tukea ja kaupunkikuvaa
- puurakentamista edistetään soveltuviissa uudishankkeissa

### **ARVOKKAAT RAKENNUKSET LUOVAT VETOVOIMAA**

- kaupungin omistamat arvokkaat rakennukset ja rakennusympäristöt ovat kaupungille identiteettitekijöitä, jotka rakentavat koko kaupungin vetovoimaa. Niiden arvon säilymisestä ja tulevaisuudesta huolehditaan vastuullisesti.
- arvorakennuksesta luovuttaessa edellytetään tulevalta omistajalta vastuullisuutta rakennuksen käytössä ja arvon säilyttämistä sekä yhteisesti sovittavaa tulevaisuuspolkua

## 2.2 Tavoitteet toimitilahallinnolle

### **KYTKENTÄ KAUPUNKISTRATEGIAAN**

- toimitilahallinto osallistuu palveluverkon kehittämiseen säännöllisessä yhteistyössä palveluiden tuottajien ja talousyksikön kanssa, talousvaikutuksia ennakoiden
- toimitilahallinto edistää osaltaan kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutusta
- asiakkaiden ja yhteistyökumppanien palautetta kerätään säännöllisesti ja käytetään toiminnan kehittämiseen
- toimitilahallinnon toiminta kytketään osaksi kaupungin valmiussuunnittelua ja varautumista sekä kokonaisturvallisuustoimintaa

### **PALVELUVASTEEN KEHITTÄMINEN**

- Toimitilahallinnon toiminnassa huomioidaan palvelulupauksena nopea reagointi toimitilojen käyttäjäasiakkailta tulleisiin pyyntöihin ja tiedusteluihin.

### **TILAKANNAN OPTIMOINTI**

- toimitilaverkko perustuu erityisesti palveluverkon ennakoivaan suunnitteluun ja suunnitelman johdonmukaiseen toteutukseen
- omistetaan ja ylläpidetään vain kaupungin toiminnan järjestämiseen tarvittavia tiloja

- luovutaan suunnitellusti kaupungin toiminnan kannalta tarpeettomasta tilakannasta.
- etsitään uusia käyttötarkoituksia luovutettaville toimitiloille
- ollaan aktiivisia kiinteistökaupan ja -kehittämisen edistämiseksi
- tilojen järjestämisessä huomioidaan etättyö ja tilojen monikäyttöisyys

### **RESURSSIEN OIKEA KOHDISTAMINEN**

- varataan riittävät resurssit tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmisteluun
- tuntemalla kiinteistöjen korjaushistoria ja nykykunto, voidaan investoinnit kohdistaa oikein riskienhallinnan kannalta
- huomioidaan korjausinvestointeja kohdistettaessa kohteen merkitys palveluverkon osana tulevaisuudessa
- Kehitetään palvelutuotannon kumppanuuksia sekä yrittäjyyttä kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti

## 2.3 Mittarit

Kotkan tilojen käyttöä ja taloudellisuutta seurataan määrällisin mittarein.

### **KÄYTETTÄVÄT MITTARIT JA TAVOITTEET**

- mittarit ja tavoitteet määritetään vuosittain talousarvioprosessin osana. Toteumaa seurataan vuositasolla

MITTAREITA (esim.):

- A-salkun rakennusten korjausvelan määrän tavoitetaso
- C-salkun kohteiden lukumäärän kehitys
  - myyntikohteet ja tavoitteet
  - purkukohteet
- toimitilakannan vuosittaisen energiankulutuksen määrä
  - tavoitteena energian- ja vedenkulutuksen pienentäminen, MWh/v, m<sup>3</sup>/v.
- Granlund Managerin palvelupyyntöjen vasteaika

### 3. MITEN TAVOITTEISIIN PÄÄSTÄÄN

#### 3.1 Työkaluja tavoitteiden saavuttamiseksi

- KIINTEISTÖJEN YLLÄPIDON OHJAUS JA VALVONTA
- PITKÄNTÄHTÄIMEN INVESTOINTI- JA KUNNOSSAPITO-OHJELMAT
- RAKENNUSKANNAN OPTIMOINTI
- SUUNNITTELUNOHJAUKSEN KEHITTÄMINEN
- ERI HANKINTAMALLIEN TARKOITUKSEN MUKAINEN SOVELTAMINEN

#### **TOIMENPITEET SISÄILMAONGELMIEN EHKÄISEMISEKSI JA HALLINNAN TEHOSTAMISEKSI**

- Toimitaan sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamallin mukaisesti. Toimintamallia kehitetään tarpeen mukaisesti päivityksillä.
- Sisäilmatilanteet hoidetaan yhteistyöllä ja ylläpidon ennakoinnilla
- Rakennuskannan kunnan ja ylläpidon resursoinnin kannalta on tärkeää, että sisäilma-asiat löytyvät kuntastrategiasta
- Sisäilmakorjausten toimivuus varmistetaan seurantasuunnitelmalla ja korjausten dokumentoinnilla
- Rakennuskannan kunnan selvittäminen ja kiireellisiin korjauksiin panostaminen
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon ylläpidon ja käytön parantaminen

### **SISÄILMAONGELMIIN TARTTUMISEN TOIMINTAMALLI**

Kotkassa on käytössä sisäilmaongelmiin tarttumisen toimintamalli. Siinä huomioidaan erityisesti nopea reagointi, tiedottaminen ja tarvittaviin toimenpiteisiin ryhtyminen ongelmien ilmaantuessa sekä toimintaohjeen ja hyvien käytäntöjen jatkuva kehittäminen. Toimintamallin 2023 valmistuvassa päivityksessä selkeytetään prosessia ja tiedotusvastuuta.

