

Toimitilojen tulosalueen talousarvio

Tekninen lautakunta (toimielin)

Toimitilat (tulosalue)

Tilivelvolliset: teknisen lautakunnan jäsenet, tekninen johtaja, kiinteistöpäällikkö

Tulosityksiköt:

Toimitilat

Toiminta-ajatus

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

TALOUSSUUNNITELMA 2026 - 2028

Toimintaympäristö ja sen muutokset

Uusi kiinteistöpäällikkö aloittaa vuoden 2026 alussa. Uusi toimistosihtööri aloittaa vuoden 2025 lopussa. Rakennusinsinöörin sijainen aloittaa marraskuun lopussa 2025 ja on toimessa heinäkuun loppuun 2026.

Yhden kiinteistöhoitajan työaika muuttui vuoden 2025 alkupuolella 80 %:sta 50 %:iin, minkä seurauksena palkattiin määräaikainen lisäresurssi vuodelle 2025. Varaudutaan talousarviossa määräaikaisen lisäresurssin palkkaamiseen edelleen vuonna 2026. Eläköityminen tältä osin tapahtuisi vuoden 2027 aikana. Vuoden 2025 osalta toimitilojen kustannuspaikalla on ollut myös määräaikainen työnohjaaja, joka on koordinoanut varikon toimintoja ja tuurannut kaupungin puutarhuria lomien aikaan. Tämän resurssin osalta varataan myös määräraha vuodelle 2026.

SOTE-kiinteistöjen yhtiöittäminen sekä mahdollisesti muut yhtiöittämiset ovat suurin tekijä, joka voi muuttaa toimitilojen toimintaa suunnitelmavuosilla. Näiden muutosten vaikutusta toimintaan arvioidaan tapauskohtaisesti.

TALOUSARVIO 2026

SOTE Kiinteistöjen yhtiöittämisajankohdan epävarmuus ja keskeneräiset vuokrasopimusneuvottelut ovat vaikeuttaneet vuoden 2026 talousarvion laadintaa

Toimitilojen tulokertymä muodostuu pääosin yritystilojen ja asuntojen vuokrasta sekä hallintokuntien sisäisistä vuokrista.

SOTE-kiinteistöt siirtyvät omaan yhtiöönsä vuoden 2026 alusta. Toimitilojen talouteen tällä on suuri vaikutus: Toimintatuotot putoavat vuodesta 2025 (n. 6 300 000 €) yli 2 miljoonaa euroa (TA 2026, 4 040 000). Toimintakulut laskevat vuoden 2025 tasosta (TA 2025, -4 991 360) yli miljoona euroa. (TA 2026, -3 919 569). Tämän seurauksena toimitilojen toimintakate laskee yli miljoona euroa, ollen 121 089 €.

Vuokratuloista sisäisiä vuokratuloja kertyy 3 240 528 euroa. Asuntojen vuokratuloiksi arvioidaan 173 800 € ja muiden rakennusten vuokratuloiksi 581 500 €.

Sote-kiinteistöjen kiinteistönhoito on tarkoitus järjestää kaupungin kiinteistöhoitoresursseilla, jolloin palvelua myydään yhtiölle.

Kaukolämmön osalta varaudutaan 2 % ja veden osalta 4 % hinnan korotukseen vuodelle 2026. Rakentamis- ja kunnossapitopalveluihin varataan 450 000 €. Sähkön osalta energiahinta pysyy samalla tasolla kuin vuonna 2025.

Sähköautojen latauspisteiden rakentamista jatketaan edelleen vuonna 2026 ja tähän on varaukset olemassa investointiohjelmassa. Kiinteistöjen lukitusta ja kulunvalvontaa uudistetaan investointiosassa varatulla määrärahalla.

Vanha kaupungintalo oli tarkoitus purkaa vuoden 2025 aikana. Erilaisten toimintojen uudelleen järjestelyn johdosta rakennuksen purkaminen siirtyy vuodelle 2026. Kaupunginhallituksen talousarvioon on varattu rakennusten purkamiseen määrärahaa, mikä sisältää mm. vanhan kaupungintalon purkukustannukset.

Toimitiloille ei ole varattu erillistä purkurahaa vuodelle 2026.

Kiinteistöjen energiatehokkuutta on tarkoitus parantaa vuonna 2026. Tarkoitusta olisi teettää katselmus ja pääpaino tulisi olemaan Kiteen koulukeskuksessa.

Sitovat toiminnan tavoitteet:

TEKNINEN LAUTAKUNTA		
INVESTOINNIT – ANKKURIT YLÖS		
Strateginen toimenpide:		
<i>Kaupungintalon purkaminen vuoden 2026 aikana</i>		
Tulosityksikkö	Toimenpiteet	Mittari
Toimitilat	Vanhan kaupungintalon purkusuunnitelma ja purkulupa olemassa 4/2026 mennessä Vanha kaupungintalo purettu 2026	Suunnitelma valmiina ja lupa myönnetty Rakennus ja siihen liittyvät muut kokonaisuudet purettu ja alue valmisteltu jatkokäyttöä varten
<i>Kesälahden koulun rakentaminen</i>		
Tulosityksikkö	Toimenpiteet	Mittari
Toimitilat	Kesälahden koulun rakentaminen aloitetaan vuoden 2026 aikana	Rakentaminen aloitettu vuoden 2026 aikana

Toiminnan laajuustiedot

Laajuustieto	TP 2024	TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Kaupungin omien kiinteistöjen huoneala m ²	74 376	77 245	61 936	58 586	58 586
Kaupungin omien kiinteistöjen tilavuus m ³	341 711	364 711	295 516	283 421	283 421
Kulut €/m ² /kk	5,29	5,37	5,27	5,27	5,27
Tuotot €/m ² /kk	6,79	6,88	5,44	5,44	5,44

TALOUS

840 Toimitilat	TP 2024	Muutettu TA 2025	TA 2026	TS 2027	TS 2028
Toimintatuotot	6 291 987	6 380 029	4 040 658	4 040 658	4 040 658
Toimintakulut	-4 905 862	-4 991 360	-3 919 569	-3 919 569	- 3 919 569
* Toimintakate	1 386 125	1 388 723	121 089	121 089	121 089
* Valtuustoon nähden sitovataso					