

295 Tilakeskus

Tilivelvollinen: tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Tulosalueen toiminnan kuvaus

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

Katsaus toimintavuoteen 2024

Tilakeskuksen tulos toteutui merkittävästi muutetun talousarvion mukaista tulostavoitetta paremmin erityisesti energiakustannusten odotettua pienemmän toteutuman johdosta. Tilojen sähkön ja lämmön kulutus toteutui merkittävästi odotettua pienempänä. Odotettua pienempää kulutusta selittävät osaltaan lauha loppuvuosi sekä toisaalta osana talouden sopeuttamista aloitetut energiatalouden tehostamistoimenpiteet. Sähkön ja kaukolämmön hinnanvaihteluiden osalta vuosi oli huomattavasti edellisiä rauhallisempi. Lisäksi perittävien vuokrien tuotto toteutui ennustettua parempana. Talouden sopeuttamiseen liittyvät toimenpiteet käyttötaloudessa jatkuvat toimintavuonna 2025.

Tilakeskus on vastannut talousarvion toimenpideohjelman toteuttamisesta toimitilojen osalta osana kaupunkiympäristötoimialaa. Toimenpideohjelman mukaisesti Joensuun kaupungin palvelutoiminnalle tarpeettomien tilojen myyntiä ja purkua jatkettiin. Yhteensä tyhjänä olevia tiloja oli 31.12.2024 oli 19 448,5 h-m².

Toimintavuonna purettiin seuraavat rakennukset:

• Koivuniemen kentän huoltorakennus	125,0 h-m ²
• Pyhäselän terveysasema	2916,0 h-m ²
Yhteensä	3041,0 h-m ²

Purkutyöt suoritettiin pääosin suunnitellusti, mutta Kotilahden sairaalan purkutyön alkuperäisen valitun urakoitsijan konkurssi hidasti töiden etenemistä niin, ettei sen purkamista saatu loppuun vuoden 2024 aikana. Suunnitelluista purkukohteista jäi purkamatta niin ikään Pekkalan talo 5 ja sen aitta. Purkamista ei voitu toteuttaa, koska rakennusvalvonta ei myöntänyt lupaa rakennuksen purkamiseen.

Toimintavuonna myytiin seuraavat kohteet:

• Enon keskusvarasto	750,0 h-m ²
• Karsikon vanha kirjasto	372,0 h-m ²
• Keskikaupungin lääkäriasema ja Kahilan talo	911,0 h-m ²
• Kiinteistö Oy Reijolan Risteys- osakkeet	127,0 h-m ²
• Gävlenlinnan päiväkot	452,0 h-m ²
• Reunalan teollisuushalli, Uimaharju	598,0 h-m ²

Yhteensä

3 210,0 h-m²

Myyynnissä olevia tiloja oli vuoden lopussa yhteensä 16 239,5 h-m². Myyntitoimenpiteet olivat käynnissä ja jatkuvat seuraavissa kohteissa:

• Asunto Oy Joensuun Suvituuli, toimitilaosakkeet	694,0 h-m ²
• Enon vanha nuorisotalo	310,0 h-m ²
• Kotikartano	1 671,0 h-m ²
• KOy Heinävaaran Liikekulma osakkeet	185,0 h-m ²
• KOy Enon Kauppakeskus osakkeet	204,0 h-m ²
• Lyseon lukio	3 878,5 h-m ²
• Lykynlammen rakennukset	730,0 h-m ²
• Muuntamontie 5, entinen tekninen virasto	2 949,0 h-m ²
• Nuutilantie 11, osakehuoneisto	125,0 h-m ²
• Paavontie 5, Pyhäselän ent. varikko	1 351,0 h-m ²
• Rantakatu 30, konservatorio, ent. kirjasto	2 031,0 h-m ²
• Tuupovaaran virastotalo	404,0 h-m ²
• Tuupovaaran terveyskeskus Kultaniitty	1 707,0 h-m ²
Yhteensä	16 239,5 h-m ²

Myyntejä edistettiin ilmoittamalla kohteet kaupungin internet-sivuilla, Business Joensuun Myytävät toimitilat- internet sivulla, Oikotie.fi-palvelussa sekä huutokauppailmoituksilla Huutokaupat.com-palveluissa.