- Kaupungin moniammatillisen sisäilmaryhmän kokonaisnäkemykset ohjaavat sisäilmakohteiden priorisointia.
- Priorisoinnissa huomioidaan talousarvion peruskorjausmäärärahan raami, jonka puitteissa vuotuiset korjaukset tulisi toteuttaa.
- Suurempien kohteiden osalta voidaan joutua hakemaan lisätalousarviokäsittelyn kautta rahoitusta.

### **RAKENNUSKANNAN KUNNON SELVITTÄMINEN JATKUVANA PROSESSINA**

- rakennuskannan kunnan selvittämiseen varataan riittävät resurssit, jotta korjauskohteet ja niihin suunniteltavat korjaustoimenpiteet tulee valittua ja ajoitettua oikein
- Tiedon siirto rakennusprojektista ylläpitoprosessiin
- Rakennuskannan riskirakenteiden systemaattista kartoitusta jatketaan niistä A-salkun rakennuksista, joista ei ole kuntotutkimusta teetettynä.
- kuntotutkimuksia ja -kartoituksia teetetään vuosittain suunnitelmallisesti.

- kaikki rakennuskannasta tehdyt suunnitelmat ja tutkimukset tallennetaan sähköiseen huoltokirjaan ja käytetään vuosittaisen kunnossapidon ja PTS-suunnittelun pohjana.

## 3.2 Toiminnan ohjauksella pitkäjänteisyyttä ja taloudellisuutta

### 3.2.1 Korjausvelan haltuunotto

#### TOIMENPITEET KORJAUSVELAN TAITTAMISEKSI

- Ylimääräisen rakennuskannan supistaminen myymällä, kehittämällä ja purkamalla
- Uudisrakennushankkeet, jotka korvaavat vanhoja toimitiloja
- Tilankäytön tehostaminen tilamuutosten yhteydessä
- Palveluverkon ulkopuolisten rakennusten irrottaminen korjausvelasta
- Peruskorjauksen PTS-investointien suunnitelman mukainen toteuttaminen
- Mittavien tilamuutosten ja sisäilmakorjausten erillinen budjetointi
- Rakennuskohtaisen kuntotiedon parantaminen

Pitkän tähtäimen investointisuunnitelmassa kaupungin rakennuskannan vuotuisiksi peruskorjaustarpeeksi on arvioitu n. 15 M€/v, jotta korjausvelan määrä tai perusparannuksiin tarvittava rahamäärä ei vuosittain kasvaisi. Tavoitteena on leikata korjausvelan määrää ja vähitellen myös vuotuista peruskorjaustarvetta.

Korjausvelan haltuunotto edellyttää ylimääräisestä rakennuskannasta luopumista. Luopumalla ylimääräisistä rakennuksista saadaan myös käyttömenoja leikattua. Palveluverkon ulkopuolelle jäävä rakennus pyritään myymään tai vaihtoehtoisesti se joudutaan purkamaan. Purkukulut ovat lähtökohtaisesti käyttötalousmenoja jotka tulee sisällyttää osaksi talousarviota. Lisäksi purkaminen johtaa ko. omaisuuserän tasearvon alaskirjaukseen, joten se vaikuttaa kaupungin taseeseen ja tulokseen.

#### TEHTYJEN TOIMENPITEIDEN VAIKUTUKSET KORJAUSVELKAAN

Kaupungin omistama rakennuskannan määrä on supistunut olennaisesti mm. mittavasti toteutuneen purkuohjelman johdosta. Vanha poliisitalo purettiin 2022. Viime vuosina on kantasataman alueelta purettu varastorakennuksia yli 30 000 m<sup>2</sup>. Purkuohjelma jatkuu edelleen, Karhulassa purkaa odottaa mm. entinen käräjäoikeuden talo ja useamman koulurakennuksen purku uudisinvestointeihin liittyen.

Rakennuskannan pienentymiseen on vaikuttanut myös onnistuneet kohteiden myynnit. Suurimpana kokonaisuutena Karhulan sairaalan myynti hyvinvointialueen käyttöön lokakuussa 2022.

Purkuohjelman ja myyntien toteutuminen on pienentänyt ja pienentää osaltaan jatkossakin laskennallista korjausvelan määrää.

- **2019-2023 toteutettujen rakennusten myynnit ja purkamiset ovat pienentäneet laskennallista korjausvelan määrää - 21,95 milj. € (tilanne 9/2023).**
- **9/2023 jäljellä olevan salkutetun tilakannan laskennallisen korjausvelan kokonaismäärä on 68,26 milj.€.**

