

Tilakeskus

Tilakeskus toimii taseyksikkönä teknisen lautakunnan jaoston alaisuudessa. Se tarjoaa tilaratkaisuja asiakkaille, edistää toimitilojensa käytön tehokkuutta ja ylläpidon taloudellisuutta sekä vastaa kiinteistöjen arvon säilymisestä.

Tilakeskus huolehtii toimitilojen vuokraamisesta, hankkimisesta ja myymisestä sekä kiinteistöjen omistamiseen ja ylläpitoon liittyvistä tehtävistä. Se vastaa myös kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisista tilakeskuksen talonrakennusinvestoinneista.

Palvelusuunnitelma

Ylläpitopalveluiden kilpailutus; kiinteistöjen ja pihojen hoito kilpailutetaan 2015 pienempinä kokonaisuuksina alueittain (3 aluetta). Palvelujen ja hankintojen kilpailutusta kehitetään huomioiden mm. pk-yritysten paremmat mahdollisuudet osallistua kilpailutuksiin. Koska kaupungilla/tilakeskuksella ei ole taloudellisia resursseja toteuttaa kaikkia investointeja, keskusta-alueen uusi päiväkotitoimitus toteutetaan vuokrausvaihtoehdolla. Purku-urakoiden kilpailutuksessa pyritään materiaalien uusiokäyttöön yhteistyökumppaneiden kanssa jätteiden määrän vähentämiseksi. Kiinteistöjen realisointi; tavoitteena on kiinteistöjen laajempi realisointi mm. purkamisia lisäämällä.

Sitova tavoite	Mittari	Toteutuma 31.7.2015
Liikeliiketoiminta	7 850 000	5 843 763
Korvaus peruspääomasta	3,6 %	0 %
Investointimäärärahat	5 245 000	2 570 219
Vakituisen henkilöstön määrä	18	17 (2 oa)

Toimenpiteet palvelutuotannon kehittämiseksi

Uusien yhteistyökumppaneiden hankkiminen ja kumppanuusyhteistyön kehittäminen. Kiinteistöjen ja pihojen hoidon kilpailutus alueittain (3 aluetta).

Tasapainotusohjelman toimenpiteiden jalkauttaminen:

- talouden mahdollistava investointitaso, investointien priorisointi
- investointien rakentamiskustannusten alentaminen yksinkertaisimmilla ratkaisuilla ja tilankäytön tehokkuutta parantamalla (5 - 10 prosenttia)
- energiatalouden hallinta ja energian säästö
- kunnossapitotason nostaminen (tavoite 0,5 prosenttia jälleenhankinta-arvosta ilman C-salkkua) korjausvelasta ja alhaisesta investointitasosta johtuen (-> hätätöiden väheneminen, kosteus- ja homevaurioiden väheneminen ja suunnitelmallinen kiinteistöjen ennakoiva kunnossapito ja huolto)
- reaalin vuokrataso (laskennallinen korko nyt 2,55, p.o. 4 prosenttia) ja korkea vuokrausaste (tavoite 98 prosenttia)
- pihojen hoitotason alentaminen
- palveluverkkoselvitysten toimenpiteiden toteutus - > huomioiminen C-salkun realisointisuunnitelmassa (entistä suuremmasta kiinteistömäärästä luopuminen).
- toiminnan tuotoissa/kuluissa huomioitu, että kaikista perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen palveluverkkoselvityksen vapautuvista tiloista luovutaan ja kiinteistöt realisoidaan.

Toteuma 31.7.2015

Sitovat tavoitteet

Liikeliiketoiminta, korvaus peruspääomasta ja vakituisen henkilöstön määrä – tavoitteet saavutettaneen, mutta investointimäärärahat ylittävät.

Toiminta

Tilakeskuksen tukipalveluiden kehittäminen on käynnissä osana koko kaupungin tukipalveluiden kehittämistä ja organisointia.

Vuokraustoiminnan toiminta- ja markkinointisuunnitelma 2015 -2016 valmistunut.

