

295 Tilakeskus

Tilivelvollinen: tilakeskuksen johtaja Joni Sorjonen

Tulosalueen toiminnan kuvaus

Tilakeskus toimii erillisenä taseyksikkönä. Tilakeskuksen tehtävänä on hankkia kaupunkikonsernille tarkoituksenmukaiset toimitilat sekä järjestää niiden tarvitsemia kiinteistöpalveluita. Tilakeskus vastaa kaupungin omistaman toimitilaomaisuuden kunnossapidosta, arvon säilymisestä ja tuottavuudesta. Tilakeskus vastaa toimialansa palvelujen tehokkaasta ja taloudellisesta järjestämisestä lähtökohtana asiakkaiden tarpeet ja omistajaetu. Tilakeskuksen talonrakennusinvestoinneissa pyritään kokonaisvastuullisiin ratkaisuihin, joilla kaupungin palvelutoiminnalle varmistetaan turvalliset ja elinkaarikustannuksiltaan edulliset toimitilat. Tilakeskuksen toimitilainvestointien osalta vastaava luottamustoimielin on kaupunginhallituksen konsernijaosto.

Katsaus toimintavuoteen 2025

Tilakeskuksen tulos toteutui 1,5 miljoonaa euroa talousarviota parempana. Vaikka kokonaistuotot olivat pienempiä (-0,4 %), olivat niin ikään kokonaiskulut merkittävästi pienemmät (- 7,8%) verrattuna talousarvioon.

Vuokrat ja muut toimintatuotot toteutuivat talousarviota pienempänä (-0,3 %) myös tiloista maksettavat vuokramenot olivat niin ikään arvioitua pienemmät (- 8,5 %). Vuokramenojen osalta eron selittää Linnunlahden päiväkodin vesivahingosta johtunut vuokrauksen katko, hankintatoimen siirtyminen Tiedepuistolta Hallintotaloon sekä leasing-maksujen ja ulosmaksettavien vuokrien odotettua pienemmät korotukset toimintavuoden aikana.

Muut merkittävimmät menopuolella olleet arvioitua pienemmät menot olivat energiakulut sekä rakennusmateriaalikulut. Omistettujen ja vuokrattujen toimitilojen sähkön (-12,5 %) ja lämmön (20,6 %) kulutus toteutui merkittävästi odotettua pienempänä. Odotettua pienempää energiakulutusta selittävät osaltaan lauha toimintavuosi sekä toisaalta osana talouden sopeuttamistyössä vuonna 2024 aloitettu energiatalouden tehostaminen. Kunnossapidossa merkittävästi arviota suurempia menoeriä olivat kiinteät kalusteet ja laitteet sekä varaosat, joista erityisesti keittiölaitteiden uusiminen kasvatti menoja.

Tilakeskus on vastannut talousarvion toimenpideohjelman toteuttamisesta toimitilojen osalta osana kaupunkiympäristön toimialaa. Toimenpideohjelman mukaisesti Joensuun kaupungin palvelutoiminnalle tarpeettomien tilojen myyntiä ja purkua jatkettiin. Yhteensä tyhjänä olevia tiloja oli 31.12.2025 23 517 h-m², joista vuokrattavissa oli 14 370 h-m².

Toimintavuonna purettiin seuraavat rakennukset:

• Hammaslahden kirjasto	717,0 h-m ²
• Harpatinharjun rakennukset	3 142,0 h-m ²
• Hammaslahden PAV-mökit	46,0 h-m ²
• Ketunpesäntien 17, ent. Sikala	150,0 h-m ²
• Kotilahden sairaala	6 439,0 h-m ²
• Kukkolan mökki	28,0 h-m ²
• Pyhäselän lukio ja työpaja	1 605,0 h-m ²
• Salpakadun varikon rakennukset	3 542,0 h-m ²

Yhteensä	15 669,0 h-m ²
----------	---------------------------

Toimintavuonna myyntien kautta poistui seuraavat kohteet:

• Asunto Oy Hammaslahden Malmitie-osake	125,0 h-m ²
• Enon nuorisotalo	310,0 h-m ²
• Louhiojan koulun siirtotila	81,0 h-m ²
• Lykynlammen hiihtomaja ja sauna	718,0 h-m ²
• Paavontie 5	1 250,0 h-m ²
• Penttilänkatu 7–9	3554,0 h-m ²
• Tuupovaaran terveyskeskus Kultaniitty	1707,0 h-m ²