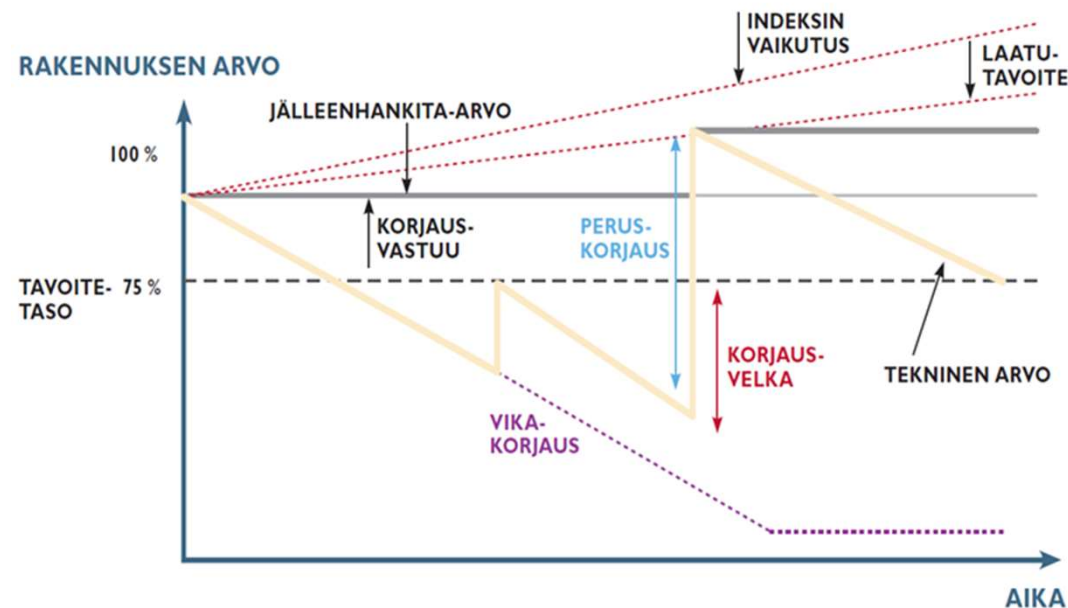
*Realisoitavan rakennusomaisuuden (C-salkku) myynneillä ja purkamisella korjausvelan määrää pystytään edelleen leikkaamaan (arvio -20 - -33 milj.€, 2024-2027)*

## KORJAUSVELKA

*Korjausvelka kuvaa sitä, kuinka paljon rakennusten korjaukseen tulisi sijoittaa rahaa, jotta ne olisivat fyysisesti tämän päivän käyttöä vastaavassa kunnossa. Korjausvelka on syntynyt vuosien saatossa kun rakennusten peruskorjauksesta ja perusparannuksista on tingitty.*

*Korjausvelka lasketaan erona rakennuksen teknisen nykyarvon ja 75% kuntoasteen välillä (verrattuna nykyisen laatutavoitteen mukaiseen jälleenhankinta-arvoon). Saatu arvo huomioi tehdyt investoinnit, mutta ei tavoita esimerkiksi rakennusosien jäljellä olevaa käyttöikää, jolloin se kuvaa paremmin useiden rakennusten kuin yksittäisen rakennuksen tilannetta.*

kuva: Rakennuksen korjausvelka



### 3.2.2 Pitkätähätäimen investointiohjelmat (PTS)

Palveluverkkoselvitysten, toimitilaohjelman, rakennusten teknisten luokitusten ja salkutuksen pohjalta muodostetaan toimitilojen pitkän tähtäimen investointiohjelma kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelma kytkee toisiinsa palveluverkkoon suunnitellut muutokset ja toimitilaratkaisut. Investointien on vastattava kaupungin talouden kantokykyä sekä realistista tulevaisuuden tilojen tarvetta.

Investointiohjelman lähivuodet ohjaavat hankkeiden toteutusta, ja pidemmällä aikavälillä ohjelma ohjaa tuleviin hankkeisiin valmistautumista. Investointiohjelma tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

Pitkätähätäyksen investointiohjelman pohjana on ajantasainen kiinteistötieto, jonka pohjalta voidaan ennakoita ja priorisoida tulevia peruskorjaus- ja perusparannusinvestointeja. Olennaisena tekijänä priorisoinnissa on kyseisen tilan tarve osana palveluverkkoa.

Uudis- ja peruskorjauskohteet sekä suuret perusparannusinvestoinnit toteutetaan erillismäärärahoihin ns. investointikohteina. Hyväksyminen talousarvion investointikohteeksi edellyttää hyväksytyyn tarveselvityksen. Vuotuisen kohdistamattoman peruskorjausmäärärahan käyttö suunnitellaan osana PTS-suunnittelua, jonka pohjalta määritetään puolivuositain rakennuttamisen ja talokunnossapidon työohjelmat.

### 3.2.3 Pitkätähätäimen investointiohjelman (PTS) tilanne

Kotkan toimitilakannan investointitarpeita käsitellään vuosittain talousarvioprosessin osana. Rakennuskannan investointitarve on ollut suuri viime vuodet ja tulee jatkumaan suurena 2020 luvun loppuun asti. Päätettyjen ja valmistelussa olevien hankkeiden ajoituksia joudutaan tarkastelemaan vuosittain taloussuunnittelukauden investointiohjelmaesitystä laadittaessa.

Valittujen uudishankkeiden osalta tutkitaan vaihtoehtoisten rahoitus- ja toteutusmuotojen mahdollisuuksia ja kannattavuutta.

Peruskorjausmäärärahalla toteutetaan vuosittain useiden kohteiden suunniteltuja PTS-korjauksia. Peruskorjausmääräraha on tärkeä korjausvelan säätelyn ja äkillisten korjaus- tai väistötilatarpeiden välttämiseksi.



### 3.2.4 Pitkântähtäimen kunnossapito-ohjelmat (PTS)

Ylläpitotoiminta voidaan jakaa kiinteistöhoitoon ja kunnossapitoon. Kiinteistönhoidolla tarkoitetaan päivittäistä huoltoa, siivousta ja rakennuksen tarkkailua. Kunnossapidossa on kyse rakennuksen korjaamisesta tai parantamisesta. Kiinteistönhoidossa apuna käytetään sähköistä huoltokirjaohjelmaa ja kunnossapidon puolella rakennuskohtainen pitkän tähtäimen kunnossapito-ohjelma (PTS) jäntevöittää ylläpidon toteutusta ja siirtää ylläpidon painopistettä korjaustarpeita ennakoivaan suuntaan.