Talouslamasta huolimatta vuokrausaste on saatu suunnitelmallisella työllä kasvuun, mikä näkyy myös tilakeskuksen liikevaihdon kasvuna ja mahdollisuutena tarvittavaan kunnossapitokorjausten lisäpanostukseen. Kustannustietoisuus ja kannattava vuokraustoiminta sekä markkinointi ja hyvä asiakaspalvelu näkyvät kantavana ajatuksena toiminnassa.

Kysyntää on vähän ja omaisuuden myynti ei ns. vedä.

Purkukohteet:

- Lehmuskylän päiväkotia ja Siekkilän päiväkotia purettu
- entisen löytöeläintalon ja Kuomapirtin purku valmistelussa (tavoite purku syksyn aikana)
- Porrassalmenkatu 46 - 48 vanhat meijerirakennukset; elementtirakennuksen myynti poissiirrettäväksi ja muun osan laitto ns. "kylmilleen" odottamaan purkua valmistelussa
- purku-urakoissa on otettu huomioon materiaalien uusio- ja hyötykäyttö tiivistämällä yhteistyötä mm. toimintakeskuksen ja Ekotorin kanssa.

Myytävät kohteet:

- Soikkalan koulu, Kantalan rivitalo (Luosantie 1) ja omakotitalo Seuralankatu 30 myyty
- As. Oy Vaahteralehden osakkeiden (9 huoneistoa) myynti valmistelussa
- Mannerheimintie 34 myynnissä tontteineen (mittaus- ja kiinteistöt yksikkö hoitaa). Kiinteistössä olevalle Vekkuliteatterille on järjestymässä uudet tilat
- muilla myynnissä olevilla kiinteistöillä ja osakkeilla ei kysyntää.

Korjausvelan määrä on laskettu 31.12.2014 tilanteessa ja toimenpideohjelma korjausvelan pienentämiseksi laadittu ja käsitelty jaostossa kesäkuussa.

Tilakeskus ja YIT Kuntatekniikka Oy:n kiinteistöhoito- ja pihohoidon palvelusopimukset päättyvät 30.6.2016. Tilakeskusten rakennusten ja pihojen hoito on kilpailutettu touko-kesäkuussa ja päätösvaliassa jaostossa elokuussa. Kilpailutus on tehty kahtena (2) erillisenä alueena; itäinen alue (sisältää myös Anttolan) ja läntinen alue (sisältää myös Haukivuoren). Sopimusaika 1.7.2016 – 30.6.2019 (+ mahdolliset 2 optiovuotta). Sisäilmakorjauskohteisiin ja vuokrauskohteiden pienehköihin tilamuutoksiin on jouduttu kohdentamaan kunnossapitomäärärahoja, mistä syystä ostopalvelujen määrä on kasvanut. Lämmitys- ja sähkölukujen säästöt sekä kasvanutta liikevaihtoa kohdennetaan ed. mainittuihin töihin.

Investoinnit

- tilakeskuksen investointien menoennuste tilanteessa 31.12.2015 on 5 757 000 euroa (investointiohjelman mukaiset menot 5 245 000 euroa) ja tuloennuste 2 316 000 euroa (investointiohjelman mukaiset tulot 3 090 000 euroa).
Määrärahaylitys johtuu Anttolan koulun sisäilmakorjauksista (uuteena korjausalueena ilmennyt kesän tutkimuksissa tarve korjata ilmastointikonehuoneen seinät ja ilmanvaihtokoneiden tuloilmakammiot).

Liikettä Anttola- hankkeeseen saatu 22 000 euron lähiliikuntapaikka-avustus.

Omaisuuden myyntitulotavoite (=myytyjen kiinteistöjen tasearvo) epärealistisena ei toteudu.

Kohdekohtainen investointitoteuma 31.7.2015 liitteenä.

Lisäksi Mikalo Oy:n rahoittaman keskusta-alueen uuden päiväkodin rakentaminen on menossa (rakennuttaminen ja valvonta tilakeskus) ja valmistuu sovitun aikataulun mukaan marraskuussa. MHC:n tuotantotilojen laajennukseen liittyvät rakennuttamistehtävät otettu tilakeskuksen hoidettavaksi.

