

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma

Sisältö

Käsitteitä	3
1 Johdanto	6
1.1 Kiinteistöohjelman tarkoitus	7
2 Organisaatio	7
3 Kuntastrategia	10
3.1 Omistajapolitiikka	12
3.2 Kiinteistöohjelma	13
3.3 Äänekosken kaupunkistrategia 2016 - 2021	14
4 Kaupungin omistuksessa olevat rakennukset	15
4.1 Korjausvelka	17
4.2 Tilojen hallinta	18
4.2.1 Ylläpito	18
4.2.2 Huoltokirja	20
4.2.3 Pitkän tähtäimen suunnitelma	20
4.2.4 Vuosittaiset toimenpiteet	21
4.3 Tilojen salkuttaminen	22
4.3.1 Jaottelukriteerit	23
4.3.2 Esimerkkikohteet	25
4.4 Tilojen hankinta	26
4.5 Sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset	27
5 Tilaaja-tuottajamalli	28
6 Vuokraus ja omistaminen	28
6.1 Vyörytys	28
6.2 Sisäinen vuokraus	29
7 Sisäympäristön hallinta	30
8 Talousarvion investointiohjelma	33
Liitteet	34

Liite 1. Äänekosken kaupungin hoitoalan tilat.....	34
Liite 2. Äänekosken kaupungin opetustilat sekä toimisto- ja hallintotilat.....	35
Liite 3. Äänekosken kaupungin liikunta- ja kokoontumistilat.....	36
Liite 4. Äänekosken kaupungin teollisuustilat sekä muut tilat.....	37
Liite 5. Äänekosken talousarvion investointiohjelma 2020 ja –esitys 2021.....	38
Liite 6. Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2013–2019.....	39
Liite 7. Toimitilavuokrat 29.2.2020/1.3.2020, Suojarinne.....	40
Liite 8. Toimitilavuokrat 29.2.2020/1.3.2020, muut tilat.....	41
Liite 9. Äänekosken kaupungin ja Äänekosken kiinteistönhoito Oy:n sopimuksen mukainen yleinen huolto-ohjelma 2019.....	42
Liite 10. Äänekosken kaupungin tilojen käyttömaksujen periaatteet.....	56
Liite 11. Muutokset.....	58

Käsitteitä

Isännöinti	Kiinteistöhallinnon sekä kiinteistön ylläpito- ja hoitopalveluista vastaavaa kiinteistöjohtamista (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 18).
Jälleenhankinta-arvo	Arviointihetkellä rakennuksen todennäköinen arvonalisäveroton rakentamiskustannus, jos rakennus rakennetaan samalle tontille samanlaisella varustuksella (Isoniemi 2015, 3).
Kiinteistö	Itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkattava kiinteistörekisteriin kiinteistönä. Käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin, sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. (Kiinteistönmuodostamislaki 554/1995, 2 §.)
Kiinteistöjohtaminen	Kiinteistönpidon ja kiinteistöliiketoiminnan johtamista. Voi olla muun muassa toimitalajohtamista tai kiinteistökohteen johtamista. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 16.)
Kiinteistöleasing	Kiinteistön pitkäaikainen vuokraus. Usein vuokralaisella kohteeseen etuusto-oikeus tai esimerkiksi lunastusoikeus. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 28.)
Kiinteistön elinkaari	Sisältää vaiheet maanhankinnasta aina kiinteistöstä luopumiseen asti. Sisältää myös erilliset elinkaaret mm. rakennusosiin liittyen. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 11.)

Kiinteistönpito	Kiinteistöstä ja sen ominaisuuksista vastaamista, joka perustuu juridiseen oikeuteen ja velvollisuuteen. Kiinteistönpitoon luetaan teknisten laitteiden ylläpito ja hoito sekä esimerkiksi talous- ja henkilöstöpalvelut ja asiakaspalvelu. (RT RakMk-21155 2000, 1.)
Kiinteistöjen salkuttaminen	Valitut kiinteistöt jaotellaan ennalta sovittujen tekijöiden perusteella. Antaa kokonaiskuvan kiinteistöjen kunnosta ja helpottaa muun muassa kiinteistöihin suoritettavien investointien määrittelemistä.
Kiinteistön ylläpito	Kiinteistön ylläpitoon luetaan muun muassa kiinteistönhoito ja kunnossapito. Kiinteistön ylläpito on kiinteistönpidon osa, jolla vaikutetaan arvoon, käytettävyyteen, kuntoon ja koettavuuteen. (RT RakMk-21155 2000, 1.)
Korjausvelka	Rahamäärä, joka rakennuksesta on tingitty, jotta se olisi kohtuullisessa kunnossa. Laskennassa käytetään nykyisen kunnan lähtö- ja tavoitetasona 75% kuntoluokkaa. (Isoniemi 2015, 4.)
Kunnossapito	Kiinteistöomaisuuden korjaaminen tai sen uusiminen niin, että laatutaso ei muutu olennaisesti (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 35).
Pitkän tähtäimen suunnitelma	Kertoo millaisia korjaustoimenpiteitä kiinteistöön suositellaan toteutettavan ja millä aikataululla tämän olisi hyvä tapahtua. Laaditaan usein 10 vuodeksi eteenpäin.

Sisäilmatyöryhmä	Ratkaisee sisäilmaongelmia, jotka usein haastavia tai laajoja. Sisäilmatyöryhmässä moniammatillista osaamista.
Toimitila	Toimisto-, tuotanto-, liike-, varasto- tai palvelutila, jota voidaan käyttää aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuottamiseen (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2012, 13).
Tekninen arvo	Todellinen arvo, kun jälleenhankinta-arvosta vähennetään arvon aleneminen iästä, käytöstä ja käyttökelpoisuuden kulumisesta johtuen. Arvon suuruuteen vaikuttavat myös investoinnit, korjaukset, ehkäisevän kiinteistönhoidon taso ja tilojen käyttöaste. (Iso-niemi 2015, 3.)
Ylläpito-organisaatio	Kiinteistön ylläpidosta vastaava organisaatio tai yhteisö (RT RakMk-21155 2000, 1).

1 Johdanto

Suomen suurin rakennusten omistaja on kunnat. 115 milj. m³ julkisia rakennuksia on kuntien ja kuntayhtymien omistuksessa. Puolet Suomen reaalivarallisuudesta muodostuu rakennuksista.

Toimivat ja hyvät tilat ovat edellytys kunnan toiminnalle. Niiden suuren taloudellisen merkityksen vuoksi tilojen hankintaan sekä ylläpitoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota.

Palveluiden tarjoaminen kuntalaisille vaatii toimitiloja. Julkisella sektorilla toimitilat aiheuttavat merkittäviä kustannuksia. Koska tilojen taloudellinen merkitys on suuri, on tärkeää, että ne ovat tehokkaassa ja tarkoituksenmukaisessa käytössä. Myös turhasta rakennuskannasta tulee luopua, eli tyhjillään olevat kiinteistöt myydään tai puretaan.

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelma on osa Äänekosken kaupunkistrategiaa. Strategiatyön tavoitteena on luoda kaupungille konkreettinen ja toteutettavissa oleva strategia, joka ohjaa kaupungin kehitystä ja toimintaa vastaamalla ajankohtaisiin toimintaympäristön muutoksiin ja haasteisiin. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 2.)

Kiinteistöohjelman yhtenä tavoitteena on selvittää, kuinka strategisten ratkaisujen avulla pystytään tukemaan kuntatalouden vakauttamista ja saamaan investoinnit kestäväälle pohjalle.

Äänekoski sijaitsee Keitele-järven rannalla ja se sisältää neljä taajamaa, jotka ovat Äänekoski, Suolahti, Sumiainen ja Konginkangas. Äänekoski on teollisuuskaupunki ja sen asukasluku on noin 20 000, maa-aluetta on 884,54 km² ja vesialuetta 253,90 km² edestä. (Äänekoski pähkinänkuoressa n.d.) Vuonna 2019 Äänekoskelle valmistui uusi Koiviston koulu, Suolahden yhtenäiskoulu, Koulunmäen yhtenäiskoulu, paloasema sekä monitoimihalli.

1.1 Kiinteistöohjelman tarkoitus

Kiinteistöohjelmalla kootaan yhteen tieto siitä, miten tiloja olisi mahdollisimman tehokasta ylläpitää ja missä määrin kiinteistöjä kaupungin omistuksessa olisi järkevä pitää. Kerätyn tiedon on tarkoitus helpottaa kunnan päättäjien toimintaa.

Äänekosken kaupungin kiinteistöohjelmalla luodaan malli, jonka avulla isännöintiä, kiinteistönjohtamista ja kiinteistönhoitoa saadaan kehitettyä. Kiinteistöohjelman avulla pyritään selvittämään tilatarpeet erilaisille palvelutoiminnoille. (Vuoden 2014 arviointikertomuksen yhteenveto 2015) Lisäksi halutaan selvittää mitä toimenpiteitä ja tarkastuksia pitää vuosittain suorittaa kiinteistöihin.

Äänekosken kaupungin kiinteistöt jaetaan eli salkutetaan säilytettäviin, kehitettäviin, luovutettaviin, kulttuurihistoriallisesti merkittäviin sekä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin. Salkutus toteutetaan Äänekosken kaupungin rakennusten osalta.

Äänekosken kaupungin rakennusten arvot ja korjausvelka on määritetty ensimmäisen kerran vuonna 2015 Trelum Consultin Oy:n toimesta. Tämän jälkeen sitä on päivitetty vuosina 2018 sekä 2019.

Kiinteistö-sanaan yhdistetään usein vain rakennukset, vaikka se sisältää myös esimerkiksi maapohjat. Kiinteistöohjelmassa keskitytään kaupungin omistuksessa oleviin rakennuksiin.

2 Organisaatio

Äänekosken kaupungin perusorganisaatio muodostuu teknisestä ja ympäristötoimialasta, perusturvan toimialasta, kasvun ja oppimisen toimialasta sekä vapaa-ajan palveluiden toimialasta. Lisäksi perusorganisaatioon kuuluu kutakin toimialaa johtava lautakunta. Strategisesta valmistelusta huolehtii valtuusto, hallitus ja konsernijohto sekä konsernihallinto (kuvio 1).



Kuvio 1. Strategisen valmistelu (Äänekosken kaupungin johtamisjärjestelmä ja konsernirakenne 2013).

Tekninen ja ympäristötoimiala

Äänekosken kaupungin teknisen lautakunnan alaiseen tekninen ja ympäristötoimialaan luetaan tekninen hallinto, ympäristö- ja rakennusvalvontapalvelut, kaupunkirakennepalvelut sekä ruokapalvelut (kuvio 2).

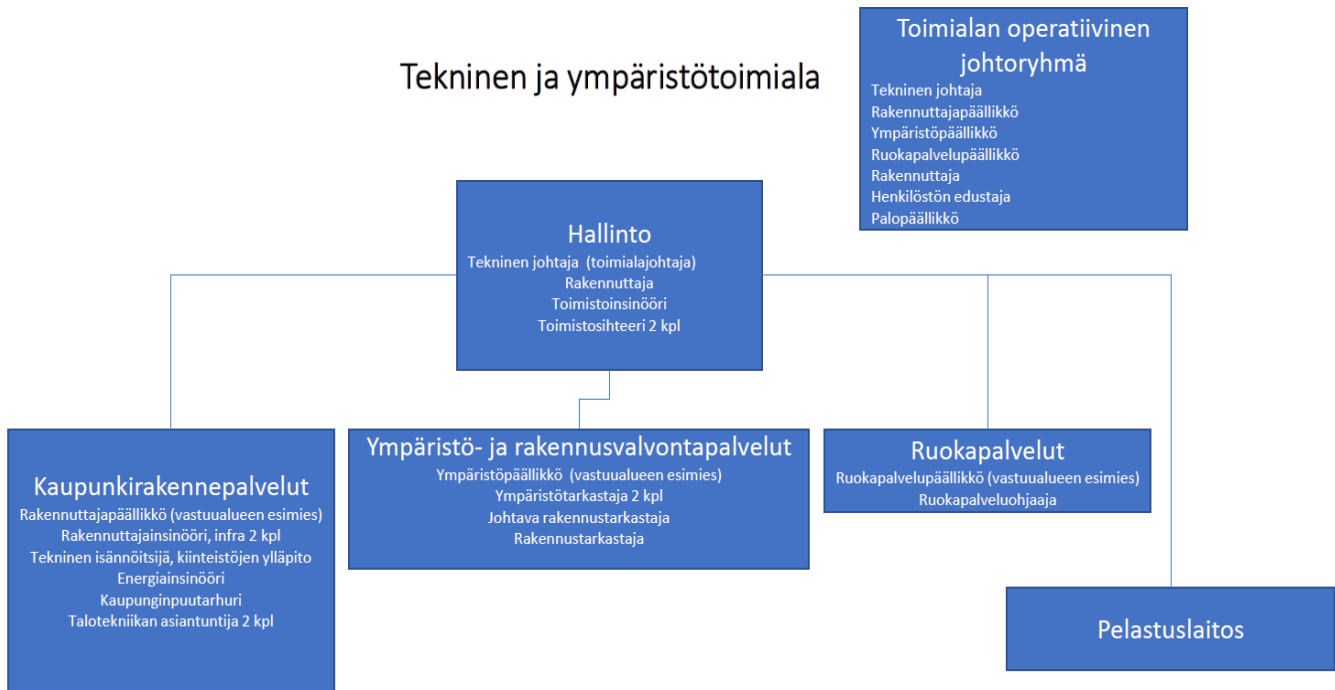
Tekninen lautakunta vastaa tilaajana toimitilojen suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta ja huolehtii rakennuttajavalvonnasta sekä isännöitsijävelvoitteista ja omaisuuden arvon säilyttämisestä. Toimiala rakentaa tai rakennuttaa sekä hallitsee kunnan omassa käytössä olevia toimitiloja ja tilaajana vastaa niiden ylläpidosta ja hoidosta.

Lautakunta vastaa yhdyskuntateknisen rakentamisen ja yleisten alueiden suunnittelusta ja rakentamisen valvonnasta sekä tilaajana hoidosta ja kunnossapidosta.

Lautakunta valmistelee vesihuollon yleistä kehittämistä ja toiminta-aluepäätöksiä koskevat asiat.

Lautakunta huolehtii kunnalle lainsäädännössä osoitetusta asuntotoimea, yksityisteitä, tie- ja vesiliikennettä ja romuajoneuvoja koskevista tehtävistä.

Lautakunta vastaa kaupungin eri toimialojen kuljetuspalvelujen sekä kunnan sisäisen joukkoliikenteen suunnittelusta ja järjestämisestä sekä liikennejärjestelmätyöstä.



Kuvio 2. Äänekosken tekninen ja ympäristötoimiala (2020)

Kiinteistöjen ylläpidon kannalta oleellisia tehtäviä ovat:

- kunnan rakennuskanta ja rakennusten kunto on kartoitettu
- rakennuksille on laadittu pitkän tähtäimen suunnitelmat
- kunnalle on laadittu kiinteistöohjelma
- rakennuksilla on ajantasaiset huoltokirjat
- talousarvioon on varattu riittävät määrärahat (kuntoarvioiden teko ja korjausten oikea-aikainen toteutus)
- myös rakennusten ylläpitoon on varattu määrärahaa talousarviossa
- kunnan omistamissa rakennuksissa ei ole sisäilmaongelmia, jotka vaarantavat käyttäjien terveyden
- yhteisten rakennusten ylläpidosta huolehditaan ja niitä arvostetaan
- henkilöstöresurssit ovat riittävät.

Kaupunkirakennepalvelut

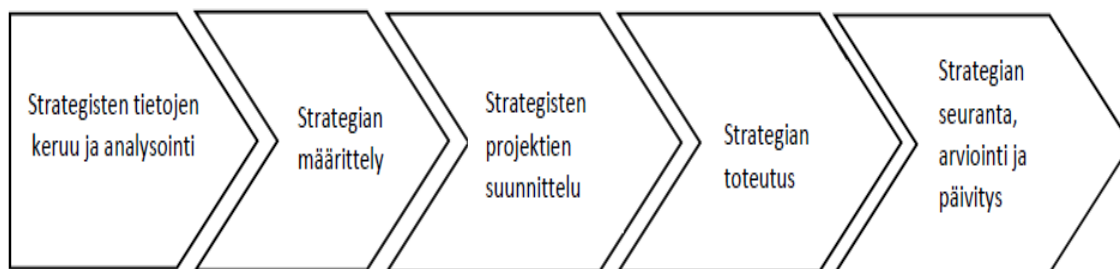
Toimitilojen kunnossapito, ylläpito ja siivous ovat kaupunkirakennepalveluiden vastuulla. Lisäksi heille kuuluvat kaupungin omistamien kiinteistöjen uudisrakennus- ja korjausinvestoinnit. Äänekosken kaupunkirakennepalveluiden tavoite on, että kaupungin palvelutoiminnalla on terveelliset, turvalliset ja hyvässä kunnossa pidetyt tilat. Kaupunkirakennepalveluiden tavoitteena on kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen. Kaupunkirakennepalveluiden tehtävänä on:

- kaupungin kiinteistöjen arvon kehittäminen
- tilatarpeiden täyttäminen
- tilojen tuottavuuden parantaminen
- tilojen käytön asiantuntijatehtävät
- tilojen hankkiminen tarvittaessa, sekä niiden luovutus ja purkaminen.

3 Kuntastrategia

1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain kohdan 37 § mukaan kunnassa on oltava kuntastrategia, jossa tulee ottaa huomioon:

1. kunnan asukkaiden hyvinvoinnin järjestäminen
2. palvelujen järjestäminen ja tuottaminen
3. kunnan tehtäviä koskevissa laeissa säädetyt palvelutavoitteet
4. omistajapolitiikka
5. henkilöstöpolitiikka
6. kunnan asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuudet
7. elinympäristön ja alueen elinvoiman kehittäminen.



