

## Vastine Upseerikerhon toimenpideoitteeseen koskien kiinteistöjen korjaushistorian dokumentointia

4884/02.07.00/2021

### Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 298

**Valmistelija:** apulaiskaupunginjohtaja Tuukka Forsell, puh. 020 615 9333, tuukka.forsell(at)kouvola.fi

Kaupunginhallitus on käsittely 14.8.2023 Upseerikerhon kiinteistökaupan sovintoasian ja sen yhteydessä kaupunginhallituksen jäsen Tapio Karvonen on esittänyt toimenpideoitteena seuraavaa: Kouvolan kaupungin on kehitettävä järjestelmä, jolla varmistetaan, että kiinteistöjen tiedot ovat ajan tasalla kunnostusten ja korjausten osalta. Kiinteistöjen käyttäjät on vastuutettava ilmoittamaan kiinteistössä havaituista ongelmista. Kaupunginhallitus hyväksyi Tapio Karvosen toimenpideoitteen yksimielisesti.

#### *Historia*

Rakennuksien korjaushistorian kirjaaminen on ollut puutteellista, varsinkin ennen kuntaliitosta jokaisella kunnalla oli omat tapansa kirjata korjaushistoriaa. Pääsääntöisesti urakat on arkistoitu urakoittain, mutta ei selkeästi rakennuskohtaisesti, jotta rakennuksilla olisi kohdekohtainen korjaushistoria. Vanhaa paperiarkistoa ei ole siirretty sähköiseen muotoon. Paperiarkistoa on palautettu sitä mukaa, kun yksittäinen rakennus on päätetty nostaa peruskorjaushankkeeksi, jolloin paperiarkistosta on haettu yksittäisiä suunnitelmia uuden suunnittelun pohjatiedoksi. Paperiarkistosta on haettu myös yksittäisiä suunnitelmia siinä kohdin, jos kohteeseen on tilattu ulkopuolinen kuntotutkimus tai -arvio. Tässäkään kohdin ei ole voitu täysin olla varmoja löytyykö kaikki historiatieto pääarkistosta.

Kuntaliitoksen jälkeen edelleen korjaushistorian kirjaaminen on ollut puutteellista. Keskitetty ylläpidon huoltokirja Haahtela RES on otettu käyttöön vuonna 2012, mutta edelleen kirjaaminen yhteiseen järjestelmään ei ole aukotonta. Erityisesti kunnossapidon ja ylläpidon omat projektit jäävät kirjaamatta yhteisiin tietojärjestelmiin.

Rakennuttamisen sähköinen arkistointi toimii tällä hetkellä hyvin.

#### *Muutos käynnissä*

Prosesseja tullaan muuttamaan, mutta nykyisillä resursseilla ei voida taata edelleenkään täyttä varmuutta. Kiinteistömassaa pitää joko myydä merkittävässä määrin tai henkilöstöresurssia huomattavasti kasvattaa, nykyiset henkilöstöresurssit eivät ole kiinteistömassaan nähden riittävät. Kouvolan kaupungilla on yhä edelleen n 470 000 m<sup>2</sup>

rakennusomaisuutta, ja sen ylläpidosta vastaa kiinteistöpäällikkö ja 2 isännöitsijää. Rakennusomaisuus tällä hetkellä kasvaa, koska ostettu mm. Sairaalanmäki ja keskuslaitos.

Tavoitteena on ollut lähteä perkaamaan massaa niistä kohteista, jotka jäävät palveluverkkoon ja tehdä niihin pitkän tähtäimen suunnitelmat (PTS) yksitellen, ja ensimmäisen PTS:n teon yhteydessä kasataan historiatieto yhteen ja kirjataan lyhyt kooste historiasta. Ohjelmistot tietojen syöttöön ovat olemassa, joskin osin vanhahtavat. Jos kiinteistömassaa ei saada merkittävästi supistettua nykyinen henkilöstö ei edelleenkään ehdi ko.työtä aloittamaan, sisältäen PTS:n laadinta joka pohjautuu korjaushistorian kokoamiseen. Erityisesti ylläpidon nykyisten korjaustöiden ja erityisesti korjaushistorian dokumentoinnissa on vakavia puutteita. Puute tulee ilmi erityisesti kun myydään rakennuksia/kiinteistöjä, jotka ovat olleet muun kuin oman palvelutuotannon käytössä, kaupungilla ei ole selkeää käsitystä kohteen korjaushistoriasta tai vioista. Kiinteistökauppoihin liittyy usein jälkikäteisneuvotteluja korvausvastuista, kun ongelmat tulevat ilmi kiinteistökaupan jälkeen.