*Tavoitteena tulee olla ennakoiva korjaaminen, joka tulee tutkitusti myöhässä tehtyä korjausta edullisemmaksi.*

Sähköinen on käytössä kaikissa kaupungin palvelutuotannon rakennuksissa. Huoltokirjaan kirjautuvat kaikki käyttäjiltä tulleet palvelupyynnöt ja kiinteistönhoidon niiden johdosta tekemät toimet. Pitkântähtäimen suunnittelussa ja tiedonhallinnassa edellytetään tiedon siirtämistä päivittäisestä huoltoprosessista PTS:n ylläpitoon. *Pitkântähtäimen suunnittelussa käytetään hyväksi kuntotutkimusten ja -selvitysten kautta hankittua tietoa rakennusten kunnosta ja niiden korjaustarpeista.*

### 3.2.5 Kiinteistönhoidon mitoitus ja toiminnan kehittäminen

Kiinteistönhoidon mitoitustyö toteutettiin 2021-2022 ja otettiin käyttöön 2023. Mitoitus toimii pohjana kiinteistönhoidon kehittämistyölle. Mitoitusta tarkistetaan

kiinteistön käytön muuttuessa tai esim. tekniikan muuttuessa. Kiinteistönhoidon kehittämisessä tavoite on ajanmukainen ja kustannustehokas toiminta, joka kestää vertailun kiinteistönhoidon markkinassa.

Suuntana kiinteistönhoidon kehittämisessä on keskittyminen tekniseen kiinteistönhoidon tehtäviin vähentäen käyttäjäpalveluiden osuutta.

### 3.2.6 Tilojen muutoskustannuksiin sitoutuminen

Palvelujen toiminnalliset muutostarpeet johtavat usein muutokseen myös toimitiloissa. Muutos voi mahdollistaa samalla työtapojen ja palvelun kehittämistä. Tällainen muutos on tervetullutta, ja se sisältää mahdollisuuden sekä palvelujen parantamiseen että tilankäytön tehostamiseen.

Tilamuutoksen yhteydessä toimitilahallinto ja käyttäjähallintokunta päivittävät sisäisen vuokrasopimuksen kestoltaan sellaiseksi, että investointikustannuksen voidaan katsoa tulevan sopimuskaudella katetuksi. Näin menetellen korostetaan pitkäjänteisen taloudellisen ajattelun merkitystä myös tilojen käyttäjien puolelta. Mikäli tilan käytöstä luovutaan pian muutosten jälkeen, on tarkoituksenmukaista, että edellinen käyttäjä vastaa investoinneistaan siltä osin kuin seuraava käyttäjä ei voi niitä hyödyntää.

### 3.2.7 Rakennuskannan optimointi

Kaupungin järjestämisvastuulla olevien toimintojen palveluverkkosuunnittelu on toimitilojen näkökulmasta ensiarvoisen tärkeää.

Palveluverkkoselvityksissä selvitetään kaupungin järjestämisvastuulla olevien toimintojen laajuutta ja kattavuutta nykytilanteessa ja väestöennusteet huomioiden tulevaisuudessa.

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkotarkastelu on valmistumassa ja palveluverkkoselvitys tulee päätöksentekoon syksyn 2023 aikana.

Liikunta-, kulttuuri ja nuorisopalveluiden osalta palveluverkkotarkastelut ovat olisi myös erityisen tarpeellisia, jotta ko. palvelutilojen järjestämiseen ja niiden muutoksiin pystytään varautumaan riittävän ajoissa.

#### **SALKUTUS RAKENNUSKANNAN OPTIMOINNISSA**

Kotkan rakennuskanta on jaettu neljään salkkuun rakennusten suunnitellun käytön mukaisesti. Salkutus tukee rakennuskannan optimointia ja pitkän tähtäyksen korjausohjelman toteuttamista. Tämä tarkoittaa vuotuisten peruskorjausmäärärahojen käytössä sitä että priorisoinnissa kohdistetaan pääosa määrärahoista erityisesti palveluverkkoihin kuuluvien A-salkun rakennusten kunnossapitämiseen.

Mitä selkeämmin palveluverkon tuleva kehitys on tiedossa,

sitä paremmin toimitilat saadaan vastaamaan tarvetta. Luopumalla tarpeettomista toimitiloista pienennetään ylläpitokuluja ja säästetään resursseja käytössä olevien tilojen ylläpitoon. Tällöin otetaan huomioon mm. alaskirjaustarpeet (purku, myynti alle tasearvon), kulttuuriympäristöarvojen säilyttämisen sekä kaupunkikehittämisen ja kiinteistökehittämisen mahdollisuudet.

C-salkkuun luokiteltu rakennus voidaan myydä tai luovuttaa kohdan 5 myyntiperiaatteiden mukaisesti. Realisoitavista neliöistä suuri osa on teollisuus ja varastorakennuksia Meri-Katariinassa (ns. entinen Wärtsilän alue). C-salkun rakennuksesta luopuminen voi aiheuttaa tasearvon alaskirjauksia, mutta samalla kohteen realisointi yleensä pienentää kohteeseen kohdistuvaa korjausvelkaa ja käyttökustannuksia. Kantasataman osalta C-salkun rakennusten purkuohjelmaa on jo toteutettu 2019-2023.