Kuvio 3. Strategiaproessin keskeiset vaiheet (Lindroos & Lohikoski 2010, 30-46).

Kuntastrategia tulee tarkastaa vähintään kerran valtuuston toimikaudessa.

Kuntalaissa lisäksi määritetään, että talousarvion ja -suunnitelman tulee olla laadittu niin, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja niillä on edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen. (Kuntalaki 410/2015, 37 §.)

Kuntastrategiaa tulee seurata ja siihen asetettujen linjausten muutosta tarkkailla. Toimintaympäristön muutokset vaikuttavat siihen, että pitkántähtäimen strategiat eivät pysy muuttumattomina. Tästä syystä kuntastrategia ja sen mahdolliset muutokset on tarkastettava kerran valtuustokaudessa. Kuntastrategian ajankohtaisuuteen ja siihen asetettujen tavoitteiden toteutumiseen on saatava valtuustojen kannanotto kerran valtuustokaudessa. Kunnan erilaisilla organisaatioilla ja tahoilla jokaisella oma roolinsa strategiatyössä.

Palveluiden järjestämisen ja niiden tuottamisen keinoja linjataan kuntastrategian johdolla. Se on apuväline kunnan tulevaisuuden kehittämiseen. Kunnan ammatillisen ja poliittisen johdon tulisi osallistua kuntastrategian luomiseen. Lisäksi tulisi ottaa huomioon kunnan henkilöstön, yritysten henkilöstön, sidosryhmien ja yhteistyökumppaneiden osallistuminen.

Strategiatyö toimitilahallinnossa lähtee useimmiten tahtotilasta, sekä kuntastrategiasta ja sitä myöten myös kunnan visiosta (kuvio 4). Näiden pohjalta voidaan kehittää kunnan omistaja-, palvelu-, maa- ja elinkeinopolitiikan linjauksen suunnat. Nämä poliittiset linjaukset huomioiden on laadittu kunnalle kiinteistöohjelma.



Kuvio 4. Strategiatyö toimitilahallinnossa (Kiinteistö- ja toimitilaohjelma 2016).

3.1 Omistajapolitiikka

Kunnan omaisuuden hankkimista, sen merkitystä, tavoitteita ja tarkoitusta määrittään omistajapolitiikalla. Sen avulla saadaan myös tarkasteltua minkälaisiin hankkeisiin ja tehtäviin kunta osallistuu. Strategiset kehittämistavoitteet, tavoitteet toiminnan laadulle ja vaikuttavuudelle sekä omaisuuden arvon kehittymiselle ja arvon tuokselliselle käytölle voidaan asettaa omistajapolitiikassa. Rahoitus- ja investointipäätökset todennukaistavat omistajapolitiittisia linjauksia. Kuntakonsernin etujen täyttymistä voidaan edesauttaa suunnitelmallisella ja pitkäaikaisella päätöksenteolla.

Omistajapolitiikan avulla voidaan siis linjata minkälaisiin hankkeisiin sekä tehtäviin kunta osallistuu. Osallistuminen voi tarkoittaa joko omistajana tai sijoittana olemista. Samanaikaisesti on myös tarkoituksena määrittää toimintaperiaate sille, miten palvelutuotannon välineitä hankitaan ja kunnan pääomaa käytetään. Lisäksi asetetaan linjat tavoitteille, kuten esimerkiksi omistuksen tuotolle ja sille, miten tapahtuu johtaminen omaisuuden hallintaan liittyen ja raportoinnin hoitaminen. Kiinteistöohjelmaa laadittaessa tulee määrittää selkeästi tuleva omistajapolitiikka.

Kunnan toiminnan omistajaohjauksesta vastaa kunnanhallitus (Kuntalaki 410/2015, 39 §). Omistajaohjauksella tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla myötävaikutetaan yhtiön tai muun yhteisön toimintaan sekä hallintoon kunnan toimesta. (Kuntalaki 410/2015, 46 §).

3.2 Kiinteistöohjelma

Kiinteistöohjelma on kuntastrategian alistrategia. Kiinteistönhallinnan tulisi olla taloudellisesti toimivaa sekä oikeudenmukaista ja siihen tulisi sisällyttää ylläpidollisen ajattelun lisäksi myös tilojen omistajan ja niiden käyttäjien intressit. Kunnalla on tilojen rakennuttamisesta sekä kunnossa- ja ylläpidosta aiheutuvat vastuut ja kunnan tulee myös huolehtia tuottotavoitteiden saavuttamisesta. Nämä kuuluvat omistamisen vastuualueisiin

Kiinteistöstrategiassa otetaan huomioon kunnossapidon, korjausrakentamisen ja kiinteistönhoidon päälinjat. Tavoitteena on saada kiinteistöhoito, korjaus ja kunnossapito toimivaksi kokonaisuudeksi.

Kiinteistöohjelma on tärkeä työkalu, jossa kunnan kiinteistöjä läpikäymällä sekä arvottamalla saadaan käsitys turhista tiloista ja kiinteistöjen välisestä korjaustoimenpiteiden priorisoinnista. Kiinteistöjen ylläpidon ja niiden vaatimien korjaustoimenpiteiden jaottelu ja ajankohdan mukainen luokittelu helpottavat muun muassa talousarvion laatimista.

Kiinteistöohjelman päämääränä on varmistaa nykytilanteessa sekä tulevaisuuden muutoksien aikana kaupungin omistamien kiinteistöjen tehokas, tuottava ja kaupungin kokonaisuutena noudattava hoitaminen ja hallinta. Kokonaiseduiksi on luokiteltu muun muassa taloudelliset vaikutukset, ympäristölliset, kulttuuriperinnölliset ja sosiaaliset vaalimiset sekä elinkaariajattelu, energiatehokkuus, kestävä kehitys ja käyttökelpoiset kiinteistömarkkinat.

3.3 Äänekosken kaupunkistrategia 2016 - 2021

Äänekosken kaupungin viimeisin kaupunkistrategia on tullut voimaan 1.1.2016 ja se on kaupungin päästrategia. Kaupunkistrategian on määrä olla tärkein kaupungin toiminnan ohjaamisen ja johtamisen väline valtuustolle. Siihen on koottu yhteen päälinjaukset kaupungin kehittämislle ja lähivuosien painopisteet. Se sisältää myös kaupungin pitkän aikavälin strategisen suunnan. Strategian tulee olla toteutettavissa, jotta siitä on konkreettisesti hyötyä kaupungin kehityksen ja toiminnan ohjauksessa. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 2.)

Perustana Äänekosken kaupungin strategiatyössä ovat kaupungin arvot, toiminta-ajatus ja visio. Äänekosken kaupungin arvoja ovat:

- innovatiivisuus ja uudistumiskyky
- tasa-arvoisuus
- oikeudenmukaisuus
- kestävä kehitys.

Äänekosken kaupungin missio eli toiminta-ajatus on asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen ja monipuolisen elinkeinoelämän mahdollistaminen. Visiona kaupungilla puolestaan on, että Äänekoski on pohjoisen Keski-Suomen vetovoimaisiin asuin- ja työssäkäyntikeskus, josta löytyy toimivat palvelut ja monipuolinen yritystoiminta. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 7.)

Kaupunkistrategialle on laadittu toimeenpano-ohjelmia. Niiden on määrä täydentää ja varmistaa sekä helpottaa päästrategian toteutusta. Äänekosken kaupungilla on tavoitteena muodottaa lähivuosina yhtenäinen strategia-asiakirja. Se sisältäisi kaupunkistrategian ja toimeenpano-ohjelmia. Asiakokonaisuudet joista Äänekoskella muun muassa laaditaan toimeenpano-ohjelmat:

- kiinteistöohjelma
- ympäristöohjelma
- palveluohjelmat
- henkilöstöohjelma
- lapsi- ja nuorisopoliittinen ohjelma

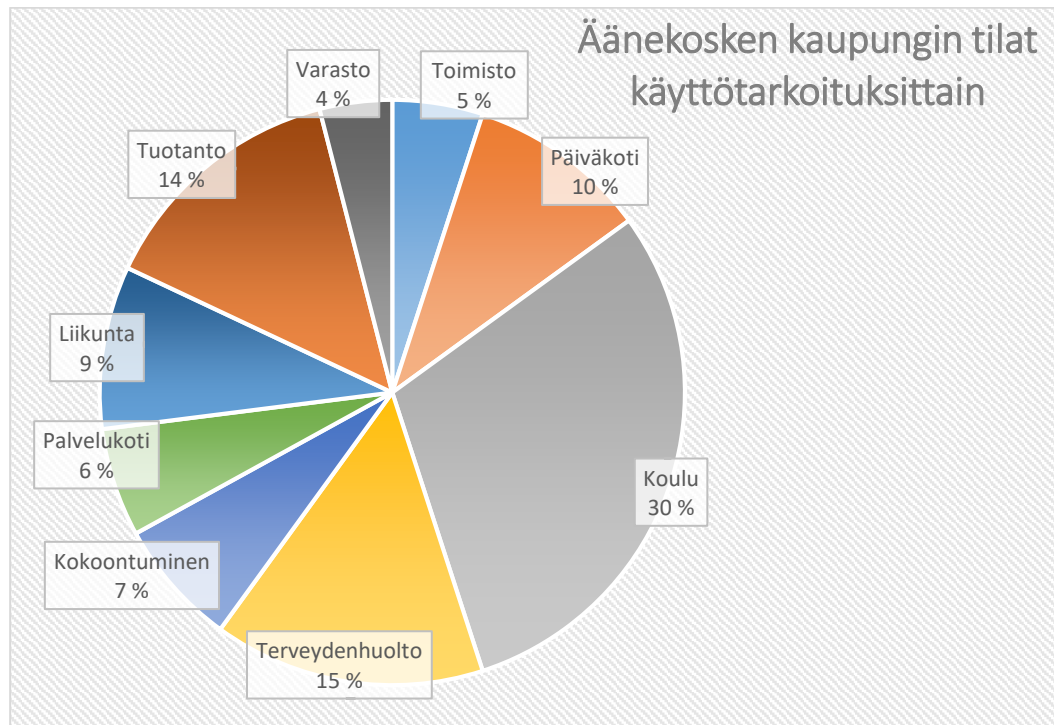
- vanhuspoliittinen ohjelma
- investointiohjelma
- viestintä- ja markkinointiohjelma
- maankäyttöohjelma
- matkailuohjelma
- elinkeino- ja alueohjelma
- omistajapolitiikka
- tukipalveluiden ohjelmat
- talouden tasapainottamisen ohjelma.

Toimeenpano-ohjelmia laadittaessa tulee huomioida kaupungin keskustan, kylien ja keskeisten taajamien ylläpito ja kehittäminen. Ohjelmien keskinäiset riippuvuus-suhteet tulee ottaa huomioon. (Äänekosken kaupunkistrategia 2015, 10.)

4 Kaupungin omistuksessa olevat rakennukset

Äänekosken kaupungin omistuksessa on noin 166 000 m² verran tiloja. Määrä pitää sisällään myös osan ulos vuokrattavista teollisuus- ja liiketiloista. Näistä teollisuus- ja liiketiloista suurin osa on Proavera Oy:n omistuksessa. He myös vastaavat kyseisten tilojen vuokraamisesta. Äänekoskella vuokrattavissa olevia kiinteistöjä hallinnoi Ää-neseudun Asunnot Oy, jotka vastaavat näiden tilojen vuokraamisesta.

Äänekosken kaupunkirakennepalveluilla on hoidossaan 144 kiinteistöä, jotka on ja-ettu hoitoalan tiloihin, opetustiloihin, toimisto- ja hallintotiloihin, liikunta- ja kokoon-tumistiloihin, varastoihin ja muihin tiloihin. Tilojen yhteenlaskettu huoneala on noin 135 144 m². Valtaosa yhteenlasketusta huonealasta koostuu hoitoalan tiloista sekä opetustiloista. Lukumäärältään Äänekoskella on eniten päiväkotit ja koulutiloja. Pinta-alan perusteella suhteutettuna päiväkoteja on noin 10 % verran, palvelukoteja 6 %, terveydenhoitotiloja 15 % ja koulurakennuksia 30 % edestä. Kokoontumistiloihin las-ketaan mukaan kirjastot, nuorisokeskukset ja museot. Niitä on noin 7% kaikista ti-loista. Toimistotiloihin luetaan muun muassa Äänekosken kaupungintalo ja näitä ti-loja on noin 5 % Äänekosken kaupungin tiloista (kuvio 5).



Kuvio 5. Äänekosken kaupungin tilat käyttötarkoituksittain (% m²) 2019

Trellum Consulting Oy: n vuonna 2015 suorittamasta Äänekosken kaupungin kiinteistöjen arvonmäärityksen raportista käy ilmi, että parhaimmassa kunnossa ovat koulu-kiinteistöt, joiden kuntoluokka on Äänekoskella keskimäärin noin 84 %. Huonokuntoisiin rakennuksiin kuuluu asunnot, joiden kuntoluokka on noin 46 %. Asuntoihin kohdistuu lisäksi suurin korjausvelka. Tunnuslukujen parantamiseen tulee vaikuttamaan merkittävästi suurista tyhjillään olevista rakennuksista luopuminen. Näitä ovat mm. Suolahden palvelukeskus (Suojarinne 21) sekä Terapiatalo (Suojarinne 8). Äänekosken rakennukset on rakennettu pääosin 1980-2000- luvulla. Kyseisellä aikakaudella rakennettuja rakennuksia on yhteensä 45 kappaletta, yhteenlaskettu pinta-ala on 40 268 m². 1960-1980-luvulla rakennettuja rakennuksia on 21 kappaletta ja 2000-luvun jälkeen rakennettuja 19 kappaletta.

Kaupungin omistuksessa olevat tilat käytetään mahdollisimman tehokkaasti. Kun olemassa olevat tilat eivät riitä tai eivät ole käyttötarkoitukseen sopivia, siirrytään laajennus- ja uudisrakennusvaihtoehtoon tai ulkopuoliseen vuokraukseen. Tällä hetkellä Äänekosken kaupungilla on käynnissä useita suuria hankkeita. Esimerkiksi Koulunmäen yhtenäiskoulun tulevat korjaukset, mahdollinen sosiaali- ja terveysthuoltojen hallintorakennus ja kaupungintalon peruskorjaus.

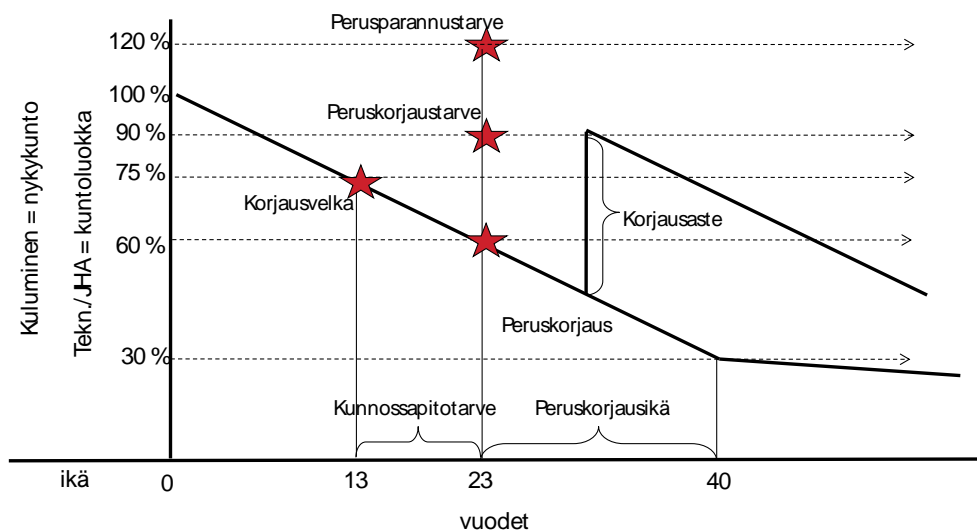
4.1 Korjausvelka

Kaupungin strategioiden yksi tärkeimmistä tavoitteista on pysäyttää velkaantumisen kasvu. Kun taloudellinen taantuma uhkaa, sen seurauksena investointeja vähennetään. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksille suoritetaan vain välttämättömät ylläpidolliset korjaukset. Se puolestaan heijastuu rakennusten kuntoon ja korjausvelan kasvuun rakenteellisten vaurioiden mahdollisesti edetessä. Säästöjä ei voi saavuttaa jättämällä korjauksia tekemättä. Korjausten tekeminen vasta silloin, kun se on pakollista, on usein hankalampaa ja kalliimpaa. Ajoissa korjaaminen kannattaa, sillä vanhentuvan rakennuksen arvo ja käytettävyys laskee ajan kuluessa kiihtyvällä nopeudella. Korjaamalla ajoissa siis saa ostettua samalla rahasummalla lisävuosia rakennukselle. Rakennusten elinikä voi olla satoja vuosia, jos niiden ylläpito tehdään oikein. Silloin ne myös pystyvät vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin. Pahimmassa tapauksessa korjauksia lykätään jopa niin pitkälle, että toimenpiteet eivät ole enää kannattavia ja järkeviä, vaan rakennukset täytyy purkaa. Rakennuksella, joka joudutaan purkamaan, ei ole arvoa tai arvo on jopa negatiivinen, sillä sen purkaminen aiheuttaa kustannuksia ja niistä vastaa omistaja. Kiinteistöjen systemaattinen ja ennakoiva ylläpito on noin 30 % halvempaa verrattaessa viivästyneeseen korjaamiseen.