Esimerkit viime vuosien kiinteistökauppojen jälkikäteisneuvotteluista:

Esim1. Kohteen kuntotarkastuskäynnillä ei ollut omistajan edustajaa mukana, tarkastusraporttia ei oltu tarkastettu, jonka seurauksena kuntotarkastusraportin tekijän virheellinen olettaus oli muuttunut tiedoksi.

→ on sovittu, että tarkastuskäynneillä on jatkossa aina omistajan edustaja mukana, joka tarkastaa raportin ennen jakelua.

Esim2. Kohteen palo-osastoinnissa oli virhe, joka selvisi kauppojen jälkeen. Virhe oli tehty jo useita vuosikymmeniä sitten rakentamisvaiheessa, jolloin tehty kuviin nähden muutos, joka on ollut lupakuvien vastainen. Kohde ei ollut kaupungin rakennuttama kohde. Kaupunki joutui maksamaan merkittävän osan korjauskustannuksista

→ ei aiheuta muutoksia Tilapalveluiden prosesseihin

Esim3. Myyty reilu 100 vuotta vanha talo ja talossa tehty vuosikymmenten aikana muutostöitä, joista omistaja ei ole ollut tietoinen. Museokorttelin taloissa ylläpito- ja korjausvastuut olleet vuokralaisilla, jolloin osa muutostöistä tehty ilman ilmoitusta ja/tai valvontaa. Muutostöiden seurauksena rakenne ollut virheellinen. Kaupunki joutui maksamaan merkittävän osan korjauskustannuksista

→ Kaupunkirajaan tarkemmat ehdot vastuiden siirrosta ostajalle.

Esim4. Myyty vanha liiketila, jossa pitkään ollut ulkoinen vuokralainen, useita. Kohteessa ilmennyt kauppojen jälkeen perusvesiongelmia, kaatosateella vedet tulevat kellariin, ollut osin tiedossa. Ei kuitenkaan mainintaa missään asiakirjoissa.

- on sovittu, että tarkastuskäynneillä on jatkossa aina omistajan edustaja mukana, joka tarkastaa raportin ennen jakelua. Tiedossa olevat ongelmat pitää saada kirjattua. Vastuuus ihan jokaisella tiedon omistajalla, kiinteistöhoitajasta kiinteistöpäällikköön.

Esim5. Myyty vanha oman toiminnan käytössä ollut suurehko rakennus. Salaojat olleet puutteelliset, oli tiedossa jo kaupantekohetkellä, ei tullut uutena asiana kummallekaan osapuolelle. Asia sovittu ennen kaupantekoa, vain maksu suoritettiin jälkijättöisesti.

- ei aiheuta muutoksia Tilapalveluiden prosesseihin

#### *Johtopäätökset*

Nykyisillä resursseilla ei voida taata edelleenkään täyttä varmuutta. Kiinteistömassaa pitää joko myydä merkittävässä määrin tai henkilöstöresurssia huomattavasti kasvattaa, nykyiset henkilöstöresurssit eivät ole kiinteistömassaan nähden riittävät, järjestelmät sinänsä ovat olemassa, resurssointi puuttuu.

Toimitilajohtaja Katja Ahola on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: kiinteistöpäällikkö Arto Kuitikka, puh 020 615 7122, arto.kuitikka(at)kouvola.fi; toimitilajohtaja Katja Ahola, puh 020 615 9013, katja.e.ahola(at)kouvola.fi

#### **Kaupunginjohtajan ehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää merkitä ponteen saadun vastauksen tiedoksi ja toteaa lisäksi, ettei ponsi anna aiheutta muihin kuin vastauksessa mainittuihin toimenpiteisiin ja että ponsi on käsitelty loppuun.

#### **Kaupunginhallituksen päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus myönsi läsnäolo- ja puheoikeuden toimitilajohtaja Katja Aholalle. Hän oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn aikana.

---