Yhteensä	7 745,0 h-m ²
----------	--------------------------

Myyntissä olevia tiloja oli vuoden 2025 lopussa yhteensä 13 322,5 h-m². Myyntitoimenpiteet olivat käynnissä ja jatkuvat seuraavissa kohteissa:

• Asunto Oy Joensuun Suvituulen toimitilaosakkeet	694,0 h-m ²
• As Oy Enon Tuuliharjun osakkeet	274,5 h-m ²
• Kotilahden Kotikartano	1 671,0 h-m ²
• Kotilahden Metsätähti	373,0 h-m ²
• KOy Heinävaaran Liikekulma osakkeet	185,0 h-m ²
• KOy Enon Kauppakeskus osakkeet	204,0 h-m ²
• Vanha Lyseon lukio	3 878,5 h-m ²
• Muuntamontie 5, tekninen virasto	2 949,0 h-m ²
• Rantakatu 30, toimitila	2 031,0 h-m ²
• Tuupovaaran entinen virastotalo	404,0 h-m ²
• Utran entinen puukoulu	606,0 h-m ²
• Varpuniemen kesämökki	52,0 h-m ²

Yhteensä	13 322,5 h-m ²
----------	---------------------------

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

Toimintavuoden aikana toteutettiin tilajärjestelyjä kaupungin omien tilojen sisällä sekä ulkoa vuokra-
tuissa tiloissa palvelujen vaatimalla tavalla. Vuoden 2025 aikana toteutetut merkittävimmät ulkoiset
tilajärjestelyt:

- Vuokrattiin Paavontie 5, halli- ja kylmä varasto liikuntapalveluiden huollon käyttöön.
- Vuokrattiin Lykynlammelta Onttolantie 94, liikuntapalveluiden tauko- ym. Tilat.
- Vuokrattiin Joensuun Kodeilta Ratilantie 3 B9 ja C15 huoneistot korvaamaan Sahatie 20 Touhutuvan päiväkotitilat.
- Vuokrattiin Business Joensuu Oy:ltä 1.7.2026 alkaen Lyseon lukiolle lisätilaa tilajärjestelyin osoitteesta Länsikatu 15.
- Vuokrattiin kilpailutuksella Heinävaaran uudet päiväkotitilat 1.7.2026 alkaen.

- Vuokrattiin kilpailutuksella Nordiqus Finland OY:ltä Penttilän päiväkodin lisätilat, valmistuminen vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Neuvoteltiin ja päätettiin jatkaa Nordiqus Finland OY vuokrasopimuksia Huvikummun, Penttilän ja Marjalan päiväkodeissa.
- Hammaslahden koulun korvaavat tilat Niittylahden opistolla päättyi 30.06.2025.
- Päiväkotiki Pääskyn vuokraus tilapäistiloina päättyi 31.12.2025, joka korvasi osittain Linnunlahden päiväkodin tiloja vesivahingon vuoksi.
- Kanervalan koulun ja keittiön tilat päättyivät 31.07.2025.
- Hyvinvointialue irtisanoi Siun soten ja Pelastuslaitoksen 24.02.2022 solmitun muutosopimuksen tilat päättymään 31.11.2025, lukuun ottamatta erillisillä sopimuksilla tehtyjä sopimuksia (poikkeus Jokikatu 8, joka irtisanotti päättyään 30.04.2025). Uudet sopimukset 31.12.2025 luonnosvaiheessa hyväksyttävänä hyvinvointialueella.

Vuoden 2025 aikana kaupunki päätti myydä Pohjois-Karjalan Hyvinvointialueelle Siilaisen terveysaseman ja ravintokeskuksen, Siilaisen pelastusaseman sekä Pekkalan pelastusaseman. Kauppa toteutui vasta 2.1.2026.

Toimintavuoden aikana tilattiin rakennusten kuntoarviota ja kiinteistöarvioita niin kunnossapidon tueksi kuin myös rakennusten myyntitoimeksiantoja varten.