Korjausvelkaan sekä perusparannustarpeeseen vaikuttaa:

- rakennuksen myynnit ja niiden purkaminen
- kustannustason muutokset rakentamisessa
- rakennuksissa tapahtuva kuluminen
- rakennuksiin tehtävät suuret kunnossapitotyöt sekä niihin kohdistetut investoinnit.

Vastavalmistuneen rakennuksen kuntoluokka on 100 %. Kuntoluokka alkaa kuitenkin laskemaan heti ja kuntoluokan ollessa 75 % alkaa rakennukseen muodostumaan korjausvelkaa. Kun kuntoluokka on 60 %, eli rakennuksen valmistumisesta on kulunut noin 23 vuotta, alkaa rakennuksen peruskorjausikä. Peruskorjaus toteutetaan usein kuntoluokassa 30 %-60 %, eli peruskorjaus tulisi suorittaa rakennuksen iän ollessa enintään 40 vuotta (kuvio 6).



Kuvio 6. Kuluminen rakennuksissa ja tunnuslukujen määrittäminen (Isoniemi 2015, 4).

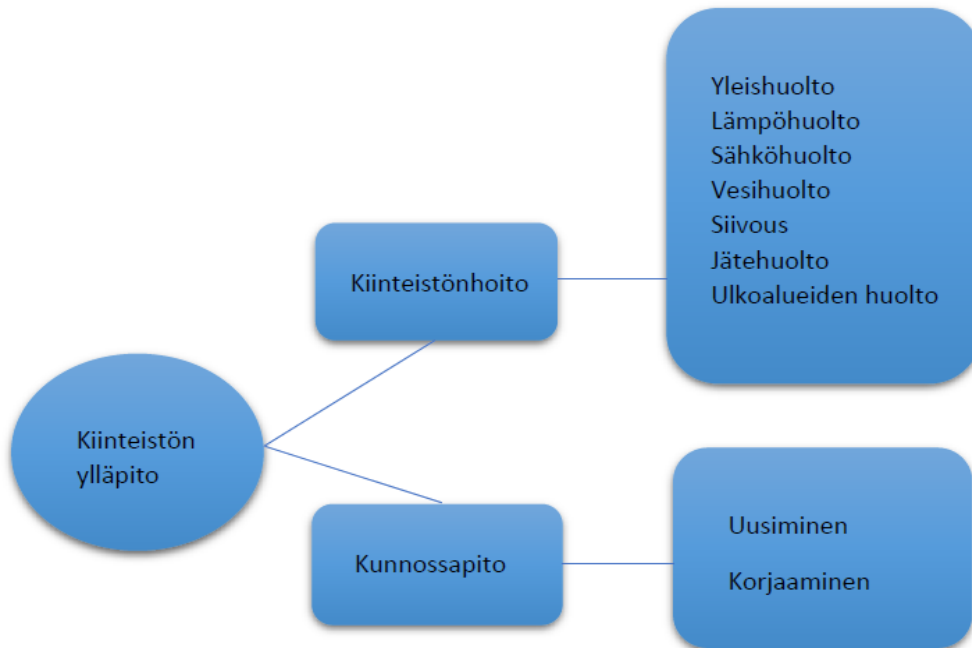
Äänekosken kaupungilla korjausvelan absoluuttinen rahamäärä (=rahamäärä, joka tarvitaan, jotta rakennukset ovat terveellisiä ja turvallisia) on noin 17,3 miljoonaa euroa (keskimääräinen neliöhinta 128 €/m²). Välitöntä perusparannustarvetta on noin 23,5 miljoonan euron edestä. (neliöhinta 174 €/m²). Suomen kaupungeissa korjausvelan neliöhinta on 70 – 200 €/m² ja perusparannustarve 80 – 400€/m². Verrattuna muihin kaupunkeihin, Äänekosken kaupungilla korjausvelka ja perusparannustarve ovat keskimääräistä alhaisemmalla tasolla. (Trellum, Isoniemi 2019)

4.2 Tilojen hallinta

4.2.1 Ylläpito

Kiinteistön ylläpitoon kuuluu kiinteistönhoito ja kunnossapito. Niiden tarkoituksena on pitää kiinteistön kunto, arvo ja käytettävyys halutulla tasolla. Kiinteistön ylläpidon tulee olla jatkuvaa ja säännöllistä. Kiinteistön kunnossapitoon luetaan kiinteistön viallisten osien uusiminen tai korjaaminen. Kiinteistönhoitoon puolestaan sisältyy teknisten järjestelmien ja kiinteistönhuollon hoito, siivous, jätehuolto, viallisten kohteiden korjaaminen ja ulkoalueiden huolto (kuviokuva 7).

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennusten ja ympäristön kunnossapidon tulee olla sellaista, että se täyttää jatkuvasti vaatimukset turvallisuudelle, terveellisyydelle ja käyttökelpoisuudelle. Rakennukset eivät saa aiheuttaa ympäristöhaittaa, eikä niillä saa olla ympäristöä rumentavaa vaikutusta. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, 166 §.)



Kuvio 7. Kiinteistön ylläpito (Leväinen 2013, 183).

Äänekoskella kiinteistöihin tehtävät korjaussuunnitelmat tilataan kilpailuttamalla tai puitesopimuskumppaneilta ja kiinteistöpalvelut hankitaan tilaaja-tuottaja – mallilla ns. inhouse-ostoina tytäryhtiöltä (Äänekosken Kiinteistöhoito Oy), jonka kanssa kaupunki on solminut seuraavat sopimuohjelmat:

- aluekunnossapidon sopimusohjelma
- viheralueiden sopimusohjelma
- kiinteistönhoidon sopimusohjelma
- siivouspalvelun sopimusohjelma.

4.2.2 Huoltokirja

Käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja) on asiakirjakokonaisuus, joka toimii kiinteistön ylläpidon ja korjaamisen apuvälineenä. Huoltokirjan tulee sisältää perustiedot kohteesta sekä ylläpidolliset tavoitteet ja ohjeet. Siihen on hyvä sisällyttää myös seurattavuuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain kohdan 117 i § mukaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje laaditaan rakennukseen, joka on pysyvään asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettu.

Äänekosken kaupungilla on käytössä sähköinen BEM-huoltokirja. Huoltokirjapalvelun kehittämisestä sekä toimittamisesta vastaa Buildercom Oy.

4.2.3 Pitkän tähtäimen suunnitelma

Hallitun kiinteistönpidon keskeinen apuväline on pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS). Se antaa kiinteistön sen hetkisen kunnon ja korjaustarpeen sekä suositellun korjausajankohdan ja kustannusten kokonaiskuvan. PTS ajoitetaan usein vähintään 10 vuoden aikajaksolle. Sen avulla saadaan nopeasti tieto, mitä ja millä aikataululla korjaustoimenpiteitä kyseiseen kiinteistöön on ajateltu toteutettavan. Kiinteistön korjaushankkeita voi olla muun muassa:

- energiatehokkuuden parantaminen rakennuksessa
- hissien uusiminen tai niiden lisääminen
- toiminnallisten tarpeiden parantaminen
- ikkunoiden, vesikaton tai julkisivujen korjaaminen/uusiminen
- sähkö-, vesi-, ilmastointi-, lämpö- tai teletekniikan korjaaminen/uusiminen.

Pitkän tähtäimen suunnitelman pohjalta voidaan kiinteistön tulevaan korjaushankkeeseen valmistautua hyvin ja oikea-aikaisesti. Esimerkiksi korjaussuunnitelman laadinta tai mahdolliset viranomaisluvat tulevat näin hyvissä ajoin tehdyksi. PTS voidaan suorittaa rakennus-, LVI- ja sähkötekniikalle rakennusosille, korjaustarpeelle, laitteille tai siinä voidaan arvioida esimerkiksi sähköasennusten kuntoa. PTS suositellaan laadittavaksi kokeneen asiantuntijan johdolla.

Suunnitelmallisuuden avulla kiinteistöihin kohdistuvat korjaukset voidaan hoitaa oikea-aikaisesti. Jos korjaustarve määritetään väärään ajankohtaan tai sitä ei määritetä lainkaan, investoinnit voivat olla tarpeettomia. Liian myöhään suoritettavat korjaukset puolestaan aiheuttavat kustannuksien nousua vaurioiden lisääntyessä. Tulee myös huomata, että pelkkä suunnitelmien tilaaminen ja niiden laatiminen ei itsessään ole riittävä toimenpide vaan niitä täytyy myös seurata ja toteuttaa tietyllä tavalla. Pitkän tähtäimen suunnitelmien perusteella tulisi tehdä listaus siitä mitä tulevalle vuodelle on ajateltu toteutettavan ja mitä lopulta toteutetaan.

4.2.4 Vuosittaiset toimenpiteet

Julkisella puolella kiinteistöjen ylläpitoon liittyy lukuisia vaatimuksia johtuen niiden käyttötarkoituksesta. Näitä ovat esimerkiksi päiväkotien- ja koulujen leikkipaikkojen tarkastukset sekä hoito- ja kunnossapitovelvoitteet. Paloturvallisuuteen liittyvät velvoitteet, vaatimukset energiataloudellisuudelle ja sisäilmanlaadulle suoritetaan myös vuosittain. (RIL 262 – 2014, 235 – 236.)

Kiinteistöihin tehtäviä tarkastuksia ja huoltoja ovat määräajoin suoritettavat (taulukko 1), sekä jatkuvassa tarkkailussa olevat kohteet (taulukko 2). Määräajoin tarkastettavien kohteiden tarkastusvälit voivat vaihdella 1-10 vuoden välillä. Jatkuvasti tarkkailtavia asioita kiinteistöissä ovat muun muassa pelastusteiden ja käytävien siisteys, vaarallisten aineiden säilytys ja palo-ovet sekä palo-osastoinnit. Palovaroitteiden toiminta kuuluu määräaikaistarkastuksiin ja se suositellaan suoritettavan kaksi kertaa vuodessa. Ilmanvaihtolaitteistojen puhdistus tulee suorittaa esimerkiksi päiväkoteihin ja kouluihin vähintään neljän vuoden välein. Valmistuskeittiöihin se tulee tehdä kerran vuodessa.

Taulukko 1. Yhteenveto määräaikaistarkastuksista ja huolloista (Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet 2015, 4).

Tarkastuskohde	Tarkastus- tai huoltolaji	Tarkastusväli
Sähkölaitteisto	määräaikaistarkastus	5, 10 tai 15 vuotta
Hissi	määräaikaistarkastus	joka 2. tai 3. vuosi
Öljysäiliö	määräaikaistarkastus	10 vuotta, sen jälkeen 2, 5 tai 10 vuotta
Tulisija	nuohous	1, 2 tai 3 vuotta
Ilmanvaihtolaitteisto	puhdistus	max. 4 vuotta tai vuosittain
Käsisammutin	määräaikaistarkastus	1 tai 2 vuotta
Käsisammutin	huolto	5 tai 10 vuotta ja aina käytön jälkeen
Pikapaloposti	toimintatarkastus	1 vuosi
Automaattinen paloilmoin	määräaikaistarkastus	3 tai 5 vuotta tai määräysten mukaan
Automaattinen paloilmoin	kuukausikokeilu	joka kuukausi
Automaattinen paloilmoin	huolto	kunnossapito-ohjelman mukaan
Palovaroitin	toimintatarkastus	kaksi kertaa vuodessa (suositus)
Savunpoistolaitteisto	toimintatarkastus	2 kertaa vuodessa
Automaattinen sammutuslaitteisto	määräaikaistarkastus	2 tai 4 vuotta tai määräysten mukaan
Automaattinen sammutuslaitteisto	kuukausikokeilu	joka kuukausi
Automaattinen sammutuslaitteisto	huolto	kunnossapito-ohjelman mukaan
Turva- ja merkkivalaistus	toimintatarkastus	kunnossapito-ohjelman mukaan
Väestönsuoja	tarkastus ja huolto	10 vuotta (suositus 1 vuosi)
Pelastussuunnitelma	tarkastus ja päivitys	vuosittain

Taulukko 2. Jatkuvasti tarkastettavat asiat kiinteistössä (Kiinteistön omistajan ja haltijan velvollisuudet 2015, 4).

Jatkuvasti tarkastettavat	
Tarkastuskohde	Tarkastettava asia
Palo-osastointi	tiiviyys ja palonkestävyys osastoivilla rakenteilla
Palo-ovet	palo-ovet joko suljettuna tai itsestään sulkeutuvia
Pelastustiet	avoin pelastusajoneuvolle
Uloskäytävät	tilojen ollessa käytössä, tulee käytäviä päästä esteettä ulos
Porrashuoneet	ei saa säilyttää tavaraa
Pihan paloturvallisuus	ei saa olla palavaa materiaalia
Vaaralliset aineet	ei saa säilyttää liian suuria määriä

4.3 Tilojen salkuttaminen

Tilat jaetaan kehitettäviin, säilytettäviin, luovutettaviin ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Luovutettaviin rakennuksiin luetaan sekä myytävät, että purettavat kiinteistöt. Näin ollen tilasalkkuun muodostuu 4 eri luokkaa:

- A. säilytettävät rakennukset
- B. kehitettävät rakennukset
- C. luovutettavat rakennukset

- D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
- E. sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset.

Salkkuun A kuuluvat rakennukset, joilla on strategisesti tärkeä asema. Näitä ovat esimerkiksi kaupungin palvelutoiminnan tilat. Salkussa B on kaupungin tilat, jotka ovat käytössä, mutta ne eivät välttämättä ole käyttötarkoitukseen sopivia tai vaativat kunnostusta. Nämä rakennukset siis jäävät kaupungin käyttöön, mutta niitä täytyy kehittää. Tilat joilla ei ole käyttöä tai niiden korjaaminen ei ole kannattavaa kuuluvat salkkuun C. Näistä rakennuksista luovutaan tai niissä tapahtuvat toiminnot voidaan mahdollisesti siirtää toiseen kiinteistöön. Salkussa D on kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joita ovat esimerkiksi museoviraston suojelemat kiinteistöt. Kiinteistöjen salkutuksen ajantasaisuus tulee tarkistaa vuosittain kiinteistöohjelman päivityksen yhteydessä.

4.3.1 Jaottelukriteerit

Lapinjärven kunnan tekninen toimi on laatinut omien tilojensa salkutuksen avuksi luokittelukriteerit, joihin pohjautuu Äänekosken kaupungin käyttöön sopiviksi muokatut tilojen salkutuksen jaottelukriteerit.

Jaottelukriteereitä salkutuksessa on:

- I. tilojen tärkeys Äänekosken kaupungille, käyttöaste (taulukko 3)
- II. kiinteistöjen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella (taulukko 4).
- III. soveltuvuus kyseessä olevaan käyttöön (taulukko 5)

Muita huomioitavia asioita salkutuksessa:

- tontin arvo
- kiinteistön sijainti
- kiinteistön ylläpitokustannukset
- tekninen arvo
- jälleenhankinta-arvo
- korjausvelka.

Tilojen tärkeys Äänekosken kaupungille ja niiden sopivuus kyseiseen käyttöön pohjautuvat suurelta osin teknisen toimen näkemyksiin. Luokittelu tapahtuu asiantunttien ja kyseisiin kiinteistöihin perehtyneiden henkilöiden toimesta. Jaottelukriteeristön kohta II, kiinteistöjen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella, puolestaan pohjautuu kuntoarvioihin, kuntotarkastuksiin ja Äänekosken kaupungin kiinteistöihin vuonna 2015 suoritettuun arvonmääritykseen. Arvonmäärityksessä on kiinteistöihin laskettu omaisuuden kuntoa kuvaavat tunnusluvut, joita ovat korjausvelka, peruskorjaus- ja perusparannustarve. Myös jaottelukriteeri II:n pisteytys pohjautuu osaksi luokittelua suorittavien henkilöiden arvioihin ja mielipiteisiin.

Taulukko 3. Jaottelukriteeri I

I	Tilojen tärkeys ja käytön pysyvyys
3	Kohde on tehokkaassa käytössä
2	Kohteen käyttö vaihtelee, vajaakäyttö
1	Kohteesta voidaan luopua, tyhjä

Taulukko 4. Jaottelukriteeri II

II	Tilojen kunto niihin tehtyjen arvioiden ja tutkimusten perusteella
4	Uudenveroinen/hyväkuntoinen, hyvä energiatalous
3	Kohtuullinen, joitan puutteita uudenveroiseen nähden. Korjaustarve 4...7 vuotta.
2	Muutostarpeita, määräysten mukainen. Korjaustarve 1...3 vuotta.
1	Merkittäviä muutostarpeita, riskejä, ei täytä määräyksiä. Välitön korjaustarve.

Taulukko 5. Jaottelukriteeri III

III	Tilojen soveltuvuus kyseiseen käyttöön
4	Erinomainen tai hyvä
3	Tyydyttävä
2	Välttävä
1	Heikko

Kiinteistöjen salkuttamisessa tulee huomioida, että toisiaan vastaavat saman aikakauden rakennukset voidaan sijoittaa suoraan samaan salkkuun ja näin ollen kiinteis-

tökantaa ei ole välttämätöntä käydä läpi yksityiskohtaisesti kiinteistö kerrallaan. Ilman yksityiskohtaisempaa katselmointia on mahdollista salkuttaa kiinteistöt, jotka ovat alkuperäisessä kunnossa ja joille ei ole suoritettu merkittäviä muutos- tai korjaustöitä. Katselmoimatta voidaan sijoittaa tiettyyn salkkuun myös silloin, jos kiinteistöstä on olemassa tarpeeksi kattavat kunto- ja ylläpitotiedot. Kun rakennus sijoitetaan tiettyyn salkkuun ilman tarkempaa katselmointia, tulee salkussa jo olla vastaavanlainen rakennus, joka on sijoitettu kyseiseen salkkuun perustellusti.