Rakennuskannan vähentämisessä joudutaan huomioimaan toimien taloudelliset vaikutukset niin purkukustannuksien kuin alaskirjauksienkin osalta. Tästä syystä toimet tulee jaksottaa tuleville vuosille etukäteen. Samoin varaudutaan myös muihin toimitilakannan muutoksiin, kuten XAMK:in Metsolan kampuksen rakennusten takaisinlunastukseen syksyllä 2024.

### 3.2.8 Toimitilakannan salkutus

Kotkan kaupungilla on suorassa omistuksessaan eri puolella kaupunkia rakennuksia, joiden yhteispinta-ala on noin 270 000 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi kaupunki omistaa osakkeita Kotkalaisista kiinteistö- ja asuntoyhtiöistä.

*Pitkän tähtäimen suunnittelun näkökulmasta ja omistukseen liittyvien käyttö- ja investointimäärärahojen kannalta on tärkeää tunnistaa, mitä rakennuksia kaupunki haluaa omistaa pitkällä aikavälillä, mitä rakennuksia kaupungin omassa palveluntuotannossa tarvitaan sekä mistä rakennuksista voidaan luopua. Tilaomaisuuden luokittelu on jaettu neljään eri salkkuun:*

#### A-SALKKU pidettävät/tärkeät rakennukset

(omistaminen/käyttö tärkeää, kohteet pidetään kunnossa ja niihin investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat:

- **kaupungin palveluverkkoihin kuuluvat tilat/rakennukset (palveluverkkopäätöksien mukaiset )**
- muut kaupungin palvelujen tuottamiseen tarvittavat/osoitetut tilat ja rakennukset
- käytön tarve pitkä (yli 10 v)

#### B-SALKKU: kehitettävät rakennukset

(omistaminen/käyttö tarpeellista tällä hetkellä, mutta odottaa lopullista toimenpidettä eli pidettävä tai realisoitava). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- omassa vajaan käytössä olevat tilat
- käytössä olevat toiminnallisesti heikot tilat
- ulosvuokratut kassavirraltaan huonot tilat
- tilojen käyttö pitkäikäinen (3-10 v)

#### C-SALKKU: realisoitavat rakennukset

(käyttö/omistaminen ei tärkeää eli ei investoida, vaan odottaa myyntiä tai purkua). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden käyttö ja omistus ei ole tärkeää käytöstä voidaan luopua tilat erittäin huonokuntoisia ja tarvitsisivat merkittäviä (lähes uushankinta) investointeja
- SOTE- ja pelastustoimen rakennukset (myynti tai yhtiöittäminen)
- kulttuurihistoriallisesti arvokkaat, säilytettävät rakennukset merkitään erikseen
- ulosvuokratut (markkinoille) huonokuntoiset tilat
- lähtökohtaisesti kaikki asuntokohteet (pl. jäämistövaroihin kirjatut kohteet)
- rakennus huonokuntoinen ja investointitarve (peruskorjaus) suuri, eikä välttämätöntä käyttötarvetta
- tilan käyttötarve alle 3v

#### D-SALKKU: kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset

(omistaminen/käyttö katsotaan yhteiskunnallisesti tärkeäksi ja kohteeseen investoidaan jatkossa). Tähän salkkuun kuuluvat mm:

- tilat, joiden julkinen omistus nähdään tärkeänä kohteen merkittävyyden, kaupunkikuvan tai siihen liittyvän historian takia (kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde)
- kustannukset normaalirakennusta selvästi suuremmat (suojelukohteet); rakennusten kustannuksista vain osa tai ei ollenkaan saadaan peitettyä vuokratuloilla

### 3.3 Toimenpideohjelma

#### **MYyntIEN EDISTÄMINEN ERILAISSA KOHTEISSA**

Kaupungin rakennusomaisuuden realisoinnit tehdään suunnitellusti. Eri tyyppisille rakennuksille määritetään polku realisoinnin toteuttamiseksi.

- Asuntojen ja asunto-osakkeiden myynti tapahtuu lähtökohtaisesti kiinteistövälittäjien kanssa yhteistyöllä. Kaupunki voi myydä niitä suoraan myös itse.
- Myyntiin asetettavista asunnoista pyydetään kiinteistövälittäjien hinta-arviot ja välitystarjoukset, joiden perusteella toimeksiannon suorittaja valitaan. Sama kohde voidaan antaa useammalle välittäjälle myytäväksi
- Haastavimmat myyntikohteet (esim. Kotkansaaren sairaala tai Tiutisen koulu) edellyttävät yleensä niiden käyttötarkoituksen muutosta kiinteistökehityksen keinoin. Tuloksena voi syntyä esim. uusia koteja, toimisto- tai harrastustiloja. Kiinteistökehityskohteissa kaupunki pyrkii edesauttamaan uuden käyttötarkoituksen löytymistä. Kiinteistökehittäjien kanssa haetaan uusia tapoja hyödyntää tontin tai rakennuksen potentiaali. Muutosta voidaan myös tukea kaavoituksella.
- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana.

- Kehityskohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uutta käyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta. Esisopimuksen kesto rajataan kaupungin edut huomioiden.



