



04.03.2019

Asia/14

§ 158

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi kaupungin korjausrastaston luomiseksi arvokiinteistöjen remonttikustannusten kattamiseksi

HEL 2018-003701 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 14.3.2018 hyväksymän toivomusponnen (Tuomas Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnien ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään 14.3.2018 Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen.

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää kannattaisiko historiallisten arvorakennusten peruskorjausten aiheuttamaa vaikutusta tilavuokriin lieventää luomalla sellainen kaupungin arvokiinteistöjen korjausrastasto, jonka kautta voidaan suoraan budjettirahoituksella kattaa ainakin osa tällaisten kohteiden remonttikustannuksista. (Tuomas Rantanen)

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen joh-



dosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

Kaupunkiympäristön toimialan lausunnon mukaan kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia. Arvokiinteistössä korjauskustannukset ovat yleensä korkeat ja myös korjauksen jälkeinen pääomavuokra on korkea.

Valmisteilla olevan kiinteistöstrategian omistajapolitiittisia linjauksia koskevassa osiossa todetaan, että kaupunki parantaa omistamiensa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä toimintatapoja. Kiinteistöstrategian tavoitteena on uuden vuokramallin luominen, joka mahdollistaa muun muassa sen, että kulttuurihistoriallisten rakennusten poikkeuksellisen suuria korjauskustannuksia ei kohdisteta käyttäjälle ylisuurina vuokrina, vaan niistä aiheutuneet kustannukset voitaisiin tasata palvelutilakannassa.

Uuden vuokramallin valmistelussa arvioidaan uudelleen vuokran pääoman koron suuruus sekä elinkaaren tekniset ja toiminnalliset riskit. Mikäli kaupunki pitää rakennuksen omassa käytössään, mutta sen korjaaminen tulee palvelutoimialalle uutta rakennusta kalliimmaksi tai hyötyala ei vastaa kohtuullisesti uuden rakennuksen tilatehokkuutta, ylimääräinen tilakustannus tai huonompi tilatehokkuus otetaan huomioon tilakustannusten määrittämisessä. Uuden vuokramallin luomisen yhteydessä pyritään ratkaisemaan arvokiinteistöjen poikkeuksellisen suurten korjauskustannusten aiheuttaminen vuokrien aiheuttamat ongelmat vuokralaiselle tai käyttäjätoimialalle. Samalla uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäisen kustannuksen malli siten, että määrittely olisi yksinkertaisempi ja vertailukelpoisempi suhteessa muiden suurten kaupunkien tilakustannuksiin. Tarve arvokiinteistöjen korjausrahaston luomiselle ratkaistaan tämän uudistustyön yhteydessä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 618

HEL 2018-003701 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki omistaa useita arvokiinteistöjä, joiden käyttökustannukset suhteessa tuloihin ovat korkeat ja joihin liittyy usein korjausvelkaa ja suojelunäkökohtia.

Nykyisessä sisäisen vuokran mallissa suoraan omistetuissa tiloissa käyttäjälle kohdistettava sisäinen tilavuokra koostuu ylläpito- ja pääomakustannuksista, tontinvuokrasta ja hallintokustannuksista.

Korjaushankkeen arvioitu tilakustannus määritellään tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaisesti ja lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Arvokiinteistössä korjauskustannukset ovat yleensä korkeat ja myös korjauksen jälkeinen pääomavuokra on korkea. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 14.3.2018 ja samalla hyväksyi ko. toivomusponnen. Päätöksen esittelytekstin tiivistelmässä kerrotaan, että kohteen peruskorjauksen jälkeiset tilavuokrat arvioidaan myöhemmin valmistelussa olevan kiinteistöstrategian mukaisesti.

Helsingin kaupunkistrategiassa kaudelle 2017–2021 määriteltiin, että kaupunki laatii kiinteistöstrategian, jossa linjataan kaupungin kiinteistöjen suunnittelua, rakennuttamista, rakentamista, ylläpitoa ja omistamista.

Vuoden 2019 alussa päätetään tulevan uuden kiinteistöstrategian omistajapoliittisissa linjauksissa määritetään, että kaupunki parantaa

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



omistamiensa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä toimintatapoja.

Uuden kiinteistöstrategin tavoitteena on uuden vuokramallin luominen, joka mahdollistaa esimerkiksi kulttuurihistoriallisten rakennusten poikkeuksellisen suuria korjauskustannuksia ei kohdisteta käyttäjälle ylisuurina vuokrina vaan niistä aiheutuneet kustannukset voidaan tasata palvelutilakannassa. Vuokramallin valmistelussa arvioidaan uudelleen vuokran pääoman koron suuruus sekä elinkaaren tekniset ja toiminnalliset riskit. Lisäksi jos kaupunki pitää rakennuksen omassa käytössään, mutta sen korjaaminen tulee palvelutoimialalle uutta rakennusta kaltaiseksi tai hyötyala ei vastaa kohtuullisesti uuden rakennuksen tilatehokkuutta, ylimääräinen tilakustannus tai huonompi tilatehokkuus otetaan huomioon tilakustannusten määrittämisessä.

Uuden vuokramallin luomisen yhteydessä pyritään ratkaisemaan arvo-kiinteistöjen poikkeuksellisen suurten korjauskustannusten aiheuttaminen vuokrien aiheuttamat ongelmat vuokralaiselle tai käyttäjätoimialalle. Samalla uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäisen kustannuksen malli (tontti, pääoman korko/riskit, poistot/kuluminen, ylläpito, yleiskustannukset, käyttäjäpalvelut, käyttökustannukset) siten, että määrittely olisi yksinkertaisempi ja vertailukelpoisempi suhteessa muiden suurten kaupunkien tilakustannuksiin. Tarve korjausrahaston luomiselle ratkaistaan tämän uudistustyön yhteydessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mårten Lindholm, tiimipäällikkö: 310 31831
marten.lindholm(a)hel.fi
Sari Hilden, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, puhelin: 310 40315
sari.hilden(a)hel.fi