Henkilöstöasiat

Henkilöstökrytoinnit eivät ole onnistuneet; kunnossapitoinsinöörin virka laitetaan uudelleen hakuun elokuussa.

Talouden totetuminen ja olennaiset poikkeamat

Tilakeskuksen liikevaihtomääräennuste on 7 855 500 euroa eli toteutuu sitovien tavoitteiden mukaisesti.

Liikevaihdon ennustetaan kasvavan n. 250 000 euroa kasvaneista vuokratuotoista johtuen. (vuokrausaste n. 95 %).

Tilakeskuksen investointien menot ylittyvät Anttolan koulun sisäilmakorjausten johdosta. Määrärahaylitystä ei pystytä kattamaan tilakeskuksen investointiohjelman sisällä, vaan kohteelle tullaan esittämään lisämääräraha (n. 700 000 euroa).

Liikettä Anttola- hankkeeseen on saatu 22 000 euron lähiliikuntapaikka-avustus.

Omaisuuksien myyntitulotavoite (=myytyjen kiinteistöjen tasearvo) epärealistisena ei toteudu, alitus n. 800 000 euroa).

Henkilöstömenosäästöt; ennuste – 57 000 euroa.

Vakituisen henkilöstön määrä vuoden lopussa on tavoitteen mukainen 18 (kaksi (2) osa-aikaista), jos avoinna olevaan kunnossapitoinsinöörin virkaan saadaan rekrytoitua henkilö.

Henkilöstömäärässä on ollut vajausta koko alkuvuoden ja töitä on jouduttu jakamaan/priorisoimaan uudelleen. Kunnossapitoinsinöörin paikka laitetaan uudelleen hakuun elokuussa.

Palvelujen ostot; toteumaennuste + 330 000 euroa sisäilmakorjauksista ja vuokrauskohteiden pienehköistä korjaustoista johtuen.

Palveluostoista kuten muistakin kuluista ja tuotoista tilakeskuksella on tarkka seuranta kuukausittain. Koska omaa palvelutuotantoa/-henkilöstöä ei ole, palveluja ei ole mahdollista tuottaa omalla työllä.

Asiantuntijapalveluissa tarkistetaan ensin oma resurssi ja jos omaa resurssia ei ole, palvelu tilataan laskutyönä tai hankekohtaisen kilpailutuksen perusteella konsultti-/suunnittelutoimistoilta.

Aineet ja tarvikkeet; toteumaennuste – 300 000 euroa säästyneistä lämmitys- ja sähkökuluista johtuen.

Muut kulut; toteumaennuste + n. 250 000 euroa väliaikaistilojen (Päämajakoulu ja Anttolan koulu) vuokratuloista johtuen.

Riskit; sisäilmaongelmakohteet/niiden korjauskustannukset, jotka maksetaan joko kunnossapidosta tai investoinneista.

Tunnusluvut

	TP 2014	Toteuma 31.7.2014	TA 2015	Toteuma 31.7.2015	Toteuma %	Muutos % 14/ 15
Hallinnassa oleva rakennusomaisuus 1000 m ³	1 508	1513	1 505	raportoidaan vuoden		
Ulosvuokratut liike- ja teollisuuskiinteistöt, 1000 htm ²	61	61	62	lopun tilanteessa		
Rakennusten ylläpito	2,3		1,9			
Rakennusten kunnossapito €/m ³ /v						
Henkilöstö						
Vakituinen henkilökunta (sitova)	¹⁾ 18		¹⁾ 18	17		
Määräaikainen henkilökunta ²⁾	2		1	1		
	KULUTUS 2014	Toteuma 31.7.2014	TAVOITE 2015	Toteutma 31.7.2015	Toteuma %	Muutos % 14/ 15
Rakennusten ylläpito				raportoidaan		
Kaukolämmön normitettu kokonaiskulutus (kWh/r-m ³ /v)			42,6	vuoden		
Sähkön kokonaiskulutus (kWh/r-m ³ /v)			19,0	lopun tilanteessa		

Kulutukset on laskettu rakennuskuutiometriä kohti. Seurannassa oleva rakennustilavuus edustaa noin 54 prosenttia tilakeskuksen hallinnassa olevasta kokonaisrakennustilavuudesta.