Toimintavuoden aikana toteutettiin tilajärjestelyjä kaupungin omien tilojen sisällä sekä ulkoa vuokra-
tuissa tiloissa palvelujen vaatimalla tavalla. Vuoden 2024 aikana toteutetut merkittävimmät ulkoiset
tilajärjestelyt:

- Jatkettiin Karhunmäen siirtokoulun vuokrasopimuksia 30.06.2027 asti
- Jatkettiin Nolkakan siirtokoulun tilat vuokrasopimusta 5.7.2027 asti
- Vuokrattiin Business Joensuu Oy:ltä 1.8.2024 alkaen aikuislukion ja tutkintoon valmistavan opetuksen lisätilat osoitteesta Länsikatu 15 31.05.2025 saakka.
- Vuokrattiin päiväkotitilaa osoitteesta Lepikkoahontie 3 Joensuun Kodit Oy:ltä
- Vuokrattiin työllisyyspalveluiden ja International House Joensuu tilat os. Torikatu 19 ja Koskikatu 5, Joensuu. Tilat tulivat käyttöön 2.12.2024 alkaen.
- Irtisanottiin työllisyyspalvelujen tilat päättymään 31.12.2024 os. Kauppakatu 29
- Irtisanottiin International House Joensuu tilat päättymään 31.12.2024 os. Malmikatu 9
- Irtisanottiin Pohjois-Karjalan Hankintatoimenvuokrasopimus Business Joensuu Oy:ltä Tie-
depuistolla os. Länsikatu 15 päättymään 31.08.2024. Hankintatoimi siirtyi Torikatu 19 tiloi-
hin.
- Irtisanottiin Kanervalan koulun ja keittiön tilat päättymään irtisanomisehtojen mukaisesti
31.07.2025
- Museoiden kokoelmatilat osoitteessa Pilkontie 3 vuokrasopimus päättyi 30.04.2024 ja toi-
minta siirtyi kokonaisuudessaan Pamilonkadun uusiin tiloihin.
- Irtisanottiin Hammaslahden koulun korvaavat tilat Niittylahden opistolla päättymään
30.06.2025

- Hyvinvointialue irtisanoi Siun soten ja Pelastuslaitoksen 24.02.2022 solmitun muutossopimuksen tilat päättymään 31.12.2025, lukuun ottamatta erillisillä sopimuksilla tehtyjä sopimuksia (poikkeus Jokikatu 8, joka irtisanottu päättymään 30.04.2025).

Toimintavuoden aikana tilattiin rakennusten kuntoarviota ja kiinteistöarvioita niin kunnossapidon tueksi kuin myös rakennusten myyntitoimeksiantoja varten. Lisäksi Reijolan koulun ja päiväkodin hankesuunnittelun osalta tehtiin yhteistyötä Karelian Älykäs- ja ilmastoviisas rakentaminen- hankkeen kanssa.

Taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutuminen

	TP 2023	TA 2024	Muutettu TA 2024	Toteutuma
Tulostavoite, euroa	1 874 635	4 533 000	2 908 000	4 204 285
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	5,49	5,49	5,49	5,49
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (htm ²)	293 227	283 507	283 507	282 331
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (htm ²)	68 113	70 186	70 186	68 042
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (htm ²)	319 598	317 412	317 412	321 359
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen sisäinen vuokra (€/hm ² /kk)	12,24	13,71	13,71	13,50
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/hm ² /kk)	14,55	18,32	18,32	17,4
Tilojen vuokrausaste (%)	91,5 %	94,3 %	94,3 %	94,3 %
Hoidettavien tilojen laskennallinen pinta-ala /h-m ²	255 412	266 212	266 212	275 419
Lämmön ominaiskulutus kwh/rm ³ /a	32,1	37,2	37,2	26,7
Veden ominaiskulutus l/rm ³ /a		65,0	65,0	56,4
Sähkön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a		17,0	17,0	14,0
Kiinteistönhoito €/m ²	-11,9	-12,5	-12,5	-10,6
Rakennustekninen kunnossapito €/m ²	-6,6	-6,8	-6,8	-5,5
Talotekninen kunnossapito €/m ²	-7,3	-8,7	-8,7	-8,4
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	63,3	66,3	66,3	65,0
Toimintatulot	55 056 731	58 548 000	58 548 000	58 731 394
Valmistus omaan käyttöön	655 131	400 000	400 000	727 884
Toimintamenot	-33 092 082	-35 463 000	-35 658 000	-34 388 239
Toimintakate	22 619 780	23 485 000	23 290 000	25 071 039

