

295 Tilakeskus

Tilivelvollinen: tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Tulosalueen toiminnan kuvaus

Tilakeskus toimii erillisenä taseyksikkönä. Tilakeskuksen toimitilainvestointien osalta vastaava luottamustoimielin on kaupunginhallituksen omistajaohjausjaosto. Tilakeskuksen tehtävänä on hankkia kaupunkikonsernille tarkoituksenmukaiset toimitilat sekä niiden tarvitsemia kiinteistöpalveluita. Tilakeskus vastaa kaupungin omistaman tilaomaisuuden kunnossapidosta, arvon säilymisestä ja tuotavuudesta. Tilakeskuksen talonrakennusinvestoinneissa pyritään kestäviin ratkaisuihin, jotta kaupunkilaisille taataan terveysturvalliset ja elinkaarikustannuksiltaan edulliset toimitilat. Tilakeskus vastaa toimialansa palvelujen tehokkaasta ja taloudellisesta järjestämisestä lähtökohtana asiakkaiden tarpeet ja omistajaetu.

Katsaus toimintavuoteen 2023

Tilakeskus on vastannut talousarvion toimenpideohjelman toteuttamisesta toimitilojen osalta osana kaupunkiympäristötoimialaa. Toimenpideohjelman mukaisesti Joensuun kaupungin palvelutoiminnalle tarpeettomien kiinteistöjen myyntiä ja purkua jatkettiin.

Toimintavuonna myytiin seuraavat kohteet:

• Enon vanha puukoulu	153,0 h-m ²
• Asunto Oy Enon Onnenpesä, osakehuoneisto	74,0 h-m ²
• Niinivaaran urheiluhalli	1 098,0 h-m ²
Yhteensä	1 325,0 h-m ²

Myyntitoimeksitoimenpiteet olivat käynnissä seuraavissa kohteissa:

• Nuutilantie 11, osakehuoneisto	108,0 h-m ²
• Gävlenlinnan päiväkot	452,0 h-m ²
• Kotilahden rakennukset	8 734,0 h-m ²
• Rantakatu 30, konservatorio, ent. kirjasto	2 031,0 h-m ²
• KOy Enon Kauppakeskus osakkeet	203,0 h-m ²
• Keski kaupungin lääkäriasema ja Kahilan talo	1 065,0 h-m ²
• Lykynlammen rakennukset	730,0 h-m ²
Yhteensä	13 323,0 h-m ²

Toimintavuonna purettiin seuraavat rakennukset:

• Enon terveysasema	3 660,0 h-m ²
• Juhanalan koulu	4 801,0 h-m ²
• Mutalan päiväkot	412,0 h-m ²
• Utrantie 92 asuinrakennus	91,0 h-m ²
• Asematie 8 asuinrakennus	85,0 h-m ²
• Hasaniemen kesäteatterin vanhat rakenteet	150,0 h-m ²
• Väisälänkadun kuntoutuskeskus	806,0 h-m ²
Yhteensä	10 005,0 h-m ²

Toimintavuoden aikana toteutetut merkittävimmät ulkoiset tilajärjestelyt:

- Jatkettiin seuraavien siirtokelpoisten moduulitilojen vuokrasopimuksia
 - Noljaan siirtokoulun vuokrasopimusta jatkettiin 5.7.2027 asti
 - Uimaharjun siirtokoulun vuokrasopimusta jatkettiin 30.6.2027 asti
 - Utran siirtokoulun vuokrasopimusta jatkettiin 8.7.2027 asti
 - Enon Metsätähden siirtopäiväkodin vuokrasopimusta jatkettiin 30.6.2026 asti
 - Reijolan päiväkodin siirtotilojen vuokrasopimusta jatkettiin 8.7.2027 asti sekä
 - Hammaslahden koulun siirtotilojen tila- ja maanvuokrasopimusta jatkettiin 30.6.2024 asti.
- Vuokrattiin Ortodoksiselta seurakunnalta päiväkotitila Pääsky määräajaksi 1.1.2023-30.6.2025 osoitteesta Kauppakatu 43.
- Vuokrattiin Riverialta 1.8.2023 alkaen toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella päiväkotitila osoitteesta Niittylahdentie 297, Joensuu
- Vuokrattiin Kiinteistöyhtiö Toriparkilta yleisö torikauppiaiden ja yleisön wc- sekä sosiaalitilat määräaikaisella sopimuksessa 1.9.2023-1.9.2048 osoitteesta Kauppatori 2.
- Vuokrattiin Joensuun Kodeilta päiväkotitilat 30.6.2025 asti osoitteesta Lepikkoahontien 3A.
- Vuokrattiin Business Joensuu Oy:ltä 1.8.2023 alkaen aikuislukion ja tutkintoon valmistavan opetuksen tilat osoitteesta Länsikatu 15.
- Vuokrattiin hallintopalveluiden tilat os. Torikatu 19, Joensuu. Tilat tulivat käyttöön 1.11.2023 alkaen, vuokranantajana Korhonen Yhtiöt Oy.
- Irtisanottiin Lastaustie 2:n vuokrasopimukset koskien rakennusvalvonnan, maaseutusihteerin ja konsernipalveluiden kokoustiloja 31.3.2023 ja 30.4.2023.
- Irtisanottiin Joensuun Kodit Oy:ltä vuokrattu os. Riihisärkänkatu 4 a 1, Joensuu ryhmäpäiväkotitila 31.5.2023 alkaen
- Irtisanottiin Joensuun Elliltä vuokrattu os. Peltolankatu 5, Joensuu päiväkotitila 31.8.2023 alkaen.
- Irtisanottiin henkilöstöhallinnon toimistohuoneiston vuokrasopimus Business Joensuu Oy:ltä Tiedepuistolla os. Länsikatu 15 päättyi sopimuksen ehtojen mukaisesti 30.11.2023.
- Irtisanottiin Hyvinvointipalveluiden toimistotilat Business Joensuu Oy:ltä Tiedepuistolla os. Länsikatu 15 päättymään 31.12.2023.
- Irtisanottiin Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:ltä hyvinvointipalveluille vuokratut nuoriso- ja kirjastotilat Rantakylässä 31.10.2023 alkaen.
- Irtisanottiin Adapteo Finland Oy:n os. Alapappilantie 6 Enon hammashoidon väistötilat päätymään 31.5.2024, tiloissa on vuokralla P-K:n hyvinvointialue, samoin vuokrasopimus Siun-Soten kanssa päättyy 31.5.2024.
- Irtisanottiin Adapteo Finland Oy:n siirtotilat koskien Enon koulua os. Alapappilantie 6 päätymään 31.5.2024, paitsi A-rakennuksen vuokrasopimus päättyy 31.8.2024.
- Irtisanottiin Master Yhtiöt Oy:n vuokraamat puistojenhoidon tauko- ja toimistotilat os. Nolkankankaari 1–3 päättymään 30.6.2024. Korvaavat tauko- ja toimistotilat vuokrataan os. Päiväkuja 4 G:n tyhjistä Joensuun Kodit Oy:n vuokratiloista.
- Irtisanottiin K2 Invest Oy:ltä vuokratut museon varasto- ja konservointitilat os. Pilkontie 2 päättymään 30.4.2024.
- Parmaco Oy:ltä vuokrattujen päiväkotitilojen os. Kettuvaarantie 28 vuokrasopimus päättyi tammikuussa 2023 vesivahinkokorjauksen jälkeen.
- Joensuun Elli irtisanoi os. Merimiehenkatu 32 sijaitsevan Arttelin vuokrasopimuksen päättymään 31.12.2023. Tämän vuoksi irtisanottiin myös kaupungin vuokralaisten vuokrasopimukset päättymään 31.12.2023. Osa vuokralaisista siirtyi muihin kaupungin vapaan oleviin vuokratiloihin 1.1.2024 alkaen.
- Pohjois-Karjalan hyvinvointialue irtisanoi Pyhäselän terveysaseman tilat päättymään 31.12.2023. Käyttö päättyi tammikuussa 2024.

- Pekkalan pelastusaseman vuokrattiin Pohjois-Karjalan hyvinvointialueelle 7.6.2023 alkaen

Toimintavuoden aikana tilattiin rakennusten kuntoarviota ja kiinteistöarvioita niin kunnossapidon tueksi, kuin myös rakennusten myyntitoimeksiantoja varten. Vuonna 2023 kilpailutettiin ja määritettiin tilakeskuksen rakennusten arvot (mm. tekniset arvot ja korjausvelka) uudestaan. Kiinteistöjen kehittämisen osalta teetettiin esiselvitys palvelukiinteistöjen (mm. hyvinvointialueelle vuokratut tilat) yhtiöittämisen osalta.

Taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutuminen

	TP 2022	TA 2023	Muutettu TA 2023	Toteutuma
Tulostavoite, euroa	-213 354	2 920 000	1 872 000	1 874 635
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	5,49	5,49	5,49	5,49
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (htm ²)	316 282	318 392	311 141	293 227
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (htm ²)	85 914	75 369	75 369	68 113
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (htm ²)	328 586	287 455	323 445	319 598
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen sisäinen vuokra (€/hm ² /kk)	12,46	12,38	12,24	12,24
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/hm ² /kk)	13,25	14,58	15,27	14,55
Tilojen vuokrausaste (%)	94,9 %	92,0 %	94,9 %	91,5 %
Hoidettavien kiinteistöjen pinta-ala h-m ² /kk	264 324	254 191	255 412	255 412
Lämmön ominaiskulutus kwh/rm ³ /a	32,7	39,8	38,0	32,1
Kiinteistöhoito €/m ²	-11,2	-12,4	-12,4	-11,9
Rakennustekninen kunnossapito €/m ²	-5,0	-6,2	-6,3	-6,6
Talotekninen kunnossapito €/m ²	-7,5	-8,4	-8,4	-7,3
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	62,9	64,5	64,5	63,3
Toimintatulot	49 918 132	53 998 600	54 842 600	55 056 731
Valmistus omaan käyttöön	570 423		400 000	655 131
Toimintamenot	-33 361 637	-33 276 600	-34 248 600	-33 092 082
Toimintakate	17 126 918	20 722 000	20 994 000	22 619 780