¹⁾ Vakituinen henkilökunta 19 (2 osa-aikaista)

²⁾ Koko konsernia palveleva energiainsinööri

³⁾ Sisältää Ristiinan ja Suomenniemen rakennusomaisuuden (118 000 m³)

ASUKKAIDEN OSALLISTAMINEN HYVINVOINNIN TUOTTAMISEEN

[illegible]

ELINKEINOJEN HYVINVOINTI JA KOKO KAUPUNGIN ELINVOIMA

Kaupunkistrategian toimeenpano (vaikuttavuus)			
Indikaattori kaupunkistrategiasta	Toimenpide	Vastuualue toimialalla	Toteutuma
Yritysten nettolisäys	Aktiivinen kiinteistöjen vuokraus- ja myyntitoiminta - markkinointisuunnitelman laadinta - asiakaspalvelun laadun kehittäminen - palveluresurssien varmistaminen. Palvelujen kilpailutus - palvelujen ja hankkeiden kilpailutus sellaisina kokonaisuuksina, että pk-yritykset pystyvät tarjoamaan/tuottamaan palvelut.	Vuokrauspäällikkö Kiinteistöpäällikkö Toimistorakennusmestari	Vuokraustoiminnan toiminta- ja markkinointisuunnitelma 2015 -2016 valmistunut ja käsitellyssä jaostossa elokuussa. Rakennusten kiinteistöjen- ja pihojenhoito kilpailutettu 2 alueena. Päätökset elokuussa. Pienet hankkeet kilpailutettu pääosin minikilpailutuksena puitejärjestelyurakoitsijoiden kesken.

LUONNON JA YMPÄRISTÖN HYVINVOINTI

Kaupunkistrategian toimeenpano (vaikuttavuus)			
Indikaattori kaupunkistrategiasta	Toimenpide	Vastuuutus toimialalla	Toteutuma
Ekologinen jalanjälki	Energiasäästöhankeet - energiainvestointimäärärahojen riittävä budjetointi/energia-avustusten maksimointi - määrärahojen kohdentaminen elinkaarikustannuksiltaan kannattaviin hankkeisiin - o energiainvestointitoimenpiteohjelma 2015 – 2016 Uusiutuvan energian käyttö - puupohjaisen polttoaineen käytön lisäys lämmitysenergiana - o edistetään lämpöyrittäjyyttä - lämpöpumpputekniikan hyödyntäminen Siirtokelpoisten tilaratkaisut - Vanhalan koulun laajennus - uusi Rantakylän päiväkotisuunnitelmakaudella Energiatehokas rakentaminen - uusiutuvan energian käyttö (mm. puupohjainen kaukolämpö) - uusien rakentamismääräysten mukaisten energiatehokkuusvaatimusten huomioiminen	Energiainsinööri Energiainsinööri Kiinteistöjohtaja Rakennuttajat	Energiainvestointien käyttösuunnitelma 2015 valmistunut ja kohteisiin haettu/saatu energia-avustukset. Hankkeet pääosin toteutuksessa. Ko. investointihankkeissa huomioitu kannattavuus ja uusiutuvan energian hyödynnys, esim. aurinkoenergia (Kyyhkylä ja uusi pk) ja lämpöpumpputekniikka (Metsätähti ja Vanhalan koulun uudisosa). Vanhalan koulun uudisosan rakentaminen käynnistymässä. Uusi pk; A-energialuokan rakennus. Muut uudis- ja peruskorjauskohteet; toteutus määräysten mukaisesti.