## Myyntiä tehostavat toimenpiteet

- *Myyntin internetsivut pidetään ajantasalla*
- *Kaupungin vapaiden tilojen ylläpito Cursorin tilarekisterissä*
- *Välittäjämyyntiin soveltuvien kohteiden aktivoiminen*
- *Rakennusliikkeiden ja kiinteistökehittäjätahojen kontaktointi*
- *Markkinointisuunnitelman laatiminen ja eri kanavien hyödyntäminen*

### 3.4 Hankkeiden ohjauksen kehittäminen

Talonrakennushankkeen ohjaus ratkaisee miten toimitiloille ja kyseiselle hankkeelle asetetut tavoitteet toteutuvat. Ohjausta kehitetään seuraavasti:

- Talonrakennushankkeiden prosessia ohjataan Talonrakennuksen hankeohjeiden mukaisesti. Talonrakennuksen hankeohje päivitetään tarvittaessa (edellinen päivitys on tehty 2020).
- Rakennushankkeeseen ryhtyvänä, toimitilahallinto nimeää kullekin investointihankkeelle työryhmän (3-5 henkilöä) ohjaamaan hankkeen suunnittelua ja toteutusta siten, että hankkeelle asetetut toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteita saavutetaan. Työryhmä seuraa ja ohjaa hanketta hankesuunnittelusta käyttöönottoon saakka.
- Hankkeen tavoitteenasettelua selkeytetään ja sen ohjaavuutta vahvistetaan siten, että tavoitteet hankkeen kustannuksien, tilojen toiminnallisuuden, terveellisyyden ja turvallisuuden osalta saadaan kaikkien osapuolien yhteisiksi tavoitteiksi. Lisäksi tulee huomioitavaksi rakennusten energiatehokkuus ja arkkitehtoniset tavoitteet.
- Talonrakennushankkeiden suunnittelun laadunvarmistuksen turvaamiseksi on laadittu eri suunnittelualojen suunnitteluohjeet, joita noudatetaan uudishankkeissa ja peruskorjaushankkeissa soveltuvien osin.
- Talonrakennushankkeiden suunnittelunohjauksen ja valvonnan laatuun panostetaan osaamista kehittämällä.

### 3.5 Eri hankintamallien tarkoituksenmukainen soveltaminen

Toimitilojen hankinta- ja ylläpitomalleista useimmat ovat jo nykytilanteessa käytössä. Eri tilojen odotettavissa olevat käyttöajat, monikäyttöisyys, toimivuus, liikennetarve, käyttötarpeiden pysyvyys ja tilojen saatavuus poikkeavat toisistaan. Kokonaistaloudellisuus syntyy useiden tekijöiden vaikutuksesta. Siksi on tarkoituksenmukaista selvittää kunkin hankittavan kohteen taloudelliset vaikutukset ja valita hankinnalle, rahoitukselle ja ylläpidolle kokonaistaloudellinen tapa.

- Toimitiloja voidaan hankkia omaan taseeseen, kiinteistöleasingillä, vuokraamalla ja elinkaarimallilla sekä erilaisin yhdistelmin ja parhaiten soveltuvien rahoituksen ja ylläpidon mallein
- Lyhyen käyttöajan tapauksessa myös siirrettävät tilat voivat olla vaihtoehto ja niitä voidaan hyödyntää esim. kiertävinä väistötiloina.
- Valintojen perusteena on tapauskohtainen arviointi ja kokonaistaloudellinen vaikutus kaupungille ja palvelutuotannolle

## 4. HYVINVOINTIALUEUUDISTUKSEN VAIKUTUKSET

### 4.1 Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset toimitiloihin

2019 aloittaneen vapaaehtoisin kuntayhtymän (Kymsote) ja vuoden 2023 alusta voimaan tulleen hyvinvointialueuudistuksen myötä kaupungin toimitilaomaisuuden käyttöaste on pienentynyt sote-palveluverkkojen muutosten johdosta. Hyvinvointialueen (HVA) palveluverkkomuutokset ovat vaikuttavat kunnilta vuokrattujen tilojen määrään jatkossakin. Kotkan toimitilojen osalta varaudutaan HVA:n käytössä olevan tilojen vähenevän jatkossa.

#### **UUDISTUKSEN TOIMITILAVAIKUTUKSIIN VARAUTUMISEN TOIMENPITEET:**

- Kaikissa sote-palvelujen tilakysymyksissä ja erityisesti investoinneissa huomioidaan järjestämisvastuun muutos.
- Hyvinvointialueelle vuokrattavat tilat pidetään käyttökunnossa ja niihin voidaan investoida, mikäli hyvinvointialue sitoutuu investoinnin kattavaan vuokrasopimukseen. Investoinneissa huomioidaan kunkin tilan odotettavissa oleva asema tulevassa hyvinvointialueen palveluverkossa.
- Hyvinvointialueen käyttöön siirtyvien toimintojen pysyminen Kotkassa pyritään turvaamaan. Uusien sote-investointien sijoittumista Kotkaan edistetään kaavoituksella ja tarjoamalla kaupungin omistamaa rakennuskantaa myös yksityisille sote-alan toimijoille.

#### **SOTE-/PELA-KIINTEISTÖJEN YHTIÖITTÄMINEN TAI MYYNTI:**

- Hyvinvointialueelle vuokrattujen tilojen yhtiöittämisveloitteeseen varaudutaan. Kohteet salkutetaan C-salkkuun ja ne myydään tai yhtiöitetään lain edellyttämässä määräajassa eli 2026 loppuun mennessä.
- Lisäksi kaupunki omistaa muita tiloja, joissa käyttäjänä on kokonaan tai osittain tiloja muu sote-toimija. Myös näiden salkutus C-salkkuun ja tavoitteena myynti tai yhtiöittäminen 2026 loppuun mennessä
- *Poikkeuksena hyvinvointialueelle vuokratuista tiloista on terveydenhoitajien/kuraattorien tilat kouluilla, jotka eivät aiheuta toimenpiteitä salkutuksen suhteen, vaan pääkäyttötarkoitus määrittää koulukäytössä olevien koulujen kuuluvan A-salkkuun.*

