

Kiinteistöstrategia 2022

46/00.01.01/2021

Teknlk 15.12.2021 § 152

(Lisätietoja: Kiinteistöpäällikkö p. 040 6744 393)

Kittilän kunnan eri kiinteistöillä on rakennuskantaa lukumäärältään runsaasti ja kohteet ovat kirjanpidossa merkittyinä eri kustannuspaikoille sisältäen kustannuspaikkakohtaisesti yhden tai useamman rakennuksen. Rakennusluettelo liitteenä.

Teknisen toimen hallinnassa olevien rakennusten käyttötarkoitukset ovat pääasiassa kunnan omien toimialojen käytössä, mutta on myös ulkopuolisille vuokrattuina asuinkäytössä olevaa rakennuskantaa, sekä vähäisessä määrin teollisuustiloja.

Omistajan ohjeistukseksi määrätylle aikavälille laaditaan kiinteistöhallinnan ratkaisujen pohjaksi kiinteistöstrategia, jossa linjataan mm. ylläpitoa, käyttöä, korjaustarvetta ajankohtineen, rakennuksesta luopumista.

Korjausasteella tarkoitetaan sitä suhteellista osuutta, joka saadaan jakamalla rakennuksen korjaussuunnitelmien mukainen urakkahinta kohteen uushankintahinnalla.

Rakennuksen tekninen arvo saadaan, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään kulumisien aiheuttama arvon alentuminen. Teknistä arvoa nostaa vastaavasti kohteeseen tehdyt investoinnit.

Korjausvelka saadaan kun teknisen arvon korjausvelan raja-arvosta vähennetään tekninen arvo. Rakennuksen on yleisesti katsottu olevan kohtuullisessa kunnossa, kun sen tekninen arvo on 75-80 % jälleenhankinta-arvostaan.

Esimerkki

Jälleenhankinta-arvo	100 000 euroa
Teknisen arvon korjausvelan raja-arvo	75 000 euroa
Tekninen arvo	65 000 euroa
Korjausvelka	$75\ 000 - 65\ 000 = 10\ 000$ euroa

Kittilän kunnan kiinteistöstrategia 2022 sisällön pääkohdat on kuvattuna liitteessä.

Rakennusten salkutus:

A. Omistaminen

- Rakennukset kunnossapidetään suunnitelmallisesti.
- Tehdään kuntotutkimukset ja päivitetään tutkimukset viiden vuoden tai tarpeen mukaan.
- Suoritetaan peruskorjaukset korjausasteen ylittäessä raja-arvon.

B. Jalostetaan eri käyttöön

- Rakennukset kunnossapidetään suunnitelmallisesti.
- Tehdään kuntotutkimukset ja päivitetään tutkimukset viiden vuoden tai tarpeen mukaan.
- Suoritetaan peruskorjaukset korjausasteen ylittäessä raja-arvon.
- Tarveselvityksen perusteella muodostetaan hankesuunnitelma rakennusten eri käyttöä varten.

C. Myydään

- Rakennukset kunnossapidetään minimi kustannuksin.
- Tehdään kuntotutkimukset.
- Rakennuksilla ei ole kunnan omalle toiminnalle tarpeita.

D. Puretaan

- Terveellisyyden ja turvallisuuden perusteella huonokuntoiset rakennukset puretaan.
- Vaihtoehtoisesti myydään purkukuntoisina.

E. Vuokrakohteet

- Rakennuksia hallinnoidaan määräajan.

Tekninen johtaja:

Lautakunta päättää hyväksyä seuraavat kiinteistöstrategian lähtökohdat:

- liitteen mukainen sisältö
- teknisen arvon korjausvelan raja-arvo 75 %
- rakennuksen nykyarvon vuosialenemana (vuosikuluma) käytetään arvoa 1,75%
- rakennukset salkutetaan viiteen salkkuun: A-omistetaan, B-jalostetaan eri käyttöön, C-myydään, D-puretaan, E-vuokrakohteet

- arvioitavat rakennukset liitteenä olevan rakennusluettelon mukaisiin rakennuksiin

Päätös:

Esitys hyväksyttiin.