Kaupunkistrategian toimeenpano (vaikuttavuus)			
Indikaattori kaupunkistrategiasta	Toimenpide	Vastuutus toimialalla	Toteutuma
Kaatopaikalle penkkaan loppusijoitetun jätteen määrä asukasta kohden laskettuna (kg/asukas)	Kaupungilla purkuun tulevien rakennusten materiaalien uusiokäyttö - yhteistyö hallintokuntien, Ekotorin, Metsäsairilan Oy:n ja Etelä-Savon rakennusperintöyhdistyksen kanssa	Toimistorakennusmestari /rakennuttajat	Purkukohteissa huomioitu materiaalien uusio- ja hyötykäyttö. Tiivistetty yhteistyötä toimintakeskuksen ja Ekotorin kanssa. Kaikki purkujäte vietään Metsäsairilaan.
Korjausvelka kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta (euroa/asukas)	Vuosittain tarkistettu kiinteistöjen C-salkun realisointisuunnitelma ja sen toteutus - palveluverkkoselvitysten toimenpiteiden toteutus - tilojen käytön tehokkuus -> entistä suuremmasta kiinteistömassasta luopuminen mm. purkamisen lisääminen Investointimäärärahat - korjausvelan hallinta Ylläpitoresurssien lisääminen - kunnossapidon tason nosto tasoitetasoon 0,5 prosenttia jälleenhankinta-arvosta (ilman C-salkkua)	Kiinteistöjohtaja	2015 realisointisuunnitelmasta pyydetty lausunnot aluejohtokunnilta, suunnitelma käsitelty jaostossa kesäkuussa. Tilatehokkuuspilotit valmisteilla virastotalolla (kaupunkisuunnittelu- sekä mittaus- ja kiinteistöt-yksiköt). Korjausvelka laskettu tilanteessa 31.12.2014, korjausvelan määrä kasvanut pidettävissä rakennuksissa n. 7,4 %. Toimenpideohjelma korjausvelan pienentämiseksi tehty ja käsitelty jaostossa kesäkuussa. Kunnossapitoon (sisäilmakorjauksiin) lisätty määrärahoja yksikön sitovat tavoitteet huomioiden.
Todetuista sisäilmaongelmista kärsivien kaupungin omistamien kiinteistöjen osuus kaupungin koko kiinteistökannasta	Satsaus kiinteistöjen huoltoon, käyttöön ja kunnossapitoon - euro- ja henkilöstöresurssit - osaaminen - suunnitelmallisuus ja seuranta Uusin tutkimustieto ja uudet innovaatiot käyttöön. Palveluverkon tiivistämisen kautta luovutaan huonokuntoisimmista kiinteistöistä. Huonokuntoisimpien kiinteistöjen korvaaminen vuokratilaratkaisuilla. Investointimäärärahat Korjausvelan hallinta	Kiinteistöpäällikkö Kunnossapitoinsinööri ja tekniset asiantuntijat Kunnossapitoinsinööri Kiinteistöjohtaja Kiinteistöjohtaja Kiinteistöjohtaja	Euroresurssit ks. ed. kohta. Henkilöresurssissa vajetta, (kunnossapitoinsinöörin rekrytointi käynnistetään uudelleen). Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvityksen päivitys menossa. Investointitaso kaupungin talouden mahdollistama. Korjausvelka ks. ed. kohta.