## 5. LINJAUKSIA

### KONSERNIYHTIÖT JA TOIMITILAHALLINTO

- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt tekevät yhteistyötä toimitilojen hankintaan, vuokraamiseen, myymiseen ja muuhun tilahallinnointiin liittyen. Yhteistyössä huomioidaan kaupunkikonsernin kokonaisuus.
- Konserniyhtiöiksi on tässä huomioitu Kotkan Asunnot Oy, Kotkan Julkiset Kiinteistöt Oy (myöh. JuKi), KyAMK kiinteistöt Oy, Cursor Oy ja Ekami, eli yhtiöt joiden toimintaan liittyy toimitilamarkkinoilla toimiminen tai niiden toimitilakanta voi vaikuttaa kaupungin tilahallintaan.
- Kotkan kaupungin toimitilahallinto ja konserniyhtiöt huomioivat toistensa tilatarjonnan järjestäessään tiloja toiminnoilleen Kotkassa.
- Toimitilahallinto kokoaa konserniyhtiöiden kanssa yhteistyöryhmän, jossa toimitiloja ja niihin liittyviä tulevaisuuden tarpeita tarkastellaan kokonaisuutena.

### MYYNTIPERIAATTEET

- Rakennusten ja kiinteistöjen myyntivaltuudet ja euromääräiset rajat osoitetaan kaupungin hallintosäännössä ja sitä täydentävissä toimintasäännöissä.
- Rakennusten myynnin toteuttamisessa pääsääntönä on avoin ja julkinen tarjouskilpailu. Mikäli tarjouskilpailu ei johda tyydyttävään hintaan, myyntiä voidaan jatkaa neuvottelumenettelyllä. Sekä tarjouskilpailussa että neuvottelumenettelyssä kaupunki käyttää tarvittaessa kiinteistövälittäjää.
- Asuntojen myynti toteutetaan välittäjämyyntinä

kiinteistövälittäjien hinta-arvioiden pohjalta.

- Kiinteistökehittämistä vaativista kohteista teetetään arviokirjat. Arviokirja toimii kauppahinnan määrittelyn pohjana. Kohteille haetaan kumppaneita, joiden kanssa etsitään kohteelle uutta käyttöä. Kehitystyön mahdollistamiseksi voidaan kumppanin kanssa tehdä esisopimus kehittämisen aikaisista toimista ja tontin luovutuksesta.
- Talouden vastuualue osallistuu myyntien valmisteluun ja kohteiden myyntilimiittien määrittelyyn.
- Mikäli valmisteilla oleva myynti aiheuttaa alaskirjaustarpeen tulee myynti ottaa huomioon talousarviossa tai sille tulee hakea talouden vastuualueen puolta.



## KAUPUNGIN OMISTAMIEN TAI HALLINNOIMIEN TILOJEN LUOVUTTAMINEN TAPAHTUMAKÄYTTÖÖN

- Tavoitteena on saada rakennuksien käyttöastetta nostettua ja tehdä Kotkaa houkuttelevaksi tapahtumien järjestämispaikaksi. Tapahtumien saaminen Kotkaan parantaa kaupungin elinvoimaisuutta, ja ne tuovat myös kaupunkiin kaivattua ns. ”tekemisen meininkiä”.
- Kotkalaiset yleishyödylliset yhteisöt ja seurat ovat ensisijaisia ulkopuolisia tilojen käyttäjiä. Näille toimijoille tila luovutetaan pääsääntöisesti hinnalla, joka peittää tilan käytöstä syntyvät kustannukset. Keskustakirjaston auditorio on anomuksesta varattavissa yleishyödyllisiin, maksuttomiin ja kaikille avoimiin tilaisuuksiin ilmaiseksi.
- Kaupungin varattavissa olevista tiloista suurin osa on liitetty yhtenäiseen varaus- ja laskutusjärjestelmään, jota käyttää asiakaspalvelupiste Ruori
- Tilojen yhtenäinen varauskäytäntö kehitetään koskemaan koko varattavissa olevaa tilakantaa siten, että tilojen varsinaisten käyttäjien tehtäviä helpotetaan ja hallinta tilojen käyttöön säilytetään
- Tilojen käyttöehdot ja hinnoittelu esitetään nettisivulla, josta asiakas voi tehdä varauskyselyn
- Tiloja voidaan luovuttaa tapahtumakäyttöön hakemuksen pohjalta myös yrityksille, jolloin luovutusehdoissa ja hinnoittelussa huomioidaan tapahtuman kaupallinen luonne, ja tapauskohtaisesti tapahtuman vaikutus kaupungin elinvoimaan.
- Meripäivien tilavuokraus voi poiketa yllä mainituista vuokrausehdoista, ja tapahtuma-alueen tilavuokraukset järjestetään keskitetysti kulttuurin palvelualueen ja meripäiväorganisaation kautta

### **PALVELUTUOTANNON ULKOPUOLELLA OLEVIEN TILOJEN ULOSUOKRAUS:**

Kaupunki omistaa tiloja, jotka eivät ole sen omassa palvelutuotantokäytössä. Näitä tiloja voidaan vuokrata eri toimijoille. Vuokratuotoilla katetaan tilojen ylläpito- ja pääomakustannuksia.

