

## Toimitilojen tulosalueen talousarvio

### Tekninen lautakunta (toimielin)

### Toimitilat (tulosalue)

### Tilivelvolliset: teknisen lautakunnan jäsenet, tekninen johtaja

### Tulosyksiköt:

Toimitilat

### Toiminta-ajatus

Tulosalue rakennuttaa, rakentaa ja ylläpitää tehokkaasti ja taloudellisesti rakennuksia kaupungin omien toimintojen ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen käyttöön sekä yritystiloiksi.

## TALOUSSUUNNITELMA 2025 - 2027

### Toimintaympäristö ja sen muutokset

Palkkatuella työllistettyjen henkilöiden käyttö loppuu vuoden 2025 alusta alkaen. Yhden kiinteistöhoitajan työaika on muuttumassa 80 %:sta 50 %:iin ja tämän vuoksi talousarviossa varaudutaan määräaikaisen lisäresurssin palkkaamiseen, koska palkkatuella työllistettyjä ei ole käytössä.

Hyvinvointialue on ilmoittanut, että se pyrkii uusimaan toimitilojensa vuokrasopimukset. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että vuokrasopimukset irtisanotaan vuoden 2024 loppuun mennessä ja uudet sopimukset neuvotellaan vuoden 2025 aikana. Tällä voi olla vaikutuksia näistä kiinteistöistä saataviin vuokratuloihin vuoden 2026 alusta alkaen.

Vuoden 2025 aikana tavoitteena on yhtiöittää SOTE kiinteistöt sekä mahdollisesti myös muita kiinteistökokonaisuuksia (esim. teollisuuskiinteistöt).

## TALOUSARVIO 2025

Toimitilojen tulokertymä muodostuu pääosin hyvinvointialueelle vuokrattavista tiloista, asuntojen ja yritystilojen vuokrasta sekä hallintokuntien sisäisistä vuokrasta.

Vuokratuloista sisäisiä vuokratuloja kertyy 3 176 529 euroa. Sisäiset vuokrat perustuvat toimialojen käyttämiin neliöihin. Hyvinvointialueelle vuokrattavien tilojen vuokrakertymäksi on arvioitu 2 527 189 euroa ja asuntojen vuokratuloiksi 283 000 euroa. Muiden tilojen vuokrakertymäksi on arvioitu 379 811 euroa.

Vuoden 2025 alusta täytetään avoimen kiinteistöhoitajan paikka, jota on nyt hoidettu määräaikaisella työsuhteella. Yhden kiinteistöhoitajan työaika on muuttumassa kevään aikana 80 %:sta 50 %:iin ja tämän vuoksi on suunniteltu määräaikaisen kiinteistöhoitajan palkkaamista, jotta tuo työaikavaje voidaan korvata.

Kaukolämmön osalta varaudutaan 2,5 % ja veden osalta 3 % hinnan korotukseen vuodelle 2025. Rakentamis- ja kunnossapitopalveluiden määräraha pysyy vuoden 2024 tasolla. Sähkön osalta energiahinta on noin 4 €/MWh korkeampi kuin 2024.

Sähköautojen latauspisteiden rakentamista jatketaan edelleen vuonna 2025 ja tähän on varaukset olemassa investointiohjelmassa. Tavoitteena on rakentaa suurempitehoisia latauspisteitä, kuin vuonna 2024 (22 kW).

Vuonna 2025 on tarkoitus purkaa Kesälahden vanhan terveysasema ja sen yhteydessä oleva vanhainkoti sekä vanha maatila (Marjamäki). Rakennusten purkamiseen on varattu määrärahaa 200 000 €.

Kaupunginhallituksen talousarvioon on varattu rakennusten purkamiseen yhteensä 800 000 euron määräraha, mikä sisältää mm. vanhan kaupungintalon purkukustannukset.

Kiinteistöjen energiatehokkuutta on tarkoitus parantaa ja vuoden 2025 painopisteenä on Jäähalli sekä Urheilutalo-Uimahalli Vespeli. Toimenpiteisiin on varaukset investointiohjelmassa.

Hileasemien toiminta loppuu vuoden 2024 loppuun mennessä.

### Sitovat toiminnan tavoitteet:

| TEKNINEN LAUTAKUNTA   |  |  |
|---|--|--|
| INVESTOINNIT – ANKKURIT YLÖS  |  |  |
| Strateginen toimenpide:   |  |  |
| <i>Kirjaston ja kaupungintalon tilaratkaisut vuoden 2025 loppuun mennessä</i> |  |  |
| Tulosyksikkö  | Toimenpiteet   | Mittari  |
| Toimitilat  | Vanhan kaupungintalon purkusuunnitelma ja purkulupa olemassa 4/2025 mennessä | Suunnitelma valmiina ja lupa myönnetty   |
|   | Vanha kaupungintalo purettu 2025   | Rakennus ja siihen liittyvät muut kokonaisuudet purettu ja alue valmisteltu jatkokäyttöä varten  |
|   | Uuden kirjaston toteutusvaihtoehto olemassa vuoden 2025 loppuun mennessä     | Selvitys / Suunnitelma kirjaston toteutusmallista valmiina jatko käyttöä varten. Kustannusarvio käytettävissä talousarviota varten 9/2025 mennessä |
| <i>Kesälahden kouluratkaisu ja toimenpiteet vuoden 2025 loppuun mennessä</i>  |  |  |
| Tulosyksikkö  | Toimenpiteet   | Mittari  |
| Toimitilat  | Kesälahden kouluratkaisun toimenpiteet suunniteltu 8/2025 mennessä           | Suunnitelma olemassa ja toteutuksen kustannukset tiedossa talousarviota varten   |

### Toiminnan laajuustiedot:

| Laajuustieto  | TP 2023 | TA 2024 | TA 2025 | TS 2026 | TS 2027 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Kaupungin omien kiinteistöjen huoneala m <sup>2</sup> | 74 376  | 74 376  | 77 245  | 71 537  | 71 537  |
| Kaupungin omien kiinteistöjen tilavuus m <sup>3</sup> | 341 711 | 341 711 | 364 711 | 343 824 | 343 824 |
| Kulut €/m <sup>2</sup> /kk                            | 5,21    | 5,46    | 5,37    | 5,37    | 5,37    |
| Tuotot €/m <sup>2</sup> /kk                           | 7,69    | 7,02    | 6,88    | 6,88    | 6,88    |

## TALOUS

| <b>840</b>                             |                  | <b>Muutettu TA</b> |                  |                  |                  |
|--|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Toimitilat</b>                      | <b>TP 2023</b>   | <b>2024</b>        | <b>TA 2025</b>   | <b>TS 2026</b>   | <b>TS 2027</b>   |
| Toimintatuotot                         | 6 875 768        | 6 261 868          | 6 380 029        | 6 380 029        | 6 380 029        |
| Toimintakulut                          | - 4 666 962      | - 4 876 862        | - 4 991 306      | - 4 991 306      | - 4 991 306      |
| <b>* Toimintakate</b>                  | <b>2 208 805</b> | <b>1 385 006</b>   | <b>1 388 723</b> | <b>1 388 723</b> | <b>1 388 723</b> |
| <b>* Valtuustoon nähden sitovataso</b> |                  |                    |                  |                  |                  |