Kiinteistön saama pistemäärää voidaan hyödyntää esimerkiksi seuraavalla tavalla:

- 11–10 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun A
- 9 -7 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun B
- alle 7 pistettä, rakennus sijoitetaan salkkuun C

Tulee kuitenkin huomioida, että kyseinen pisteytysmenetelmä ja sen kautta tapahtuva kiinteistön aseman määrittäminen on suuntaa antava ja kiinteistöjä salkutettaessa tulee niitä tarkastella kokonaisvaltaisesti ja monipuolisesti.

Taulukko 6. Arvio kiinteistöjen lukumäärästä salkuittain

	Lukumäärä
Salkku A	37
Salkku B	23
Salkku C	16
Salkku D	13
Salkku E	17

4.3.2 Esimerkkikohteet

Äänekosken kaupungintalo on merkittävä hallinnollinen tila, jolla on strategisesti tärkeä asema kaupungille. Kyseinen kohde on välttämätön ja tilat ovat toimivat. Tilat eivät vaadi kehittämistä ja kiinteistön kunto on kohtuullinen. Äänekosken kaupungintalo saa jaottelukriteeri I: sta 3 pistettä, II: sta 3 pistettä ja III: sta 3 pistettä. Yhteispisteiksi tulee 9 pistettä ja se sijoitetaan salkkuun B.

Terapiatalo saa luokittelukriteeri I: sta 1 pisteen, II: sta 2 pistettä ja III: sta 2 pistettä. Yhteispisteiksi tulee 5 pistettä. Terapiatalo sijoitetaan salkkuun C ja se lukeutuu näin ollen luovutettaviin rakennuksiin.

Suolahden Wanha asema ja satama ovat alkuperäisen olemuksensa säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus. Asema on suojeltu ja valmistunut vuonna 1898. Sitä on laajennettu vuonna 1904. (Keitele-museo Oy n.d.) Kiinteistön tehokas ja tarkoituksenmukainen ylläpito on tärkeää, sillä asemarakennuksen merkitys Äänekosken kaupungille on suuri. Kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti arvokas, joten Suolahden Wanha asema kuuluu salkkuun D.

4.4 Tilojen hankinta

Tilojen hankkimisen tulee olla periaatteeltaan tehokasta ja tarvelähtöistä. Äänekosken kaupungilla tilatarpeita käsitellään kaupungin strategiatyöryhmässä. Osa tilatarpeista on mahdollista täyttää peruskorjaamalla vanhaa, mutta Äänekoskella tilojen hankinta täytyy valtaosin suorittaa rakentamalla kokonaan uusi rakennus kyseiseen käyttöön. Kaupungin palvelutarpeita tyydyttämään voidaan hankkia tiloja vuokraamalla, ostamalla tai uudisrakentamalla.

Julkiset hankinnat

Julkiset hankinnat täytyy suorittaa hankintalainsäädännössä säädettyjen menettelytapojen mukaisesti. Niiden tarkoituksena on, että julkiset varat ovat tehokkaassa käytössä. Julkisilla hankinnoilla tarkoitetaan sellaisia hankintoja, joita hankintayksiköt tekevät organisaationsa ulkopuolelta. Hankinnat kilpailutetaan avoimesti ja kyseiseen kilpailuun osallistuvat yritykset ovat tasa-arvoisessa asemassa. Menettelytavan kulkuun vaikuttaa se, ylittääkö hankinnan ennalta arvioitu arvo kansallisen kynnyсарvon tai esimerkiksi EU-kynnyсарvon. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksesta 2016)

Uudisrakentaminen

Uusien rakennuksien rakentaminen tulee suorittaa siten, että ne ovat tulevaan käyttöön täysin tarkoituksenmukaisia, mutta myös monikäyttöisiä ja tarpeen mukaan muunneltavia. Rakennuksen koko, kustannukset, sijainti ja ominaisuudet tulee harkita tarkkaan. Kaupungin tavoitteena tulisi olla, että tilat käytetään mahdollisimman tehokkaasti, eli olemassa olevilla rakennuksilla olisi tarpeeksi suuri käyttöaste. Näin ollen uudisrakentamisvaihtoehto tulisi kyseeseen vasta, kun olemassa oleva rakennuskanta, vuokraus tai tilojen toiminnan siirtäminen ei riitä vastaamaan tilatarpeita.

Myös kuntayhteistyö ja yhteishankkeet yrityssektorin kanssa selvitetään tilatarpeita mietittäessä.

1.1.2017 voimaan tulleen lainsäädännön mukaan uusi rakennus tulee toteuttaa lähes nollaenergiarakennukseksi. Lain säännöksiä sovelletaan 31.12.2017 asti. Lähes nollaenergiarakennus on erittäin korkea energiatehokkuuden omaava rakennus. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132, 117 g §.) Nollaenergiarakennus on rakennus, jolla on Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti määritelty erittäin korkea energiatehokkuus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 1999/132, 115 a §). Vuodesta 2019 lähtien uusien rakennusten, jotka ovat viranomaisten omistuksessa tai käytössä, tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia. Vuoden 2020 lopussa tulee kaikkien uusien rakennuksien olla lähes nollaenergiarakennuksia. (Lähes nollaenergiarakentamisen lainsäädäntö käyntiin 2015.)

Vuokraaminen

Kaupunki voi vuokrata tiloja käyttöönsä silloin, kun omistuksessa ei ole sopivia tiloja valmiina ja vuokratilat tulevat kustannuksiltaan muita vaihtoehtoja halvemmaksi.

Myös tilojen käytön ollessa määräaikaista on hyvä pohtia vuokraamismahdollisuutta. Vuokrattaessa tiloja tulee kiinnittää huomiota samoihin asioihin, kuin tiloja ostettaessa. Rakennuksen sijainti, käyttökustannukset ja kunto ovat vaikuttavia tekijöitä.

Ostaminen

Tilatarpeen tyydyttämiseksi kaupungin on syytä harkita tilojen ostoa silloin, kun tilojen käyttö tulee olemaan pidempiaikaista ja tilojen ostaminen tulee kustannuksiltaan edullisemmaksi kuin uudisrakentaminen tai olemassa olevien rakennusten korjaaminen käyttötarkoituksen muutosta varten. Rakennuksien ostamisessa tulee huomioida, että tilat ovat haluttuun tarkoitukseen soveltuvia ja niillä on hyvä energiatehokkuus.

4.5 Sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset

Kunnan roolit sekä toimintatavat ovat muuttumassa voimakkaasti ja maakuntaudistus luo haasteita kunnan toiminnalle. Maakuntaudistuksen myötä tulee kunnan teh-

tävät ja vastuut jakaa uudelleen. Kunnan tulevaisuuteen vaikuttaa toisaalta monin tavoin myös globaalit muutostrendit, jotka vaikuttavat kuntalaisten käyttäytymiseen sekä heidän tarpeisiin.

5 Tilaaja-tuottajamalli

Äänekosken teknisellä toimella on käytössä tilaaja-tuottajamalli. Tilaaja-tuottajamalli on toimintamalli, jonka avulla kunta markkinaehtoistaa joko perinteisesti sisäisessä toiminnassa tai ulkoisessa toimintaympäristössä omaa toimintaansa. Tilaaja-tuottajamallilla haetaan toimintojen vastuusuhteisiin ja kustannusrakenteisiin läpinäkyvyyttä. Siinä hajautetaan kunnallisen tuottajan ja tilaajan roolit. Osa kuntien toimielimistä on tilaajia ja osa edustaa tuottajia. Palvelut tuotetaan erilaisin keinoin toteuttaen. (RIL 262-2014 2013, 47.)

Tilaaja-tuottajamalliin siirtymisessä on usein kyse siitä, että sillä varmistetaan kunnan toimiminen tulevaisuudessakin. Tehostamalla toimintaa ja huomioimalla eri vaihtoehdot palvelutuotannossa, kunnat haluavat saada sovitettua toiminta ja käytettävissä olevat resurssit lisääntyviin palvelutarpeisiin.

6 Vuokraus ja omistaminen

6.1 Vyörytys

Vyörytyksen periaatteena on, että kustannukset kohdistetaan tukitoiminnoilta ydintoiminnoille laskentaperusteella, joka kuvaa parhaiten aiheuttamisperiaatetta. Sitä käytettäessä siis ei ole tarkoitus seurata kuinka paljon tukitoimintojen palveluita ydintoiminnot käyttävät, vaan uskotaan, että valittu laskentaperuste toteuttaa aiheuttamisperiaatetta. Vyörytyksessä päästään tarkempaan lopputulokseen yleiskustannuslisän käyttöön verrattuna, kun kustannukset kohdennetaan aina kustannuslaji kerrallaan kyseiselle toiminnalle. Yleiskustannuslisässä kaikki yhteen lasketut yhteiset kustannukset kohdennetaan yhtenä eränä ja yhtä laskentaperustetta käyttäen.

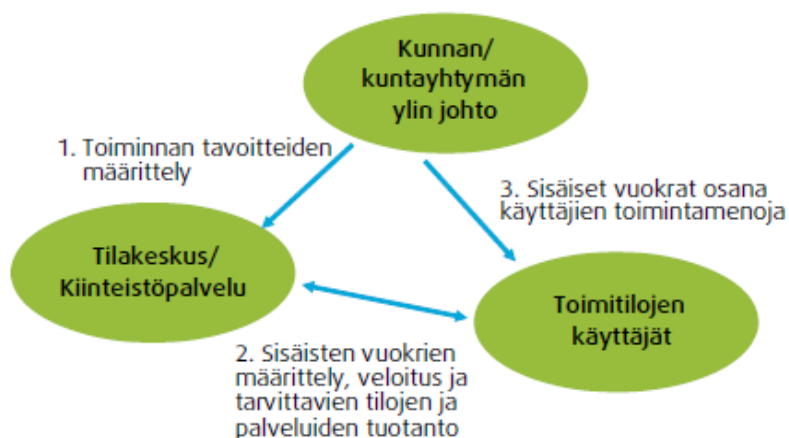
Tilamuutosten yhteydessä on tärkeää informoida välittömästi avainhenkilöitä, jotka varmistavat muun muassa vyörytysten onnistumisen tilojen kuluista oikealle toimin-

tayksikölle. Vyörytysten jakoperusteena Äänekosken kaupungilla on kunkin toimintayksikön käytössä olevat neliöt, jotka jaetaan vuoden aikana käytettyjen kuukausien mukaan sillä prosenttimäärällä, missä suhteessa neliöitä on käytössä koko kiinteistössä. Näin ollen, jotta kustannukset kohdistuvat oikeudenmukaisesti tulee neliömäärät olla tarkkaan määritetty.

6.2 Sisäinen vuokraus

Äänekosken kaupungilla ei ole otettu käyttöön sisäisiä vuokria. Sisäisten vuokrien käyttöönotosta päätetään tarvittaessa erikseen. Ulkoiset vuokrat on määritetty.

Sisäinen vuokrajärjestelmä on oikeudenmukainen keino tilojen kustannusten määrittämiseen ja perimiseen. Tietystä toimitilasta aiheutuvat kustannukset kohdistetaan täysin kyseisen tilan käyttäjälle. Vuokran määrittäminen on oltava läpinäkyvää sekä myös eriteltävissä. (Isoniemi 2009, 18)



Kuvio 8. Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuolet (Isoniemi 2009, 18).

Sisäisen vuokrajärjestelmän osapuoliin kuuluvat kunnan ylin johto, tekninen toimi ja tilojen käyttäjät. Tarvittavien tilojen lukumäärän ja vuokrien määrittely sekä veloitus tapahtuvat teknisen toimen ja tilojen käyttäjien välillä. Kunnan ylin johto puolestaan määrittää toiminnalle asettamansa tavoitteet tekniselle toimelle (kuvio 8).

Sisäinen vuokra takaa terveellisen sekä turvallisen palveluympäristön palveluita tarvitsevalle kuntalaiselle ja samalla kannustaa käyttäjiä toimitilojen tehokkaaseen käyttöön. Sisäinen vuokra turvaa rakennusten arvon säilymisen ja luo kunnan toiminnassa yhteyden tilaan kohdistuvien investointien ja käyttötalouden välille.

Ensisijaisia tavoitteita sisäiselle vuokralle on laskea todellinen taso, saada toteutuneet kustannukset käyttäjien tietoon ja arvioida kiinteistöomaisuuden tuotto. Toissijaisia tavoitteita on liiketoiminnan suorituskyvyn mittaamisen helpottaminen, kustannustietoisuuden lisääntyminen, taloussuunnittelun ja budjetoinnin helpottaminen, tuotteiden ja palveluiden oikeihinnoittelun helpottaminen ja kuten ensisijaisissa tavoitteissa, kiinteistöomaisuuden tuoton arviointi.

7 Sisäympäristön hallinta

Rakennuksen sisäilma koostuu ympäristötekijöistä, joita ovat esimerkiksi lämpö- ja kosteusolosuhteet, kaasumaiset ja hiukkasmaiset epäpuhtaudet, allergeenit, sähkömagneettiset kentät, radioaktiivisuus, valaistus ja melu. Nämä ympäristötekijät vaikuttavat ihmisen terveyteen ja siihen, miten hän viihtyy tilassa. Lämpö- ja kosteusolosuhteisiin vaikuttaa ilman suhteellisen kosteuden ja lämpötilan lisäksi ilman liikenopeus. Allergeeneja on mm. eläimistä tuleva pöly ja siitepöly, sähkömagneettisia kenttiä syntyy sähköjohdoista ja näyttöpäätteistä. Radioaktiivisuus voi puolestaan olla peräisin käytetyistä rakennusmateriaaleista tai maaperästä. Vuonna 2008 julkaistu RT-ohje Sisäilmastoluokitus 2008 (päivittyy v. 2017) määrittää muun muassa sisäympäristön tavoitearvot, tuotevaatimukset sekä suunnitteluohjeet. Sen tavoitteena on aikaansaada viihtyisämpiä ja ennen kaikkea terveellisempiä rakennuksia. Luokitusta voidaan hyödyntää myös korjausrakentamisessa. (Sisäilmastoluokitus 2008.)

Kuntien kiinteistöistä valtaosa on rakennettu 1960 - 1970 – luvuilla. Tällä aikakaudella moni rakennustavoista on sittemmin määritelty riskirakenteiksi ja kiinteistöt ovat tänä päivänä teknisen käyttöikänsä päässä. Nämä ovat pääsyy kuntien sisäilma-, kosteus- ja homeongelmiin. (Rakennetun omaisuuden tila 2015, 15.) Sisäilmaongelmia mahdollisesti aiheuttavia riskirakenteita on muun muassa:

- perusrakenteet, joissa mineraalivillaeriste

- huonosti huollettu tasakatto
- kellarinseinät, jotka eristetty sisäpuolelta
- muottilaudat, jotka jääneet kosteisiin betonitiloihin
- valesokkelit
- lämmöneriste tai muovimatto, jotka ovat maata vasten olevan betonisen lattian yläpuolella
- kaksoistiliseinässä oleva mineraalivillaeriste on kiinni ulkopuolen tiilessä
- ulkoseinän puurungot, jotka ovat maan pinnan kanssa samalla tasolla tai sen alapuolella
- lämmöneristekerros kahden betonilaatan välissä
- maata vasten olevat pesutilat, joita ei ole vedeneristetty
- tuloilmalaitteessa äänenvaimentimena käytetty pinnoittamaton mineraalivilla.

Kiinteistöjen kunnossapidon puutteet ja rakennukseen suoritettavien korjausten viivästyminen ovat suurimmat rakennusten sisäilmaongelmien aiheuttajat. Jos toimenpiteet korjausvelan pienentämiseen eivät ole taloussuunniteltu, ennaltaehkäisevä kunnossapito sisäilmaongelmienkaan kohdalla ei tule onnistumaan. Tämä puolestaan johtaa siihen, että tilanne huononee ajan saatossa ja huonon sisäilman aiheuttamat terveyshaitat vain jatkuvat. On selvittetty, että kunnan on vaikeampi hoitaa sisäilmaan liittyvät kysymykset, jos se on velkaantunut paljon. Pitää kuitenkin huomata, että tämä ei ole suoraan yhteydessä siihen millainen tilanne sisäilman kannalta kunnan tiloissa on.

Rakennusten kosteus- ja homeongelmien yksi aiheuttaja on ylläpidon puutteet ja laiminlyönti. Ylläpidollisia puutteita on usein esimerkiksi sadevesikaivon kannen tukkeutuminen, jolloin vesi saattaa tulvimisen johdosta päästä rakenteisiin. Myös sadevesijärjestelmän toimimattomuus on yksi yleinen ongelma.

Tarkasteltaessa sisäilman tilannetta kuntatasolla on selvää, että kiinteistöihin kohdittuvan ylläpidon tason lisäksi siihen vaikuttaa myös esimerkiksi kunnan taloudellinen tilanne, kiinteistöjen kanssa tekemisissä olevien henkilöiden ammattitaito sekä heidän suhtautuminen sisäilmaa koskeviin kysymyksiin.



Kuvio 9. Kunnan sisäilmatilanteeseen vaikuttavat osa-alueet (Pekkola & Metiäinen 2011, 12).