- Vuokrasopimukset voivat olla määräaikaista tai voimassa toistaiseksi
- Tilavuokrauksia voidaan tehdä neuvottelumenettelyllä ja kilpailuttamalla
- Tiloja voidaan vuokrata yrityksille markkinahintaisella vuokralla. Vuokrauksissa tarkistetaan, että vuokraus on kuntalain mukainen ja hinnoittelu noudattaa valtioneuvoston määräyksiä.
- Tiloja voidaan vuokrata yhdistyksille sekä 3. ja 4. sektorin toimintaan markkinahintaisella vuokralla tai perustellusta syystä myös tätä alemmalla vuokralla. Perusteet voivat liittyä toiminnan sosiaaliseen arvoon ja sen kansalaisyhteiskuntaa tukevaan luonteeseen tai myös kaupungin tarpeeseen saada käyttöä säilytettävään rakennukseen.
- Kaupunki pyrkii minimoimaan asuntojen ja asunto-osakkeiden omistuksensa. Kaupunki ei kartuta asuntokantaa asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi. Omistuksessa olevia asuintiloja voidaan vuokrata asuinkäyttöön ilman erityistä vuokralaisvalintaa markkinahintaisilla vuokrasopimuksilla. Kaupunki ei ylläpidä jonotuslistaa omistamiinsa asuntoihin.
- Kaupunki voi omistaa erityiseen palvelukäyttöön osoitettuja asuntoja, jotka mahdollistavat esimerkiksi tuetun asumisen ilman laitospaikkaa.

- Kaupunki voi omistaa vähäisen määrän asuntoja, joiden tarkoituksena on helpottaa paikkakunnalle muuttamista esim. rekrytointien yhteydessä. Näitä asuntoja voidaan vuokrata uusille työntekijöille markkinahintaan.
- Vuokrauksissa, joihin liittyy kaupungin tavoitteiden mukaista, vetovoimaa tuottavaa palvelutuotantoa tai kaupungin omaisuuden ylläpitoa, käsitellään tilavuokra ja kaupungille tuotettujen palvelujen arvo toisistaan erillisinä.
- Tyhjillään olevia tiloja, joihin ei ole vireillä käyttöä tai muita toimenpiteitä, voidaan osoittaa määräaikaiseen käyttöön kaupungin eri vastuualueille käyttökustannusten korvausperiaatteella.

Hyvinvointialueuudistuksen voimaantultua Toimitilahallinto on vuokrannut tiloja eri toimipisteissä 2023 aloittaneen Hyvinvointialueen käyttöön. Nämä vuokraukset ovat ns. ulkoisia vuokrauksia. Hyvinvointialue uudistukseen liittyvän lainsäädännön mukaan kunnan omistamat HVA:lle vuokratut tilat tulee yhtiöittää tai myydä 2026 loppuun mennessä.

Myös muiden toimitilakohteiden yhtiöittämistarpeita/-mahdollisuuksia voidaan käsitellä Toimitilaohjelmaan liittyvän salkutuksen laadinnan yhteydessä, omistajaohjaus huomioiden.

## 6. TILAVUOKRIEN MÄÄRITTÄMINEN

### 6.1 Sisäisten vuokrien määrittäminen

Kotkassa on käytössä sisäisten vuokrien menettely, jossa vuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Sisäisten vuokrien avulla käyttäjille määritellään tilan käytöstä perittävä korvaus. Sisäisellä vuokralla esitetään kiinteistön pääoma- ja ylläpitokustannukset kaupungin kulurakenteessa.

Pääomavuokrassa huomioidaan kiinteistövarallisuuden kustannus ja sen peruskorjaustarpeet. Pääomavuokran määrittämisen lähtökohdaksi ovat sitoutunut pääoma ja käytettävät laskentatekijät (korkotekijä 4%, korjausvastike 1,25%). Sovittujen arvonmäärittämissääntöjen ja korkotekijän avulla lasketaan tuotto sitoutuneelle pääomalle.

Ylläpitokustannukset muodostuvat kiinteistön ylläpitopalveluista, käyttöpalveluista ja käyttäjäpalveluista tilan haltijan määrittelemällä laajuudella. Ylläpitovuokralla kohdennetaan edellä mainitut kustannuserät kiinteistökohtaisesti. Kiinteistökohtaisuudella tilojen haltija voi vaikuttaa tulevien vuosien ylläpitovuokran määrään.

Sisäisten vuokrausten periaatteita täsmennetään vuokrasuhteen keston osalta siten, että tiloihin tehty investointi tulee katetuksi vuokra-aikana. Uudiskohteissa vuokra-aika on jatkossa vähintään 15 vuotta, perusparannuskohteissa vähintään 5 vuotta.

Sisäisten vuokrien määrittelyperusteista verrokkikunnissa on valmistui erillinen selvitys lokakuussa 2023. Selvityksen mukaan Kotkassa käytössä olevat sisäisten vuokrien määrittelytavat ja vuokratasot vertautuvat hyvin verrokkikuntien vastaaviin.

Kuitenkin jos jatkossa koetaan muutostarpeita Kotkassa käytössä olleeseen sisäisten vuokrien määrittämisjärjestelmään, voidaan sitä koskeva muutosprosessi käynnistää.

### 6.2 Ulkoa vuokraukset

Kaupungin ulkoisilta vuokranantajilta vuokraamista tiloista toimitilahallinto neuvottelee tapauskohtaisesti tilahankinnan kannalta hyväksyttävän vuokran. Vuokran määrään vaikuttavat vuokratiohjeiden ominaisuudet (laatu, ikä, kunto, sijainti) sekä mm. siihen mahdollisesti tehtävät muutostyöt. Myös vuokrasopimuksen kestolla on vaikutus vuokran suuruuteen.