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio-muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama
Toimintatuotot	58 948 000	0	58 948 000	59 459 278	511 278
Toimintakulut	-35 463 000	-195 000	-35 658 000	-34 388 239	1 269 761
Toimintakate	23 485 000	-195 000	23 290 000	25 071 039	1 781 039

TILAKESKUS -TASEYKSIKKÖ

Talousarvion tuloslaskelmaosan toteutuminen

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteutuma 2024	Poikkeama	Ed.vuoden toteutuma
Toimintatulot	58 948 000,00	0,00	58 948 000,00	59 459 277,84	511 277,84	55 711 861,70
Liikevaihto	58 295 702,00		58 295 702,00	58 353 242,45	57 540,45	54 875 985,01
Valmistus omaan käyttöön	400 000,00		400 000,00	727 883,81	327 883,81	655 130,82
Muut liiketoiminnan tulot	252 298,00		252 298,00	352 539,86	100 241,86	157 542,26
Muut tuet ja avustukset				25 611,72	25 611,72	23 203,61
Toimintamenot	-35 463 000,00	-195 000,24	-35 658 000,24	-34 388 238,77	1 269 761,47	-33 092 081,94
Materiaalit ja palvelut	-15 692 799,00	-27,00	-15 692 826,00	-13 420 651,66	2 272 174,34	-13 970 748,44
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-9 091 038,00			-7 855 394,35	-7 855 394,35	-7 954 455,80
Palvelujen ostot	-6 601 761,00	-27,00		-5 565 257,31	-5 565 257,31	-6 016 292,64
Henkilöstökulut	-3 499 238,00	1 544,76	-3 497 693,24	-3 362 316,75	135 376,49	-3 341 222,29
Palkat ja palkkiot	-2 801 583,00	-21 186,10	-2 822 769,10	-2 716 701,36	106 067,74	-2 676 535,14
Henkilösivukulut	-697 655,00	22 730,86	-674 924,14	-645 615,39	29 308,75	-664 687,15
Muut liiketoiminnan menot	-16 270 963,00	-196 518,00		-17 605 270,36	-17 605 270,36	-15 780 111,21
Toimintakate	23 485 000,00	-195 000,24	23 289 999,76	25 071 039,07	1 781 039,31	22 619 779,76
Rahoitustulot ja -menot	-5 486 000,00	0,00	-5 486 000,00	-5 485 644,63	355,37	-5 485 666,35
Muut rahoitustulot				0,00	0,00	0,00
Muut rahoitusmenot				0,00	0,00	0,00
Korvaus peruspääomasta	-5 486 000,00		-5 486 000,00	-5 485 620,72	379,28	-5 485 620,72
Muut rahoituskulut				-23,91	-23,91	-45,63
Vuosikate	17 999 000,00	-195 000,24	17 803 999,76	19 585 394,44	1 781 394,68	17 134 113,41
Poistot ja arvonalentumiset	-13 466 000,00	-1 430 000,00	-14 896 000,00	-15 381 109,54	-485 109,54	-15 259 478,80
Suunnitelman mukaiset poistot	-13 104 000,00		-13 104 000,00	-12 843 620,82	260 379,18	-11 886 063,24
Arvonalentumiset	-362 000,00	-1 430 000,00	-1 792 000,00	-2 537 488,72	-745 488,72	-3 373 415,56
Tilikauden tulos	4 533 000,00	-1 625 000,24	2 907 999,76	4 204 284,90	1 296 285,14	1 874 634,61
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	0,00	1 145 648,88	1 145 648,88	1 497 960,05
Poistoeron lisäys (-), vähennys (+)	0,00	0,00	0,00	1 145 648,88	1 145 648,88	-4 308 039,95
Varausten lisäys (-), vähennys (+)	0,00	0,00	0,00		0,00	5 806 000,00
Tilikauden ylijäämä	4 533 000,00	-1 625 000,24	2 907 999,76	5 349 933,78	2 441 934,02	3 372 594,66