Sisäilmatyöryhmä

Äänekosken kaupungilla on yhteistyössä työsuojelun ja tilapalveluiden kanssa perustettu sisäilmatyöryhmä, jonka tarkoituksena on lisätä tutkimusten luotettavuutta ja asiantuntemusta. Sisäilmatyöryhmän asiantuntemus perustuu moniammatilliseen osaamiseen ja ryhmän toiminta takaa tarvittavan tiedonkulun eri tahojen sekä asiantuntijoiden välillä. Sisäilmatyöryhmässä käsitellään ajankohtaiset sisäilma-asiat, joita kaupunkirakennepalvelut ylläpitävät. Tarkoituksena on myös mahdollistaa sisäilmasioiden koulutusta sekä kehittää tiedottamista ja viestintää. Ryhmä toimii työsuojelujaoston alaisuudessa ja sen kutsuu koolle puheenjohtaja. Ryhmä kokoontuu neljä kertaa vuodessa sekä tarvittaessa. Äänekosken kaupungin sisäilmatyöryhmään kuuluu:

- Erika Tarvainen, tekninen isännöitsijä, puheenjohtaja (kaupunkirakennepalvelut)
- Hannu Saarela, kiinteistöpäällikkö (kaupunkirakennepalvelut)
- Kari Marjo, työsuojeluvaltuutettu (työsuojelujaos)

- Anne Hakkarainen, työsuojelupäällikkö
- Hannah Niskanen, lääkäri (Mehiläinen)
- terveystarkastaja (terveysvalvonta)

8 Talousarvion investointiohjelma

Hankinta tulkitaan investoinniksi, kun sen arvo ylittää 10 000 euroa ja sen taloudellinen pitoaika on yli 3 vuotta. Tällöin siitä tulee tehdä käyttö-, rahoitus-, sekä muut tuotot ja kulut huomioon ottava investointiesitys. 10 000 euron raja koskee yksittäisiä hankintoja, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Poikkeustapaus on esimerkiksi kaluston hankkiminen rakentamishankkeen aikana. Äänekosken viimeisin investointiesitys laadittiin vuosille 2017-2020. (Äänekosken kaupungin vuoden 2017 talousarvion laadintaohje ja määräraahakemukset 2016, 12.)

Teknisen toimen talousarvioon sisällytetään käyttötalous- ja investointiosa. Talousarviota tulee noudattaa teknisen toimen toiminnan ja taloudenhoidon aikana.

Investointiohjelmalla saadaan todenmukainen kuva kunnan tulevista hankkeista. Kunnan investointiohjelmaan sisältyvät merkittävät rakennushankkeet. Investointiohjelman avulla voidaan arvioida hankkeiden toteutusaikataulu ja niiden keskinäinen tärkeysjärjestys. Se voidaan laatia esimerkiksi kunnan taloussuunnitelmaa vastaavaksi ja usein laadinta tapahtuu vähintään kolmen vuoden ajalle. Toimialojen täytyy jokaisen omalta osaltaan huolehtia mahdollisista tulevista uudis- tai korjaushankkeista. Niiden täytyy arvioida näiden mahdollisuutta ja tehdä näistä ehdotukset. Käytännössä valmisteluvastuun koordinointi on yleensä kuntien teknisellä hallinnolla ja kunnanhallituksella. Hankkeet todenmukaistuvat kunnan taloussuunnitelmassa ja talousarviossa. Kun investointiohjelma on hyväksytty päättäjien toimesta, sitoutuvat he alustavasti ohjelman mukaisiin hankkeisiin. Investointiohjelma ei kuitenkaan ole velvoittava. Esimerkiksi taloustilanteen muuttuessa voi investointien ajankohta muuttua. Talousarvion investointiosa on erotettava pitkävaikutteisesta investointiohjelmasta. Siitä selviävät hankekohtaiset tuloarviot ja määrärahat. (RIL 262-2014 2013, 52.)

Liitteet

Liite 1. Äänekosken kaupungin hoitoalan tilat

- A. säilytettävät rakennukset
 B. kehitettävät rakennukset
 C. luovutettavat rakennukset
 D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
 E. sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset.

Kiinteistö	Osoite	RV	hum ²	ker-m ²	bru-m ²	Tilasalkku
Piilolan päiväkoti	Piilolantie 18, 44100 ÄÄNEKOSKI	1937		633	2 336	A/D
Karhunlähteen päiväkoti	Kyminkatu 5, 44150 ÄÄNEKOSKI	1982	796	1 198	3 968	A
Karhunlähteen päiväkodin varistorakennus	Kyminkatu 5, 44150 ÄÄNEKOSKI			24	83	
Teken päiväkoti/Mämmen koulu	Teollisuuskatu 1-3,ÄÄNEKOSKI	2001		11 105	47 139	C
Konginkankaan päiväkoti	Kansakoulutie 1c, 44400 KONGINKANGAS	1936	589,5	1 061	2 510	D
Alkulan päiväkoti	Harjusenkatu 15, 44200 SUOLAHTI	1982	758	844	2 230	B/C
Alkulan kerhotalo, päiväkotikäytössä	Harjusenkatu 15, 44200 SUOLAHTI	1983	94	104	312	A
Katvelan päiväkoti	Mukulakatu 1, 44200 SUOLAHTI	1975	900	1 024	2 950	B
Mikonpuiston päiväkoti	Kauppakatu 24, 44100 Äänekoski	2008	1730	1 761	8 900	A
Tiitelän päiväkoti	Sumiaisraitti 17, 44280 Sumiainen	1984	287	413	1 950	A
Sumiaisten nuorisotila		1984	230			
Kellosepän päiväkoti	Kellosepänkatu 19, 44200 SUOLAHTI	2015	785	1 063	4 803	A
LOUNATUULI	Pitkäkatu 12, 44100 ÄÄNEKOSKI	1952		1 600	6 400	
202 Lounatuuli				207		E
Asunnot				414		
Yhteiset tilat						
203 Perhetukikeskus				620		E
Katulähetys	Terveyskatu 14, 44100 ÄÄNEKOSKI	1900		651	1 526	B/D
Äänekosken päiväkeskus (Kuhnamo)	Terveyskatu 16, 44100 ÄÄNEKOSKI	1989	795	1 017	3 481	B/E
Piilolan palvelukeskus	Terveyskatu 12, 44100 ÄÄNEKOSKI	1962/2002	1812	2 790	10 500	B/E
Konginkankaan palvelukeskus	Palvelutie 3, 44400 KONGINKANGAS	1999	1773	1 981	6 830	A/E
Tukipuun palvelutalo	Snellmaninkatu 1-3, 44100 ÄÄNEKOSKI	1973		313	1 000	
Palvelutalo Kotiranta (KAUPUNKI VUOKRALLA EI OMA KIINTEISTÖ)	Satamakatu 4, 44200 SUOLAHTI	1996		280	896	
Suolahden palvelukeskus (suojarinne) TYHJÄ	Suojarinne 21, 44200 SUOLAHTI	1965	2336	3 386	11 512	C/E
Äänekosken toimintakeskus	Lossintie 19, 44100 ÄÄNEKOSKI	1994		602	2 500	A/E
Äänekosken työterveyshuolto	Terveyskatu 12, 44100 ÄÄNEKOSKI	1900		780	2 724	D/E
Konginkankaan terveysasema	Konginkankaantie 195, 44400 KONGINKANGAS	1964		460	1 470	E
Sumiaisten terveysasema	Kuoppatie 3, 44280 SUMIAINEN	1950		539	1 830	E
Kuntoutumiskoti Kalevankatu 7	Kalevankatu 7	1971		1 008	2 822	E
Dynamo 274 m2						
Kuntoutumiskoti Kalevanpirtti 260 m2						
Perhetukikeskuksen väistötilat 474 m2						
Terveyskeskus, Äänekoski	Terveyskatu 8, 44100 Äänekoski	2014	6945	11376	67000	E
Sumiasten palvelutalo, Sumiakoti (EI KAUPUNGIN KIINTEISTÖ)	Maunontie 1 A, 44280 Sumiainen	1972		432	1 300	
Katvelankatu 11, (palvelukoti Elonilo)	Katvelankatu 11, 44200 SUOLAHTI	1967		431	1 780	E
Lehtolan palvelukoti, Suojarinne		2010		1 059	3 640	E
Suolahden vanha vanhainkoti	Sumiaistentie 102, 44200 SUOLAHTI	1954		3 070	15 800	E
Suolahden kotisatama (Attendon rakennus)	Asemakatu 6, 44200 Suolahti	2018				

Liite 2. Äänekosken kaupungin opetustilat sekä toimisto- ja hallintotilat

- A. säilytettävät rakennukset
 B. kehitettävät rakennukset
 C. luovutettavat rakennukset
 D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
 E. sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset.

Kiinteistö	Osoite	RV	hum ²	ker-m ²	bru-m ³	Tilasalkku
Koulunmäen yhtenäiskoulu	Koulumäenkatu 4-6, 44100 ÄÄNEKOSKI	1932	6523	11 057	40 380	
Keskuskoulu B (kansakoulu/sotasairaala)						B
Koulunmäen koulu C						B
Yhtenäiskoulu/Koulukeskus, Äki	Koulumäenkatu 6a, 44100 Äänekoski	2019		6 591	33 190	A
Hietaman koulu	Hietamantie 96, 44170 HIETAMA	1916	626	1 206	5 010	A
Kivikoulu		2005			3 680	
Puukoulu					1 330	D
Talousrakennus						
Honkolan koulu	Saarijärventie 25, 44160 HUUTOMÄKI	1937/1987	525	1 259	4 622	A
Koiviston koulu (uusi koulu)	Koivistonkyläntie 143, 44250 ÄÄNEKOIVISTO	2019	1171,5	1 284	6 200	A
Koiviston Perinnetalo	Koivistonkyläntie 143, 44250 ÄÄNEKOIVISTO				882	D
Konginkankaan peruskoulu	Kansakoulutie 1a, 44400 KONGINKANGAS	1971	1255	1 607	7 210	A
Asemakadun koulu (TYHJÄ)	Asemakatu 16, 44200 SUOLAHTI	1953		5 159	27 200	C/D
Suolahden yhtenäiskoulu	Telakkakatu 15, 44200 SUOLAHTI	2019	5616	5 793		
Telakkakadun koulu		1970/1988	4083	6 731	26 678	A
Yhtenäiskoulu/alakoulu, Suolahti		2019		5 793	31 770	A
Sumiainen Yläkoulu	Koulutie 4 A, 44280, SUMIAINEN	1893	467	617	3 160	A
Sumiainen Rantakoulu	Koulutie 3, 44280 SUMIAINEN	1936		282	1 790	A
Sumiaisten liikuntahalli, koulun yhteydessä	Koulutie 4 B, 44280 SUMIAINEN			604	3 160	
Musiikkiopisto (VPK:n talo) (EI KAUPUNGIN KIINTEISTÖ)	Pohjantie 22, 44150 ÄÄNEKOSKI	1955		1 262	3 596	
Äänekosken lukio	Kuhnamontie 5 B	2017		5 882	35 290	A
Kaupungintalo, Äki	Hallintokatu 4, 44100 ÄÄNEKOSKI	1986	4390	4 589	19 000	B
Kaupungintalo, Sti	Virastokatu 4, 44200 SUOLAHTI	1930		1 500	6 600	C/D
Kiint. Oy Keskusraitti	Kisakatu 4, 44200 SUOLAHTI	1984		574	1 721	E
230 yritystilat						
Hämeentie 1 (vanhustenhuollon palvelupiste) (EI KAUPUNGIN KIINTEISTÖ)	Hämeentie 1, 44100 Äänekoski	1990		626	1 750	
Kuntala, Sumiainen	Sumiaisraitti 19, 44280 SUMIAINEN	1955		1 141	4 840	B
Kauppakatu 10 (perheneuvola, nuorisopsyk.)	Kauppakatu 10, 44100 Äänekoski (EI KAUPUNGIN KIINTEISTÖ)	1961		550	1 540	E
MERCURIA SOSIAALITOIMISTO	Torikatu 6, 44100 Äänekoski					

Liite 3. Äänekosken kaupungin liikunta- ja kokoontumistilat

- A. säilytettävät rakennukset
 B. kehitettävät rakennukset
 C. luovutettavat rakennukset
 D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
 E. sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset.

Kiinteistö	Osoite	RV	hum ²	ker-m ²	bru-m ³	Tilasalkku
Liikuntatalo	Koulunmäenkatu 2, 44100 ÄÄNEKOSKI	1981/1996	5536	6 614	35 350	A
Uimahalli Vesivelho	Koulunmäenkatu 2, 44100 ÄÄNEKOSKI		1373		4 000	A
Suolahden uimahalli	Telakkakatu 15, 44200 SUOLAHTI	1988		2 350	13 030	A
Voimailutalo (TYHJÄ)	Niemelänkatu 21, 44200 SUOLAHTI	1963	320		1 660	C
Taidemuseo, Äki	Kuhnamontie 1, 44100 ÄÄNEKOSKI	1900		690	2 760	D
Taidemuseon varasto						
Hiskinmökki	Mannilantie 1, 44100 ÄÄNEKOSKI	1925	86	92	270	D
Konginkankaan museo	Kirkkotie 2, 44400 KONGINKANGAS		55	61	300	D
Pääkirjasto, Äki	Wessmanninkatu 2, 44100 ÄÄNEKOSKI	1983	1243	1 410	8 200	A
Kirjasto, Sti	Asemakatu 18, 44200 SUOLAHTI	1980		877	3 840	A
Kirjaston asunto	Asemakatu 18, 44200 SUOLAHTI			57	171	
Kirjasto Sumiainen	Koulutie 6, 44280, SUMIAINEN	1990		486	2 418	A
Kirjasto Konginkangas	Kauppatie 2, 44400 KONGINKANGAS	1989		270	1 080	A
Kulttuuritalo, Äki	Kalevankatu 2, 44100 ÄÄNEKOSKI	1984	2416	2 531	14 200	B
Nuorisokeskus Spotti, Äki	Kotakennäantie 21, 44100 ÄÄNEKOSKI	1951	1044	1 252	4 700	B
Nuorisotalo Vapari, Kgas	Kansakoulutie 1b, 44400 KONGINKANGAS	1970	225	300	1 100	D
Sumiaisten luistinradan huoltorakennus	Sumiainen			81	235	
Kovalan maja ja sauna	Kovala, 44100 ÄÄNEKOSKI	1949	73,8	168	659	B
Wanha asema	Asemakatu 1, 44200 SUOLAHTI	1898		307	1 535	B/D
Suopunki (järjestöjen tilat)	Riihijärvenkatu 2, 44200 SUOLAHTI	1984	355		1 000	B
Telakan kentän huoltorak. Sti	Telakkakatu 15, 44200 SUOLAHTI	1996		239	679	A
Urheilukentän pukusuoja, Sti	Urheilukenttä, 44200 SUOLAHTI	1985		122	317	A
Liikuntapuisto huoltorakennus, Äki	Honkolankatu 22, Äänekoski	1985		297	890	
Liikuntapuisto katsomorakennus, Äki	Honkolankatu 22, Äänekoski	1962		353	3 290	
Liikuntapuisto kalustosuoja, Äki	Honkolankatu 22, Äänekoski	1990		140	546	
Liikuntapuisto hiihto huoltorakennus, Äki	Honkolankatu 22, Äänekoski	2014		50	150	
Kgk urheilukentän huoltorakennus		1997		100	350	
Äänemäki laskettelurinne huoltorakennus, Äki	Äänemäentie, Äänekoski	2015			550	A
Kovalanniemen huoltorakennus, Äki		1983		82	180	
Huuhan perhepuiston huoltorakennus, Äki		2000		20	58	
Tehtaan museon rakennus	Kuhnamontie	1930				D

Liite 4. Äänekosken kaupungin teollisuustilat sekä muut tilat

- A. säilytettävät rakennukset
 B. kehitettävät rakennukset
 C. luovutettavat rakennukset
 D. kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset
 E. sosiaali- ja terveydenhuollon rakennukset.