Taloudellisten ja määrällisten tavoitteiden toteutuminen

	TP 2024	TA 2025	Muutettu TA 2025	Toteuma
Tulostavoite, euroa	4 204 285	6 947 000	6 947 000	8 469 484
Korvaus peruspääomasta, milj. euroa	5,49	5,49	5,49	5,49
Kaupungin omistamien rakennusten ja osakehuoneistojen huoneistoala (h ²)	282 331	278 217	278 217	272 874
Kaupungille vuokrattujen tilojen huoneistoala (h ²)	68 042	64 994	64 994	64 305
Kaupungin hallinnassa ja käytössä olevien tilojen huoneistoala (h ²) *)	321 359	315 211	315 211	313 662
Kaupungin omien rakennusten keskimääräinen sisäinen vuokra (€/h ² /kk)	13,50	14,01	14,01	13,75
Keskimääräinen ulkoisten vuokrasopimusten vuokra (€/h ² /kk)	17,40	19,15	19,15	16,51
Tilojen vuokrausaste (%)	94,3 %	92,3 %	92,3 %	95,4 %
Hoidettavien tilojen laskennal. pinta-ala h-m ²	275 419	272 908	272 908	272 577
Lämmön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	26,7	34,5	34,5	27,3
Veden ominaiskulutus l/rm ³ /a	56,4	58,0	58,0	59,5
Sähkön ominaiskulutus kWh/rm ³ /a	14,0	15,0	15,0	13,8
Kiinteistönhoito €/m ²	-10,6	-11,7	-11,7	-11,04
Rakennustekninen kunnossapito €/m ²	-5,5	-6,8	-6,8	-6,28
Talotekninen kunnossapito €/m ²	-8,4	-8,0	-8,0	-8,30
Henkilöstömäärä				
Henkilötyövuodet yhteensä	65,0	64,4	64,4	61,0
Toimintatulot	58 731 394	61 086 586	61 086 586	60 866 904
Valmistus omaan käyttöön	727 884	400 000	400 000	614 293
Toimintamenot	-34 388 239	-35 872 586	-35 872 586	-33 061 808
Toimintakate	25 071 039	25 614 000	25 614 000	28 419 389

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteuma	Poikkeama
Toimintatuotot	61 486 586	0	61 486 586	61 481 197	-5 389
Toimintakulut	-35 872 586	0	-35 872 586	-33 061 808	2 810 778
Toimintakate	25 614 000	0	25 614 000	28 419 389	2 805 389

TILAKESKUS -TASEYKSIKKÖ

Talousarvion tuloslaskelmaosan toteutuminen

	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Talousarvio muutosten jälkeen	Toteutuma 2025	Poikkeama	Ed.vuoden toteutuma
Toimintatulot	61 486 586	0	61 486 586	61 481 197	-5 390	59 459 278
Liikevaihto	60 831 000		60 831 000	60 743 481	-87 519	58 353 242
Valmistus omaan käyttöön	400 000		400 000	614 293	214 293	727 884
Muut liiketoiminnan tulot	255 586		255 586	102 274	-153 312	352 540
Muut tuet ja avustukset				21 149	21 149	25 612
Toimintamenot	-35 872 586	0	-35 872 586	-33 061 808	2 810 778	-34 388 239
Materiaalit ja palvelut	-15 124 939	0	-15 124 939	-13 929 633	1 195 306	-13 420 652
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 865 525			-7 970 315	-7 970 315	-7 855 394
Palvelujen ostot	-6 259 414			-5 959 317	-5 959 317	-5 565 257
Henkilöstökulut	-3 459 656	0	-3 459 656	-3 248 948	210 708	-3 362 317
Palkat ja palkkiot	-2 781 035	0	-2 781 035	-2 620 150	160 885	-2 716 701
Henkilösivukulut	-678 621	0	-678 621	-628 798	49 823	-645 615
Muut liiketoiminnan menot	-17 287 991	0		-15 883 227	-15 883 227	-17 605 270
Toimintakate	25 614 000	0	25 614 000	28 419 388	2 805 388	25 071 039
Rahoitustulot ja -menot	-5 486 000	0	-5 486 000	-5 485 636	364	-5 485 645
Korvaus peruspääomasta	-5 486 000		-5 486 000	-5 485 621	379	-5 485 621
Muut rahoituskulut				-15	-15	-24
Vuosikate	20 128 000	0	20 128 000	22 933 752	2 805 752	19 585 394
Poistot ja arvonalentumiset	-13 181 000	0	-13 181 000	-14 464 268	-1 283 268	-15 381 110
Suunnitelman mukaiset poistot	-13 181 000		-13 181 000	-13 032 309	148 691	-12 843 621
Arvonalentumiset	0	0	0	-1 431 960	-1 431 960	-2 537 489
Tilikauden tulos	6 947 000	0	6 947 000	8 469 484	1 522 484	4 204 285
Tilinpäätössiirot	0	0	0	1 057 641	1 057 641	1 145 649
Poistoeron lisäys (-), vähennys (+)	0	0	0	1 057 641	1 057 641	1 145 649
Varausten lisäys (-), vähennys (+)	0	0	0	0	0	0
Tilikauden ylijäämä	6 947 000	0	6 947 000	9 527 125	2 580 125	5 349 934