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio-muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama
Toimintatuotot	53 998 600	1 244 000	55 242 600	55 711 862	469 262
Toimintakulut	-33 276 600	-972 000	-34 248 600	-33 092 082	1 156 518
Toimintakate	20 722 000	272 000	20 994 000	22 619 780	1 625 780

TILAKESKUS -TASEYKSIKKÖ

Talousarvion tuloslaskelmaosan toteutuminen

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteutuma 2023	Poikkeama	Ed.vuoden toteutuma
Toimintatulot	53 998 600,00	1 244 000,00	55 242 600,00	55 711 861,70	469 261,70	50 488 555,05
Liikevaihto	53 748 600,00	844 000,00	54 592 600,00	54 875 985,01	283 385,01	49 834 799,77
Valmistus omaan käyttöön	0,00	400 000,00	400 000,00	655 130,82	255 130,82	570 423,10
Muut liiketoiminnan tulot	250 000,00	0,00	250 000,00	157 542,26	-92 457,74	65 204,31
Muut tuet ja avustukset	0,00	0,00	0,00	23 203,61	23 203,61	18 127,87
Toimintamenot	-33 276 600,00	-972 000,00	-34 248 600,00	-33 092 081,94	1 156 518,06	-33 361 637,26
Materiaalit ja palvelut	-14 977 212,00	-397 623,00	-15 374 835,00	-13 970 748,44	1 404 086,56	-14 789 712,02
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 799 161,00	-60 000,00	-8 859 161,00	-7 954 455,80	904 705,20	-8 682 901,62
Palvelujen ostot	-6 178 051,00	-337 623,00	-6 515 674,00	-6 016 292,64	499 381,36	-6 106 810,40
Henkilöstökulut	-3 357 510,00	-98 377,00	-3 455 887,00	-3 341 222,29	114 664,71	-3 206 603,07
Palkat ja palkkiot	-2 658 580,00	-81 056,00	-2 739 636,00	-2 676 535,14	63 100,86	-2 490 975,57
Henkilösivukulut	-698 930,00	-17 321,00	-716 251,00	-664 687,15	51 563,85	-715 627,50
Muut liiketoiminnan menot	-14 941 878,00	-476 000,00	-15 417 878,00	-15 780 111,21	-362 233,21	-15 365 322,17
Toimintakate	20 722 000,00	272 000,00	20 994 000,00	22 619 779,76	1 625 779,76	17 126 917,79
Rahoitustulot ja -menot	-5 486 000,00	0,00	-5 486 000,00	-5 485 666,35	333,65	-5 485 656,43
Muut rahoitustulot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Korvaus peruspääomasta	-5 486 000,00	0,00	-5 486 000,00	-5 485 620,72	379,28	-5 485 620,72
Muut rahoituskulut	0,00	0,00	0	-45,63	-45,63	-35,71
Vuosikate	15 236 000,00	272 000,00	15 508 000,00	17 134 113,41	1 626 113,41	11 641 261,36
Poistot ja arvonalentumiset	-12 316 000,00	-1 320 000,00	-13 636 000,00	-15 259 478,80	-1 623 478,80	-11 854 615,55
Suunnitelman mukaiset poistot	-12 119 000,00	-272 000,00	-12 391 000,00	-11 886 063,24	504 936,76	-11 808 723,90
Arvonalentumiset	-197 000,00	-1 048 000,00	-1 245 000,00	-3 373 415,56	-2 128 415,56	-45 891,65
Tilikauden tulos	2 920 000,00	-1 048 000,00	1 872 000,00	1 874 634,61	2 634,61	-213 354,19
Tilinpäätössiirot	0,00	0,00	0,00	1 497 960,05	1 497 960,05	1 254 527,20
Poistoeron lisäys (-), vähennys (+)	0,00	0,00	0,00	-4 308 039,95	-4 308 039,95	1 254 527,20
Varausten lisäys (-), vähennys (+)	0,00	0,00	0,00	5 806 000,00	5 806 000,00	0,00
Tilikauden ylijäämä	2 920 000,00	-1 048 000,00	1 872 000,00	3 372 594,66	1 500 594,66	1 041 173,01