Kiinteistö	Osoite	RV	hum ²	ker-m ²	bru-m ³	Tilasalkku
Rautatienkatu 52, Kuntokeskus	Rautatienkatu 52, 44150 Äänekoski	1973	2019	2 317	11 300	B
Yrittäjänkatu 3-7, MECONET	Yrittäjänkatu 3-7, 44150 Äänekoski	1986/1990	5258,5	5 535	29 120	B
Äänekosken tori, torin grilli		1982		90	250	A
Suolahden tori, WC		1981		10	32	A
Paloasema, Konginkangas	Keskustie 174, 44400 KONGINKANGAS		277	360	1 100	D
Pelastuslaitos, Äänekoski	Akselinkatu 7, 44100 ÄÄNEKOSKI	2019				A
Paloasema, Suolahti	Keiteleentie 31, 44200 SUOLAHTI	1940		234	880	D
Paloasema, Sumiainen	Sepäntie, Sumiainen			188	736	B
Konginkankaan tekn. tukikohta	Yrjölätkatu 18, 44400 KONGINKANGAS	1973	59,5	300	3 705	
Keskuskeittiö, suojarinne	Suojarinne 21, 44200 Suolahti	2012		589	2 635	A
Tehtaan paloasema rakennus	Kunhamontie					D
Kt. Oy Kellosepänkatu 21(arkisto, nuoriso-,yritystilat)	Kellosepänkatu 21, 44200 SUOLAHTI (EI KAU	1976		795	2 350	Ei kaupungin
228 arkisto						
229 nuorisotilat						
230 yritystilat						
Kalaniemen koulu	Kajamantie 4, 44460 KALANIEMI	1950	557	813	3 890	
Saarikas kylätalo	Saarikkaantie 333, 44280 SUMIAINEN	1994		229	663	A
Kangaslampi, leirikeskus	Syväläahdentie 245, 44280 SUMIAINEN			325	812	B
Mökit (4 kpl)			72		160	B
Ruokailurakennus			78		277	B
Saunarakennus			36		105	B
WC-rakennus			13		45	B
Valvojien mökki			48			A
Kapeenkoski , (mylly, myllyn tupa ja aitat)				125	350	D
Matkahuolto	Työskintie 1, 44100 Äänekoski			270	1 080	C
Suojarinne		1965-68		3 811		
Konehalli	Suojarinne 2, 44200 Suolahti			291	723	A
Keittiö/pesula	Suojarinne 3, 44200 Suolahti			2 500	6 250	A
Puistola	Suojarinne 4, 44200 Suolahti			640	1 600	C
Huvikumpu	Suojarinne 5, 44200 Suolahti	1965		850	2 125	C
Terapiatalo	Suojarinne 8, 44200 Suolahti	1969/84		4 004	10 010	C
Rantakoti	Suojarinne 13, 44200 Suolahti	1967		980	2 450	C
Kotiharju	Suojarinne 14, 44200 Suolahti	1967		980	2 450	B
Taivalniemi ja Torala	44150 ÄÄNEKOSKI			40	120	
Omakotitalot				1 200	3 600	
Hämeentie 13	Hämeentie 13, 44100 ÄÄNEKOSKI	1940	69,5	85	250	C
Rautatienkatu 23	Rautatienkatu 23, 44100 ÄÄNEKOSKI	1943				C
Vaasantie 21	Vaasantie 21, 44100 ÄÄNEKOSKI	1946	68	74	232	C
Mörtti	Ääneniementie 30, 44100 ÄÄNEKOSKI	1940	60	125	300	C
Lämmittäjäntie 1 asuintalo, Sti (33 m2)	wanha aseman alueella Suolahdessa	1926				D
Taipaleentie 10, Sumiainen	Taipaleentie 10, Sumiainen	1800			130	D
Matilan Ankkuri	Matilanvirrantie 1353, 44280 Sumiainen					B/A
OK-talo, Matilan lossitupa	Matilan ankkuri, Sumiainen	1920			570	
Polttoaineen jakelupiste						
Entinen SRK Talo						C

Liite 5. Äänekosken talousarvion investointiohjelma 2020 ja –esitys 2021:
Talonrakennus/tekninen

Alkulan päiväkot	Investointimenot	-2 175 000	0
Hammashoitola, Yhtenäiskoulu, Äki	Investointimenot	0	0
Hietaman koulu, lämmitysenergian vaihto	Investointimenot	0	-50 000
Hyvinvointikeskus, Piilola, suunnittelu	Investointimenot	-150 000	0
Junavarikko, Sti	Investointimenot	-200 000	0
Junavarikko, Sti, tulo	Investointitulot	150 000	0
Katvelan päiväkot	Investointimenot	0	-350 000
Kaupungintalo	Investointimenot	-50 000	-50 000
Kaupungintalo, peruskorjauksen suunnittelu	Investointimenot	0	-300 000
Keittiökalusteet (varaus)	Investointimenot	-30 000	-30 000
Kirjasto, Äki (IV-laitteiston korjaus)	Investointimenot	0	-100 000
Kirjasto, Äki (sähköovent, lattia ja näyttelyvalaistus)	Investointimenot	-20 000	-60 000
Koulunmäen yhtenäiskoulu: saneeraus, julkisivun korjaus ja välisosan purku	Investointimenot	-1 000 000	-750 000
Liikuntatalo, IV ja LJ	Investointimenot	-330 000	0
Liikuntatalo, yleisurheilutilan kehittäminen	Investointimenot	-50 000	0
Museo	Investointimenot	-160 000	0
Museo, tulo	Investointitulot	60 000	0
Musiikkiopisto	Investointimenot	0	-50 000
Painotalo	Investointimenot	-100 000	-1 000 000
Pienet investointikohteet	Investointimenot	-70 000	-70 000
Spotti nuorisokeskus	Investointimenot	0	-500 000
Sumiaisten koulun keittiö	Investointimenot	-300 000	0
Suolahden yhtenäiskoulu, vanha osa, käyttövesiputkien uusiminen	Investointimenot	-100 000	-300 000
Talotekniikka	Investointimenot	-200 000	-250 000
Terveyskeskus, aurinkosähköjärjestelmä	Investointimenot	-80 000	0
Terveyskeskus, aurinkosähköjärjestelmä, tulo	Investointitulot	20 000	0
Terveyskeskus, laboratorion (Fimlab) siirtoremontti	Investointimenot	0	-300 000
Uimahalli, Sti	Investointimenot	-50 000	0
Ylipainehalli	Investointimenot	-1 400 000	0
Ylipainehalli, tulo	Investointitulot	450 000	0

Liite 6. Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2013-2019

Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2013-2019	
2013	Kiinteistö
	Tutkimus/tarkastus
	Honkolan koulu
	Kuntoarvio
	Koiviston puukoulu
	Kuntoarvio
	Äänekosken toimintakeskus
	Kuntotutkimus
	Asemakadun koulu
	Julkisivun kuntotutkimus
	Asemakadun koulu
	Andersen ilmanäytteet
	Asemakadun koulu
	Kuntoarvio
	Äänekosken paloasema
	Sisäilmaselvitys
2014	
	Konginkankaan päiväkot
	Kuntoarvio
	Uimahalli, Äki
	Allasrakenteiden kuntotutkimus
	Liikuntatalo, Äki
	Osittainen kuntoarvio
	Palvelukoti Lounatuuli
	Parvekkeiden kuntotutkimus
	Suolahtisali ja luokkarakennus
	Kuntoarvio
	Tiitelän päiväkot
	Kuntoarvio
	Koulunmäen yhtenäiskoulu
	Sisäilmaselvitys
	Koulunmäen yhtenäiskoulu
	Andersen ilmanäytteet
	Honkolan koulu
	Andersen ilmanäytteet
	Koiviston koulu
	Andersen ilmanäytteet
2015	
	Äänekosken paloasema
	Kuntotutkimus
	Äänekosken kaupungintalon alakerta
	Kuntotutkimus
	Teken päiväkot
	Kuntoarvio
	Suolahden kaupungintalo/puutalo
	Kuntotarkastus
	Äänekosken taidemuseo
	VTT:n tutkimus
	Asemakadun koulu
	Kuntoarvio
	Suolahden palvelukeskus
	Kuntoarvio
	Hämeentie 13
	Kuntotarkastus
	Kotakennäntie 11
	Kuntotarkastus
	Peltokatu 60
	Kuntotarkastus
	Rautatienkatu 11
	Kuntotarkastus
	Vaasantie 21
	Kuntotarkastus
	Hietaman koulu
	Kuntoarvio
	Asemakadun koulu
	VTT:n tutkimus
	Äänekoskentie 311
	Kuntotarkastus
2016	
	Suojarinne 5, Huvikumpu
	Kuntotarkastus
	Kovalan Maja
	Kuntotarkastus
	Matilan Lossitupa
	Kuntoarvio, kuntotutkimus
	Teollisuuskatu 45
	Kuntotarkastus
	Tärntäläntie 105
	Kuntotarkastus
	Suolahden palvelukeskus
	Sisäilmaselvitys
	Koulunmäenkatu 19, okt
	Kuntotarkastus
2017	
	Suolahtisali
	Kuntotutkimus
	Kaupungintalo, Äki
	Sisäilmatutkimus
	Terveyskatu 10
	Sisäilmatutkimus
2018	
	Koulunmäen yhtenäiskoulu
	Kuntotutkimus
	Nuorisokeskus Spotti
	Kuntoarvio
	Suojarinteen terapiatalo
	Kuntoarvio
2019	
	Konginkankaan koulu
	Sisäilmamittaukset
	Sumiaistentie 102
	Kuntotutkimus

Liite 8. Toimitilavuokrat 29.2.2020/1.3.2020, muut tilat

Toimitila	Alv	y-tunnus	Pinta-ala m ²	Vuokra sisält.	Vuokra €/m ² /kk 1.3.2020	Vuokra €/kk 29.2.2020	Vuokra €/kk 1.3.2020	Vuosi- vuokra 1.3.2020
3420								
990								
Terveystalo, Pitkätatu 12	-	Coronaria palv.koti Lounatuuli	1013647-0	526,0 lä,ve, kh,auraus	10,0	5 158,38	5 266,70	63 200
Suolahden ent. vanhainkoti	-	Palvelukoti Auringonrusko Oy	2071591-9	1 178,0 lä,sä, kh	8,5	9 873,56	10 071,03	120 852
Silvovs/labra- ja yht.tilat, Silh	a	Fimlab Laboratoriot Oy	2392519-7	46,0	2,6	117,79	120,15	1 442
Silvovs/labra- ja yht.tilat, Äki	a	Fimlab Laboratoriot Oy	2392519-7	170,4	4,8	798,38	814,35	9 772
Laboratorio- ja yht. tilat, Äki	-	Fimlab Laboratoriot Oy	2392519-6	120,5 lä,sä,ve,jh, kh	7,9	938,59	957,37	11 488
						492,00	489,00	5 868
						1 628,62	1 605,00	19 260
Silvovs/röntgen ja yht.tila, Äki	a	K-S sairaanhoitopiirin ky	0215978-7	205,6	4,6	931,88	950,52	11 406
Suojavaatekorvaus kuvant.	a	K-S sairaanhoitopiirin ky	0215978-8			78,82	79,61	955
Röntgen- ja yht. tilat, Äki	a	K-S sairaanhoitopiirin ky	0215978-7	212,0 max 3 hlöä	7,9	1 651,31	1 684,33	20 212
	a	K-S sairaanhoitopiirin ky	0215978-7			2 865,32	2 823,82	33 886
Terveyskatu 10, Äki	-	Mehiläinen Oy	1927556-5	280,0		3 360,00	3 360,00	
Terveyskatu 10, silvovs	a	Mehiläinen Oy				420,00	420,00	5 040
Kaupungintalo	-	Kukkals-kahvila Kaunotar ja Kulkur	0967171-6	188,0 lä, sä, ve, puh	1,0	175,96	179,48	2 154
Pääkirjasto	-	Keski-Suomen oikeusaputsto	245974	90,0 lä, sä, ve, jäleym.	13,6	1 198,72	1 222,70	14 672
Suolahden vanha asema								
K. Oy Konginkankaan Op-talo	-	K-S Osuuspankki						0
Likuntatalo-uimahalli, Äki	-	Urh-Hieroja Tommi Koskinen	1609419-5	?		153,00	153,00	1 836
Uimahalli, Silh	-	Tmi Kapar	2352635-5			102,00	104,04	1 248
Montimihalli, Vaasantie 462 (Pankkar)	a	Hutunki Pellit Oy	1032573-0	608,5 lä,sä,ve,jh	9,9	6 000,00	6 000,00	72 000
	a	Hutunki Pellit Oy	1032573-0			650,00	650,00	7 800
Työtoimisto, Keskuskatu 34	a	Äken Kiinteistöhoito/Varikko&var.	0194882-1	1 113,0 lä, sä, ve, jäte, tm	4,8	5 257,34	5 367,74	64 413
Työtoimisto, Keskuskatu 34	-	Äänekosken Urheilijat ry/tstotilat	0290934-9	14,0 lä, sä, ve, jäte, tm	4,7	64,26	65,61	787
	-	Äänekosken Urheilijat ry/tstotilat	0290934-9	7,0 lä, sä, ve, jäte, tm	4,2	28,56	29,16	350
Työtoimisto, Keskuskatu 34	-	Rasti E4 ry/tstotilat	1059305-7	27,0 lä, sä, ve, jäte, tm	4,7	123,94	126,54	1 519
Matilavirrantie 1356	a	Madcaps Oy	2738639-6			833,33	833,33	10 000
Taidemuseo, Kuhnammont.1	-	Koskelan Setlementti ry	0208590-9	52,0 lä, sä, ve, jäte	4,0	204,00	208,08	2 497
Työskintie 1	a	Äänekosken taksiautoilijat		40,0 lä ei sähköä	8,1	316,72	323,05	3 877
Sammonkatu 4 (Hankkija)	a	Hankkija Oy	0224546-6	1 461,0	2,7	4 000,00	4 000,00	48 000
Rautatienkatu 23	-	Äken moottorikerho -98	1539053-1	138,0		0,00	0,00	0
Torin grilli	a	Ay Tuomainen ja Vuorinen	2499724-7	80,0	9,4	735,73	750,44	9 005
Kautonkatu 3 (ent. srk-talo)	101	AA-ryhmä, Äänekoski		56,5 lä, sä, ve, jäte, kh	0,9	52,07	52,70	632
	101	Koskelan Setlementti ry	0208590-9					0
	101	Koskelan Setlementti ry	0208590-10					0
	101	Eiäkeläiset ry						0
	101	Äänekosken Reumayhdistys	1754809-9					0
	101	Äänekosken Karjala-seura						0
	101	Suolahden Työttömät ry	1087365-7	82,9 lä, sä, ve, jäte, kh	0,0			0
-autotalli	a	Tmi Jonna Paajanen	2865544-7	13,8 lä, sä, ve, jäte, kh	1,5	20,40	20,81	250
Terveyskatu 14	-	Kukka- ja H.palv.Lumpeenkukka	2372859-8			52,02	53,06	637
	-	Äänekosken Katulähetys ry	1642096-6	550,0 lä	0,0			0
Äänekosken paloasema	a	K-S Pelastuslaitos	0714666-4	2 623,0 lä, sä, ve, sil, pol	21,7	56 788,34	56 788,34	681 460
Kgas paloasema	a	K-S Pelastuslaitos	0714666-4	373,0 lä, sä, ve, sil, pol	9,8	3 658,35	3 658,35	43 900
Suolahden paloasema	a	K-S Pelastuslaitos	0714666-4	198,0 lä, sä, ve, sil	8,0	1 590,10	1 590,10	19 081
Sumiaisten paloasema	a	K-S Pelastuslaitos	0714666-4	194,0 lä, sä, ve, sil, pol	4,9	942,84	942,84	11 314
Tattarinmäen kaatopaikan huoltora	Koiviston Eränkävijät/HirviJaosto	0939424-5		lä, sä, ve, jäte		16,67	16,67	200
Säästöilpas,Kongink.tie 195	-	Kokkinen Malja		22,5 lä,sä,ve,jä,tm	8,6	189,53	193,51	2 322
Palvelutie 1 a 1, Knsgs	-	Sorri Almo		63,0 lä,sä,ve, kh,jh	5,2	321,30	327,73	3 933
Kuoppatie 3 Sumialinen (terv. asema)	-	Pesonen Helmer		17,5 lä,sä,ve,jä,tm	4,2	71,40	72,83	874
Teollisuuskatu 1 4767 m ²	a	Afry Finland Oy	0625905-6	105,0 lä, sä, ve, pilha	12,9	1 356,22	1 376,16	16 514
	a	Leica Geosystems Oy	2207611-0	lask.1 x/vuosi		25,00	25,00	300
Teollisuuskatu 3	-	Äänekosken Plenoisautoilijat ry		1135 lä,sä,ve,jve, kh	0,6	714,00	714,00	8 568
	a	Keski-Suomen ulostovvirasto		18,5 lä,sä,ve, kh	13,2	244,80	244,80	2 938
	a	Posti Kiinteistöt Oy	2365191-4	629,3 vuokra	6,1	3 810,16	3 810,16	45 722
				lnv vastike		1 195,67	1 195,67	14 348
Rautatienkatu 52	a	Ääneseudun Kuntokeskus ja Fysio	1839707-7	? koneilumityöt	#ARVO!	2 822,00	2 822,00	33 864
Yrittäjänkatu 3	a	Meconet Oy	0115003-5	5 141,0 m2:t kasvaneet 1.3.2018 aik.	4,3	22 000,00	22 000,00	264 000
Yrittäjänkatu 6 ja 6a								0
Yrittäjänkatu 5								0
Kuhnammontie 2	a	Lassila & Tikanoja Oy	1680140-0	175,0 lä, sä, ve, jh, silv.	4,2	714,00	728,28	8 739
Sumiaisten kunnantalo	-	Sumiaisten Vanharouva	1156890-2	64,0 lä,sä,ve,jve	5,9	367,31	374,66	4 496
Sumiaisraitti 19	-	T.mi Päivikki Linna	1828372-3	41,0 lä,sä,ve,jve	7,0	282,63	288,28	3 459
	-	Parturi-Kampaamo Paula Vasko	1165078-9	16,5 lä,sä,ve,jve	8,0	129,77	132,37	1 588
	-	Hieroja Katri Tuomaala	1161482-6	12,0 lä, sä, ve, jh	8,8	103,92	106,00	1 272
	-	T.mi K. Tourunen	1897485-8	14,0 lä,sä,ve,jh,tm	6,5	89,14	90,92	1 091
Suolahden kaupungintalo	-	Välsänen Sami		15,0 lä, sä, ve, jh	3,8	56,10	57,22	687
	-	Lilmatalainen Markku		15,0 lä, sä, ve, jh	3,8	56,10	57,22	687
	-	Rahm Henri		15,0 lä, sä, ve, jh	3,8	56,10	57,22	687
	-	Peltomäki Jukka		15,0 lä, sä, ve, jh	3,8	56,10	57,22	687
	-	Ala-Keltaisen radiokerho		20,0 lä, sä, ve, jh	0,0			0
	-	Venäjä- Seura		15,0 lä, sä, ve, jh	0,0			0
	-	Suolahden Urho		15,0 lä, sä, ve, jh	0,0			0
	-	Kamerakemo		15,0 lä, sä, ve, jh	0,0			0
	-	Virnes-Mallinen Terttu		20,0 lä, sä, ve, jh	2,9	56,10	57,22	687
	-	Pasanen Jari		30,0 lä, sä, ve, jh	3,9	113,27	115,54	1 386
	-	Hartikka Ville		15,0 lä,sä,ve,jh,tm	3,6	53,06	54,12	649
	-	Hämäläinen Jaakko		15,0 lä, sä, ve, jh	2,2	32,99	33,65	404
autotallitila	-	Varis Sami		14,0 lä, sä, ve, jh	4,6	62,69	63,94	767
autotallitila	-	Rakennuspalvelu Vesala	1499659-0	50,0 lä, sä, ve, jh, tm	2,5	125,00	125,00	1 500
autotallitila	-	Nurminen Kristiina		22,5 lä, sä, ve, jh, tm	4,3	94,40	96,38	1 157
autotallitila	a	PJM-palvelu/Kasavuoren huolto OY	0127158-2	50,0 lä, sä, ve, jh, tm	2,5	125,00	125,00	1 500
KI Oy Äken Mercuria, Torik. 6	a	Katja Noponen Oy	1778742-8	123,0 lä, sä, ve, jh, tm	1,1	136,30	139,16	1 670
			18 567,00		7,9	146 739,06	147 319,19	1 727 510,34

Liite 9. Äänekosken kaupungin ja Äänekosken kiinteistöhoito Oy:n sopimuksen mukainen yleinen huolto-ohjelma 2019



19.12.2019

Äänekosken kaupungin ja Äänekosken kiinteistöhoito Oy:n sopimuksen mukainen yleinen huolto-ohjelma.

- sisältää kaikkien kohteiden tehtävät
- *KiinteistöRYL 2009 mukaisesti*

Yleishoito ja valvonta

- Kiinteistöhoitajan perehdytys ja koulutuksien järjestäminen
 - Vaatimus: Kiinteistöhoitajan ammattitutkinto
- Huoltokirjan täyttö ja ylläpito
- Tarkastukset ja kierrokset
 - Huoltokierrokset yleisissä tiloissa ja huonetiloissa
 - Suorituskuittaukset vaaditaan 1krt/vko
- Viranomaistarkastuksissa (lakisääteiset) avustaminen
- Liputus
 - Liputus virallisina ja kaupunginmäärääminä liputuspäivinä (ka 28/a), pihatanko
 - Liputuksista tehty erillinen liputuspäivien listaus ja kohteet missä liputetaan.
 - Lipun huolto ja säilytys
- Yleiset huolto- ja korjaustyöt
 - Pienet korjaustyöt
 - Käsityökaluilla tehtävät pienet alle tunnin kestävät työt.
 - kiinteistöissä ilmenevistä puutteellisuuksista ja vioista ilmoittaminen.
 - Ilmoittaminen tulee tehdä vian havaitsemispäivänä sähköisesti BEM-järjestelmään.
 - Terveysteen ja turvallisuuteen liittyvät puutteet ja viat tulee ilmoittaa välittömästi tilaajalle ja laittaa tiedot myös sähköisesti BEM-järjestelmään.
 - kiinteistöhoitajien aineiden hankinta ja varastointi
 - käyttöturvallisuustiedot oltava kunnossa

19.12.2019

- luettelointi
- kiinteistönhoidon vaihto-osien hankinta ja varastointi
 - mm. suodattimet, polttimot, sulakkeet yms.
- Pienten korjaustöiden varaosa- ja tarviketilausten hoito
 - Huoltomiehen hankintaraja ilman ilmoitusta tilaajalle max. 300€, tätä isommista hankinnoista tulee pyytää lupa tilaajalta.
- tavarain vastaanotto
- ilmanpuhdistimien toiminnan tarkistaminen
 - huollon tilaus laitteen vikatilanteessa
 - Genano-ilmanpuhdistimien huolto ja nesteen lisäys ja nesteen tilaaminen.
- Korjausavun tilaaminen
- Työnsuorittajien opastus työkohteeseen ja yleisvalvonta
- Häätäpoistumisteiden toimintavalmiudesta huolehtiminen
 - ylimääräinen tavara pois kulkuteiltä
 - ovien avautuminen poistumissuuntaan
- Väestönsuojavarusteiden ja kalusteiden tarkastaminen
- Kosteiden- ja märkätilojen yleiskunnon tarkastus
- tyhjillään olevien tilojen lattiakaivojen täyttäminen nesteellä.
- Teknisten tilojen puhtaus
 - Iv-konehuoneet, lämmönjakohuoneet, sähköpääkeskukset ja huollon varastotilat.
 - ei säilötä turhaa tavaraa.
- Kattovesijärjestelmien puhtaanapito
 - Rännien puhdistuksessa myös nostokoneyöt kuuluvat sopimukseen,
 - Sopimukseen kuuluu myös rännikaivojen puhtaanapito
- Vesikaton pintarakenteet ja varusteet
 - silmämääräinen tarkastaminen
- Julkisivun pintarakenteet ja varusteet
 - silmämääräinen tarkistaminen
- Ikkunoiden, sisä- ja ulko-ovien lukkojen, aukipitolaitteiden, sulkijoiden, vetimien ja saranoiden huolto.

19.12.2019

- Viranomaisten hälyttäminen paikalle tarvittaessa.
 - esim. poliisi
- Päivystys ja vikailmoitukset
 - päivystys 24/7
 - Hälytysten sähköinen vastaanotto 24/7
 - päivystysaikaisten korjaustöiden tilaamisoikeus
 - Vesivahinkotilanteessa vahinkosaneerauksen tilaaminen JVT-töiden osalta, kaupungin määrittämästä JVT-töiden erikoisliikkeestä.
 - Vikailmoitukset ja niiden edellyttämät toimenpiteet
- Kulutustietojen raportointi
 - BEM-järjestelmän kautta enerkeyhin
- Pääovet ja portit
 - käsinsuljettavien porttien ja ovien avaaminen ja sulkeminen

3 Rakennusten ja teknisten järjestelmien hoito ja kunnossapito

- Alapohjien tarkastus
- Anturoiden ja perusmuurin tarkistus
- Hissien ja siirtolaitteiden toiminnallinen tarkastus
 - hissit, siirtolaitteet, nosto-ovet
 - määrä-aikaistarkastusten kirjaus huoltokirjaan ja tarkastuspöytäkirjojen tallentaminen BEM-dokumentinhallintaan
- Höyryjärjestelmien määräaikaishuoltojen seuranta
 - UIMAHALLIT
 - Höyrykostuttimien huolto, isommissa korjauksissa tilaus erillisveloituksella tilaajan luvalla.
 - Höyrykostuttimien toiminnan tarkkailu ja vioista ilmoittaminen
- Ilmanvaihtolaitteiston viikkotarkastus
 - tuloilmakojeiden säätöjärjestelmän ohjausten ja toiminnan tarkkailu (tulo, poisto ja tulo/poistokoneiden)
 - Suodattimien paine-erojen tarkkailu
- Ilmanvaihtolaitteiston vuosihuolto
 - Ilmastointijärjestelmän huolto
 - ilmastointijärjestelmän huollon valvonta

19.12.2019

- LTO-kiekon huolto
- LTO-kuution huolto
- LTO-glykolijärjestelmän huolto
- kierrätysilmakojeen huolto
- poistokojeen (erillispoistopuhallin) huolto
- huippuimurin huolto
- ilmalämpöpumppujen sisä- ja ulkoyksiköiden tarkastus sekä sisäilmasuodattimien puhdistus 2krt/vuodessa
- IV-kanavat, kammiot, varusteet ja päätelaitteet puolivuositainen tai vuosittainen huoltotarkastus
 - suodattimet ym., kiilahihnat, siimapyörät yms.
 - vaihtosuodattimien tilaus ja suodattimien vaihto 1krt/vuodessa, kuitattava tehtävä BEM.
 - teknistentilojen ilmanvaihtventtiilien puhdistus
 - yhteisten ja yleistentilojen ilmanvaihtventtiilien puhdistus
 - keittiön poistokanavistojen puhtauden tarkistus
 - erikoistilojen poistokanavistojen puhtauden tarkistus
 - poistokanavistojen puhtauden tarkistus
 - Ilmanvaihdon raitisilma / jäteilmalaitteiden /säleiköitten puhdistus
 - tulo/poisto säleiköitten puhdistus
 - Purunpoistolaitteet
 - pölysäiliöiden tyhjennys TAI tyhjennyksen tilaus (Koivisto, Hietama, Honkola, Kyk, Syk)
 - Purunpoistojärjestelmään tehdyt huollot ja työt ilmoitettava Bem-järjestelmään käyttöpäiväkirjamerkintänä.
 - Vikatilanteista ilmoittaminen
- Julkisivujen vuositarkastus
- Jätevesien käsittelylaitteet ja viemäriverkostot viikkotarkastus
 - mm. TK, Koulut, Kalusteisiin sijoitetut sakka-astiat yms.
- Jätevesien käsittelylaitteet ja viemäriverkostot vuosihuolto
- Kiinteiden rakennusvarusteiden vuositarkastus
- Kiinteistönhoidon sähköjärjestelmien vuositarkastus
- Kylmäteknisten järjestelmien viikkotarkastus
 - jäähdytyslaitteiston toiminnan tarkkailu

19.12.2019

- jäähdytyspattereiden toiminnan tarkkailu
- Kylmäteknisten järjestelmien vuosihuollon seuranta
 - Huolto raportit tallennetaan BEM-järjestelmän dokumentin hallintaan.
- LVI-järjestelmien yleistehtävät
 - Kaukolämpö, sähkö, öljy ja hake
- Oviverhokoneet ja kiertoilmakoneet /Kiertoilmalämmittimet
 - Toiminnan tarkkailu, suodattimien vaihto/puhdistus tarvittaessa
 - vuotojen tarkkailu
 - Venttiilien toiminnan tarkkailu
- Lämmityksen viikkotehtävät
 - Kaukolämpöveden lämpötilojen tarkkailu
 - kaukolämpöveden paineiden tarkkailu
 - lämmitysverkostojen toimintalämpötilojen ja vesimäärän valvonta ja tarkkailu. Myös lämminkäyttövesi, meno- ja paluulämpötilojen tarkkailu
 - paisunta-astioiden tarkastus
 - lämmönjakohuoneen laitteiden toiminnan tarkistaminen
 - lämpimän käyttöveden lämmönvaihtimen kunnon tarkkailu
 - linjasäätöventtiilien, sulkuventtiilien ym. tiiveyden tarkkailu
 - lämmitysverkoston ilmaus
 - patterit, jakotukit, säteilijät ym.
 - Kattolämmityksen toiminnan tarkastus
 - kohteet: Syk, Kyk, Koivisto, Lukio
 - HUOM! Nämä ylläluetellut ovat vesikiertoisia järjestelmiä, siirretään sivulle 5 muiden lämmitysjärjestelmän osien alle
 - pumppujen ja verkostojen vuotojen tarkkailu
 - sisätilojen lämpötilojen mittaus ja lämmönsäätö
 - huonelämpötilojen tarkkailu ja mittaustulosten ilmoittaminen käyttöpäiväkirjaan tai dokumentin hallintaan vähintään 2 kertaa vuodessa lämmityskauden aikana.
 - Tärkeää energiansäästön kannalta!
 - patteriventtiilien karan toiminnan testaus ennen lämmityskauden alkua.
 - lämmitysventtiilien tarkastaminen
 - säätöventtiilit, sulkuventtiilit, moottoriventtiilit

19.12.2019

- Nämä koskevat soveltuvilta osin myös lämpimän käyttöveden tuottoa, Ilmanvaihtoverkoston lämmitystä ym.
- ÖLJYLÄMMITYSKOhteet
 - Kohteet: Hietama, Voimailutalo, Honkolaan jää öljylämmitys varalle.
 - polttoaineen tilaus
 - kattilatehon säätö
 - kattiloiden hoito
 - noen ja tuhkan siirto kokoamissäiliöön
 - polttimen hoito
- HAKELÄMMITYS
 - Ongelmatapauksissa lämmöntoimittajan hälytysnumeroon soittaminen ja raportointi BEM- käyttöpäiväkirjaan
- Lämmityksen vuositehtävät
- Paineilma- ja kaasujärjestelmien huoltojen seuranta
 - kohteet: TK ja SYK
 - Uuden paloaseman paineilmajärjestelmät + kompressorit hoitaa vuokralainen itse, eli pelastuslaitos,
 - dokumenttien tallennus BEM-järjestelmään huoltomiehen toimesta.
- Paineilma- ja/tai kaasujärjestelmien päivittäinen tarkkailu
- Paloilmoitinjärjestelmän kk-kokeilu
 - kuitattava BEM-järjestelmään
- Paloilmoitinjärjestelmän vuosihuoltojen seuranta
- Palontorjuntajärjestelmien kk-hälytysyhteyden testaus
 - kuitattava BEM-järjestelmään
- Palontorjuntajärjestelmän viikkotarkastus
- Palontorjuntajärjestelmien vuosihuollon seuranta
- Alkusammutuskalusto
 - Alkusammutuskaluston tarkkailu ja huollontilaus
 - Käsiammuttimet tarkastetaan kahden vuoden välein. Ulkona tai tärinässä olevat on tarkastettava vuosittain. Tarkastuksen saa suorittaa Turvatekniikan keskuksen hyväksymä käsiammutinhuoltoliike.

19.12.2019

- käsisammuttimien määrä-aikaistarkastusten tilaus
 - Pikapalopostit on syytä kokeilla vuosittain letkujen- ja letkuliitosten pitävyyden sekä vedentulon varmistamiseksi.
 - Pikapalopostin (paineellinen) toimintakoe (kuitattava tehtävä)
- Automaattisen sammutinlaitteisto
 - automaattisen sammutinlaitteiston hoito ja toiminnantarkastus
 - Sprinkleri
 - Sprinklerijärjestelmän toimintatarkastus
 - Sprinklerijärjestelmän huoltovälien tarkastus
- Rakennusautomaation ja tietoverkkojen vuositarkastus
 - Tietoverkko ja puhelinjärjestelmät
 - puhelinjakamon siisteys
 - porttipuhelinlaitteen tarkastus
 - antennijärjestelmän toiminnon tarkkailu
 - vahvistinkaapin puhdistus
 - äänentoisto- ja merkinantojärjestelmän toimintatarkastus
 - Ajannäyttöjärjestelmät
 - avustaminen AV ja erityisjärjestelmiin liittyvissä tehtävissä
 - inva-wc:n hätäkutsu-järjestelmän testaus
 - Rakennusautomaatio
 - rakennusautomaatiojärjestelmän toiminnan tarkkailu
 - hälytysten käsittely
 - jatkohälytysten testaaminen niin, että todetaan hälytysviestin välittyneen kiinteistönhoitajalle/päivystäjälle, 2krt/vuosi
 - aikaohjausten (valaistus, iv, ymv.)
 - kytkentäaikojen seuraaminen ja tarvittaessa muuttaminen tilojen käyttöaikoja vastaaviksi.
 - valvomolaitteiden tarkastus
 - toimivuuden seuraaminen
 - ATK järjestelmät
 - kiinteistön ATK- järjestelmän toiminnan seuraaminen
- Rakennusosien 5-vuotistarkastus
- Salaojien ja salaojapumppaamojen tarkastus, pumppaamojen toiminnan tarkastus sekä hälytysten testaus 2 krt / a

19.12.2019

- Savunpoistolaitteiston tarkastus
 - Kohteet: Liikkari, Pankkari, Koivisto, Syk, Kyk...
 - Automaattisen savunpoistolaitoksen hoito
 - Savunpoistoluukkujen hoito ja toimintakoe
 - Vuosittain huolletaan ja tarkastetaan savunpoistolaitteiston toimintakyky ja toimintaedellytykset, mikäli luukkujen koeavaus/laukaisu on mahdollista suorittaa, tehdään se 20%:lle luukuista, niin että kaikki luukut on testattu 5:en vuoden ajanjaksolla. Tarkastuksen perusteella tehdään korjaus- ja huoltotoimenpiteet. Toimenpiteistä pidetään päiväkirjaa, joka on esitettävä pelastusviranomaiselle. Vuosihuollon saa suorittaa asiantunteva savunpoistolaitteistoja asentava- ja huoltava liike. Kiinteistönhoitajan tehtävänä on tehdä toimintakoe ja ilmoittaa huollon tarpeesta tilaajalle ja tallentaa tiedot BEM-käyttöpäiväkirjaan/dokumentinhallintaan.
 - **HUOM! Teollisuuskatu 1-3 koelaukaisua ei saa tehdä!**
- Sisäpintojen vuositarkastus
- Sähkönmittaus järjestelmät
- Sähkötekniikka, yleiset tehtävöohjeet
 - Sähkölaitteiston käytön ja turvallisuuden seuranta yleisissä ja yhteisissä tiloissa
 - hämäräkytkimen ja aikaohjausten tarkkailu
 - Aluevalaistuksen toimivuuden tarkastus
 - Aluevalaistuksen huolto
 - Aluesähkölaitteiden toimivuuden tarkastus
 - mm. autonlämmityspylväät.
 - Sulatusjärjestelmien toimivuuden toteaminen
 - rännilämmitykset, sähkösaatot ja laattalämmitykset MYÖS vesijohtojen ym. sulanapidot
 - Kaapelihyllyt, ripustuskiskot, johtokanavat ja sähkölistat tarkistus
 - Yleistentilojen valaistuksen toimivuuden tarkastus
 - Lamppujen ja sytyttimien ryhmävaihdon suorittaminen
 - NÄMÄ TYÖT joko sähköasentaja tai tehtävään perehdytetty kiinteistönhoitaja

19.12.2019

- Muuntamon ja suurjännitetilän hoitotarkastus
 - pää- ja nousukeskustilojen hoito ja tarkastus
 - pää- ja nousukeskusten kunnossapitotoimenpiteiden tilaaminen. Tilaus vain tilaajan luvalla!
 - ryhmä- ja jakokeskustilojen hoito ja tarkastus
 - ryhmä- ja jakokeskusten kunnossapitotoimenpiteiden tilaaminen. Tilaus vain tilaajan luvalla!
 - Vikavirtasuojakytkimen toiminnan koestus
- Sähkölämmityspattereiden toiminnan tarkastus
- Lattialämmityksen toiminnan tarkastus, märät tilat
- Lattialämmityksen toiminnan tarkastus, kuivat tilat
- kiukaiden, varaajien, ym. kojeiden tarkastus
- keittolaitteiden tarkastus
- taajuusmuuntajien tarkastus
- Aurinkopaneelit
 - silmämääräinen tarkastus 2krt/vuodessa
- Invertterit (aurinkosähkö)
 - toiminnan tarkastaminen

9

- Sähkötekniset tietojärjestelmät vuositarkastus
- Sähkötekniset tietojärjestelmät yleistä
- Turva- ja/tai poistumisvalaistuksen toiminnan kk-testaus
 - kuittaus BEM
 - paloilmoinnin laitteiston toimintakoe
 - Turva- ja merkivalaisinjärjestelmä
 - Järjestelmän toimivuutta on huolto- ja käyttöohjeiden mukaisesti koestettava vähintään neljä kertaa vuodessa/valmistajan käyttöohjeiden mukaan.
 - Uusimissa kohteissa laitteet koestavat itse itsensä → näissä kohteissa koestuksen jälkeen mahdollisten vikalistojen tarkastaminen.
 - Koestuksista ja huolloista on pidettävä päiväkirjaa, joka on esitettävä pelastusviranomaiselle.
 - palovaroittimien toiminnan testaus
 - palovaroitinjärjestelmän akuston uusimisen tilaus tarvittaessa.

19.12.2019

- murtohälytyslaitteiston toimintakoe 2 krt vuodessa
- murtohälytysraporttien käsittely
- videovalvontajärjestelmän toiminnan tarkastus
- kulunvalvonnan toiminnan testaus
- Kulunvalvontajärjestelmän akuston testaus
 - laitteet hälyttävät itse
- turvavalaisimien ja – järjestelmän kuukausikoestus
- Turva- ja/tai poistumisvalaistuksen vuositarkastus
 - turvavalaisusjärjestelmän toimivuuden vuosikoestus
- Turvajärjestelmät vuositarkastus
- Turvajärjestelmät yleistä
- Automaattisesti sulkeutuvat palo-ovet
 - Automaattisesti sulkeutuville (aukipitolaite: esim. sähkömagneetti, lämpösulake) palo-oville laaditaan kunnossapito-ohjelma. Tarkastuksilla varmistetaan mm. sulkemislaitteen manuaalisen ja automaattisen sulkemisen toimivuus, liukupalo-oven liikkuvuus, vastapainot, vaijerit, esim. trukin tekemät kolhut, reagointi paloilmoittimen antamaan hälytykseen ja varmennuksessa käytettävien akkujen toimintakunto. Tarkastuksia minimissään 4 kertaa vuodessa.
- Täydentävien sisäosien vuositarkastus
- Uima-allaslaitteiden päivittäiset tehtävät ja määräaikaishuoltojen seurannat (UIMAHALLIT)
 - Erillinen tehtävälistaus!
- Varavoimakoneen kk-tarkastus ja määräaikaishuoltojen seuranta
 - TK, Kaupungintalo ja siirrettävä varavoimalaite
- Varavoimakoneiden toiminnan testaus
 - TK 1krt/kk, kaupungintalo 1krt/vuosi, siirrettävä varavoima Suolahden yhtenäiskoululla 1krt/vuosi
- Vedenkäsittelylaitteet ja vesijohtoverkostot viikkotarkastus
 - vesimittarit, sulkuventtiilit, pumput, ym. Vuotojen tarkkailu lämmönjakuhuoneessa
- Vedenkäsittelylaitteet ja vesijohtoverkostot vuosihuolto
- Vesi- ja viemärikalusteet vuosihuolto

19.12.2019

- Vesi- ja viemärikalusteet yleisissä tiloissa, tarkkailu ja huolto
 - wc-istuimet, hanat, suihkut. Tarkastus (vuodot ja toiminta)
 - sadevesikaivojen toiminnan tarkkailu, tyhjennys ja huolto
 - viemäreiden avaus, lattiakaivoon asti
 - kiertovesipumppujen toiminnan tarkkailu
 - pumppaamoiden (jätevesi, hulevesi, perusvesi ym) huolto ja hälytyksien testaus (2 krt/a), tarvittaessa huollon tilaus tilapalveluiden luvalla
 - erotuskaivojen huolto ja hälytyksien testaus (2krt/a)
 - käyttöpäiväkirjamerkintä BEM
 - erotuskaivojen tyhjennyksien tilaaminen (väh 1krt/a tai tarvittaessa useammin), käyttöpäiväkirjamerkintä BEM:iin
 - märkäeteisten hiekanerotuskaivojen tyhjennys
 - padotusventtiilien tarkkailu ja huolto (2 krt /a kevät ja syksy)
 - vesilaitteiden huolto
 - paineenkorotusjärjestelmän huolto
- VSS-ilmanvaihtolaitteiden vuositarkastus
- Yleishoito- ja valvonta
- Yläpohjarakenteiden vuositarkastus

11

4. Ulkoalueiden hoito ja kunnossapito. (kiinteistökohtaiset hoitoluokitukset)

- Ulkoalueiden vahinkoselvitykset
- Ulko-ovien edustat ja pääkulkuväylät, puhtaanapito
- Aluevarusteiden kevät- ja syystarkastus
 - aitarakenteiden kunnan tarkastaminen
 - Ulkokalusteiden ja ulkovarusteiden tarkastaminen
- Leikkipaikan viikkotarkastus ja puhtaanapito
 - raportointi käyttöpäiväkirja BEM
- Leikkialueen toiminnallinen tarkastaminen
 - 4x vuodessa, raportit BEM dokumentteihin ja kuitattava tehtävä
 - Leikkivälineiden tarkastussuunnitelma
 - tallennettuna BEM ja käyttäjille
 - Kohteen käyttäjät otettava toiminnalliseen tarkastukseen mukaan

19.12.2019

- Leikkipaikan leikkivälineiden yksinkertaiset huolto- ja kunnostustyöt
- Lumityöt ja liukkauden torjunta
 - Lumenpoisto ja liukkauden torjunta, ovien edustat ja pääkulkuväylät
 - katsotaan kohdekohtaisesti käyttäjän kanssa alueet ja merkitään asemakuvaan
 - Tehdään pääsääntöisesti ennen toiminnan alkua klo 6:00-8:00 välisenä aikana
 - Lumenpoisto ja liukkauden torjunta, piha- ja pysäköintialue
 - HUOM, myös päiväkodin leikkipiha!
 - merkitään alueet asemakuvaan ja käydään lävitse käyttäjän kanssa.
 - Sohjon ja loskan poisto, piha- ja pysäköintialue
 - Piha-alueen käsilumityöt ja liukkauden torjunta
 - Tehdään pääsääntöisesti ennen toiminnan alkua
 - Hoitolaitokset ja muut 24/7 kohteet
 - työt tehdään yöllisen lumisateen jälkeen pääsääntöisesti klo: 6-8 välisenä aikana
 - Piha-alueen konelumityöt ja liukkauden torjunta
 - Huoltoyhtiö ylläpitää konelumityövalmiuden ja suorittaa sovittujen pihakäytävien, paikoitusalueiden ja jalkakäytävien aurauksen.
 - Hoitolaitokset ja muut 24/7 kohteet
 - Työn aloittamisen hälytysraja on 5cm ja hoidettavat alueet ovat aurattuina yöllisen lumisateen jäljiltä pääsääntöisesti klo 6:00 mennessä (varsinkin tk ja mikonpuisto)
 - Konelumityöt suoritetaan kerran vuorokaudessa ja päivällä satanut lumi aurataan seuraavana aamuna.
 - Pysäköintialueen autopaikat puhdistetaan työkierroksella, mikäli se on pysäköidyiltä ajoneuvoilta mahdollista.
 - Huoltoyhtiö suorittaa tarvittaessa parkkialueiden kokonaistasoituksen ja kulkukäytävien polanteiden poiston tarvittaessa.

19.12.2019

- Huoltoyhtiö suorittaa lumikauden jälkeen aurausjälkien tarkastuksen ja mahdollisten aurausvahinkojen korjauksen
 - Sulavesien poisjohto
 - sadevesikaivojen aukaisu
 - Lumenpoisto ja liukkaudentorjunta, katualueet, konetyö
 - Lumenpoisto, katualueet, käsityöt
 - Kattolumitilanteen tarkkailu ja lumilippojen poiston tilaaminen
 - Lumenpoisto kattoikkunoiden ja huippuimureiden ympäriltä
 - Lumenpoiskuljetuksen tarpeesta ilmoittaminen
- Nurmikoiden kevät ja syyskunnostus
 - nurmikon paikkaus
- Nurmikoiden leikkaaminen
 - Hoitoluokituksen mukaisesti
- Pensaiden ja köynnösten hoito kasvukaudella (hoitoluokat)
- Puiden rikkakasvitorjunta ja tuntojen tarkastus
- Päälysrakenteiden yleistehtävät
- Piha ja Päälystealueiden puhtaanapito
 - Piha-alueiden koneellinen puhtaanapito
 - pääkulkuväylien varusteiden puhtaanapito
 - roskakorien ja tuhka-astioiden tyhjennys
 - ovien edessä olevien ritilöiden ja syvennysten puhtaanapito
 - liikennemerkkien ja opasteiden puhtaanapito
 - katualueen puhtaanapito, konetyö
 - katualueen puhtaanapito, käsityö
 - piha-alueen sadevesijärjestelmän puhtaanapito
- Päälystettyjen alueiden kevät- ja syyssiivous
 - Kevät ja syyssiivous
 - hiekan poisto nurmialueilta
 - hiekan poisto katu ja piha-alueelta konetyö
 - hiekan poisto piha-alueelta käsityö
- Ulkoalueiden hoito, yleistä
- Ulkopuolisten rakenteiden vuositarkastus



19.12.2019

- Jätehuoltotilojen järjestys ja puhtaus
 - jätehuoneiden ja jätekatosten puhtaanapito, 2krt/kuukaudessa
 - jätehuoneiden ja jätekatosten pesu tarvittaessa

Liite 10. Äänekosken kaupungin tilojen käyttömaksujen periaatteet

Tekninen johtaja 13.9.2019 § 83

1. KÄYTTÖMAKSUJEN PERIAATTEET

Tilojen käyttömaksut on jaettu neljään hintatasoon käyttäjäryhmittäin. Alla olevat periaatteet koskevat kaikkien tilojen käyttömaksuja. Mahdolliset täydennykset periaatteisiin on kerrottu tilakohtaisten hinnastojen yhteydessä.

Muut tilat ja rakennukset, joita ei ole tässä hinnastossa mainittu, ei ole tarkoitettu julkiseen käyttöön.

Käyttäjäryhmään kuuluvat tahot

Käyttäjäryhmä 1 Juniorit	Äänekoskelaisten rekisteröityjen yhdistysten alle 18-vuotiaat
Käyttäjäryhmä 2 Seurat, yhdistykset	Äänekoskelaisten rekisteröityjen yhdistysten 18-vuotta täyttäneet ja sekaryhmät, muut rekisteröidyt yhdistykset, yksityiset päiväkodit
Käyttäjäryhmä 3 Oppilaitokset	2.asteen oppilaitokset
Käyttäjäryhmä 4 Muut käyttäjät	Yritykset, yksityishenkilöt, muut käyttäjät

1.1. Yleiset periaatteet

Äänekoskelaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä tarkoitetaan sellaista yhdistystä, jonka yhdistysrekisteriin merkitty kotipaikka on Äänekosken kaupunki.

Sotiemme veteraanit voivat käyttää liikuntatiloja maksutta. Sotiemme veteraaneilla tarkoitetaan henkilöitä, joilla on rintamasotilas-, rintamapalvelus- tai rintamatunnus taikka ulkomaalaisen rintamasotilastunnus.

Käyttäjäryhmään 1 luetaan myös perusopetuksen luokat silloin, kun luokka järjestää toimintaa vanhempainoimikuntavetoisesti koulu- tai nuorisotiloissa.

Käyttäjäryhmien maksuttomat vuorot, joihin osallistuvat maksavat osallistumis- tai kurssimaksun ovat maksullisia (ei koske järjestöjen normaaleja jäsen- tai lisenssimaksuja). Maksun perusteena on tällöin Käyttäjäryhmän 2 maksusta 50 % ja käyttömaksu peritään vain varsinaisen tapahtuman keston ajalta.

Hakijan on osoitettava hakemuksessaan, että vuoro on tarkoitettu alle 18-vuotiaille. Aikuisten ja junioreiden sekaryhmät ovat maksullisia. Mikäli haettu ja myönnetty vuoro osoittautuu vuoron myöntämisen jälkeen sekaryhmäksi, peritään käytöstä käyttömaksu takautuvasti.

Tekninen johtaja 13.9.2019 § 83

Mikäli tilojen käytöstä aiheutuu ylimääräisiä siivous-, kiinteistönhoitaja-, avainten/ovien ohjelmointi- tai muita kustannuksia, maksaa tilan käyttäjä kustannukset. Tilan käyttäjä on vastuussa ylimääräisistä kustannuksista myös silloin, kun tilan käyttö on muuten maksutonta.

Tilan käyttäjälle annetaan veloituksetta yksi avain tai taataan ovien aukiolo. Mikäli tilan käyttöaika muuttuu tai käyttäjä tarvitsee useita avaimia, vastaa tilan käyttäjä kustannuksista.

Tilan käyttäjällä on mahdollista käyttää tilassa olevia äänentoistolaitteita, mikäli käytön luonne sitä edellyttää. Asiasta on sovittava erikseen teknisen hallinnon ja kulttuuri- liikuntatilojen osalta vapaa-aikatoimen kanssa.

Käyttömaksu ja ylimääräiset kustannukset laskutetaan käytön jälkeen. Vakiovuorot laskutetaan varauksen mukaan puolivuositain, ellei myönnettyä vuoroa ole peruutettu ohjeiden mukaisesti.

Mikäli tilaan tarvitsee levittää suojamatto tai asentaa pelilaitoja (salibandy), ja tähän kuluu vuorosta enemmän kuin 15 minuuttia, ei valmisteluun/purkamiseen 15 minuuttia ylittävältä osalta peritä käyttömaksua. Tästä tulee sopia erikseen tilojen käytöstä päättävän tahon kanssa.

Esimerkki: Käyttäjälle on myönnetty kahden tunnin vuoro salibandyharjoituksiin. Käyttäjältä kuluu puoli tuntia laitojen asentamiseen ja purkamiseen. Käyttäjältä laskutettava aika on tunti ja 45 minuuttia.

Tilan käyttömaksu on pääsääntöisesti €/tunti. Maksuihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Arvonlisäveron määrittelyssä noudatetaan voimassa olevaa arvonlisäverolainsäädäntöä.

Mikäli tila varataan kokonaan, on tunnin maksu kunkin käyttäjäryhmän perushinta. Mikäli tila jaetaan, on tunnin maksu varatun tilan suhteessa eli puoli salia on 0,5 x tuntimaksu ja 1/3 salia on 0,33 x tuntimaksu. Tila on oltava jaettavissa lohkoihin olemassa olevalla laskettavalla väliverholla kahteen tai useampaan lohkoon.

Liite 11. Muutokset

<i>Muutos- pvm</i>	<i>Muutokset</i>	<i>Muutoksen tekijä</i>
05.10.2018	Sivunumerointi lisätty.	Karoliina Hyytinen
05.10.2018	Jaottelukriteereiden numerointi muutettu.	Karoliina Hyytinen
15.10.2018	Kohta 4: muutettu Äänekosken Teollisuuskiinteistöt Oy Proavera Oy:ksi.	Karoliina Hyytinen
15.10.2018	Poistettu kappale ”Kaupungin teettämät tutkimukset ja selvitykset 2015–2017”, muutettu liitteeksi.	Karoliina Hyytinen
15.10.2018	Kohta 4.3.2: tarkennettu Äänekosken lukio Hiskinmäen lukioksi.	Karoliina Hyytinen
17.10.2018	Muokattu liitteitä 1, 2, 3 ja 4.	Karoliina Hyytinen
22.10.2018	Päivitetty liite 5/investointiohjelma 2018 ja – esitys 2019.	Karoliina Hyytinen
11.02.2020	Päivitetty kohta 2. Organisaation tiedot muutettu.	Karoliina Hyytinen
11.02.2020	Päivitetty kuvio 2. Äänekosken tekninen ja ympäristötoimialan organisaatiokaavio muutettu.	Karoliina Hyytinen
11.02.2020	Tilapalvelut muutettu kaupunkirakennepalveluiksi.	Karoliina Hyytinen
11.02.2020	Kohta 1. Lisätty vuonna 2019 valmistuneet uudet rakennukset.	Karoliina Hyytinen
11.02.2020	Kohta 1.1. Lisätty Trellumin raportin päivitysajankohdat.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 4. Päivitetty kuvio 5 sekä kappaleen tiedot.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 4.2.2. FacilityInfo-huoltokirja muutettu BEM-huoltokirjaksi.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 4.4. Lisätty teksti tilatarpeiden käsittelystä.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 4.5. Poistettu teksti Sote-uudistuksesta.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 6.2. Muutettu tietoja sisäisestä vuokrauksesta.	Karoliina Hyytinen
12.02.2020	Kohta 7. Päivitetty sisäilmatyöryhmän kokoonpano.	Karoliina Hyytinen
13.02.2020	Päivitetty liitteet 1, 2, 3 ja 4.	Karoliina Hyytinen