Tilakeskuksen talonrakennusinvestoinnit v. 2015

KLR = lii-tossopimuksen mukainen raha

Vastuuhenkilö	HANKE	SISÄINEN TILAUS	TA 2015		TOTEUMA 7/2015			ENNUSTE 31.12.2015	
			MENOT	TULOT	MENOT	TULOT	NETTO	MENOT	TULOT
	Liikelaitokset		100 000		122 403		122 403	100 000	
	Otavan opiston ruokalan ja asuntolan korjaus	148700009001	100 000		122 403		122 403	100 000	
	Sivistystoimi		3 545 000		2 270 095		2 270 095	4 227 188	22000
RV	Rantakylän koulu (peruskorjaus ja laajennus)	148700007001	100 000		5 857		5 857	100 000	
JJ	Yhteiskoulurakennuksen muutostyöt Päämajakoulun tarpeisiin	148700007002	1 950 000		1 183 388		1 183 388	1 950 000	
JK	Vanhalan koulu peruskorjaus	148700007003	500 000		55 991		55 991	500 000	
JJ	Haukivuoren kouluprojektin viimeistely (piha-alueet)	148700007004	75 000		77 188		77 188	77 188	
JM	Ristiinan koulukeskuksen perusparannus (KLR/R)	148700007005	550 000		38 351		38 351	550 000	
JM	Anttolan koulun saneeraus	148700007006	200 000		622 135		622 135	700 000	
JM	Anttola-talon muutostyöt koulun tarpeisiin	148700007007	70 000		235 110		235 110	250 000	
	Koulu- ja esiopetuksen kiinteistöjen muut muutos- ja peruskorjaustyöt		100 000		52 075		52 075	100 000	
JJ	- Päämajankatu 18 jätekeräysjärjestelmän ja henkilökunnan autopaikkojen rakentaminen	148700007008	30 000		0		0	30 000	
JM	- Liikettä Anttolan -hanke	148800000001	70 000		52 075		52 075	70 000	22000
	Kulttuuri-, nuoriso- ja liikuntatoimi		450 000		24 121		24 121	300 000	
JM	Urheilupuiston saneeraus (huoltotilat, katsomo, aita)	148700008001	300 000		24 121		24 121	300 000	
JJ	Sotahistoriallisen keskuksen perustaminen	148700008002	150 000		0		0	0	
	Sosiaali- ja terveystoimi		150 000		63 127		63 127	150 000	
	Sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen muut muutos- ja peruskorjaustyöt		150 000		63 127		63 127	150 000	
PR	- Kyyhkylän lämmönjakokeskuksen uusinta	148700006001	50 000		62 075		62 075	65 000	
JK	- Vaarinsaaren pesutilojen korjaukset	148700006002	90 000		1 052		1 052	85 000	
	- muut erittelemättömät ja takuutyöt		10 000		0		0	0	
	Julkiset rakennukset		300 000		60 510		60 510	280 000	4 000
JM	Kaupungintalon pintakorjaus	148700009002	100 000		754		754	80 000	
JK	Sotakoulu, Ristiina (KLR/R)	148700009003	50 000		14 555		14 555	50 000	4000
	Julkisten rakennusten muutos/peruskorjaustyöt		150 000		45 201		45 201	150 000	
JK	- Teatteriravintolan muutostyöt	148700009004	90 000		16 667		16 667	100 000	
JK	- Annikinkatu 4 välipohjan korjaus	148700009006	50 000		28 535		28 535	50 000	
	- muut erittelemättömät ja takuutyöt		10 000		0		0		
	Kiinteistöjen rakennusautomaatiojärjestelmien uudistaminen		200 000	50 000	7 317	0	7 317	200 000	50 000
JaK	uudistaminen	148700009007	200 000	50 000	7 317	0	7 317	200 000	50 000
	Yleiset suunnittelurahat		50 000		20 796		20 796	50 000	
RV	Suunnittelumääräraha		50 000		20 796		20 796	50 000	
	- keskusta-alueen päiväkot	148700010001			1 636		1 636		
	- Naisvuoren uimahalli	148700010003			19160		11 915		
	Energialoudelliset investoinnit		450 000	90 000	1 850	7 245	-5 395	450 000	90 000
JL	Energialoudelliset investoinnit		450 000	90 000	1 850	0	1 850	450 000	90 000
	- Anttolan palvelukeskus, kets	1487000011001				3 900	-3 900		
	- Kaupungin virastotalo, kets	1487000011002			-3 180		-3 180		
	- Tuppuralan koulu, kets	1487000011003			1 752		1 752		
	- Teatteriravintola, kets	1487000011004			557		557		
	- Kyyhkylän kuntoutuskeskus iv-kone, kets	1487000011005			1 532		1 532		
	- Kyyhkylän kuntoutuskeskus aurinkolämpö,kets	1487000011006			502		502		
	- Mikkeli lyseo, kets	1487000011007			220		220		
	- Toimintakeskus Mesätähti, kets	1487000011008			340	3 345	-3 005		
	- Mikkeli kirjasto, kets	1487000011013			126		126		
	Omaisuden myynti			2 950 000		0	0		2 150 000
	Omaisuden myyntitulot			2 950 000		0	0		2 150 000
	TILAKESKUS YHTEENSÄ		5 245 000	3 090 000	2 570 219	7 245	2 562 974	5 757 188	2 316 000

PURKUKOhteet

- JK - Lehmuskylän päiväkot
- JK - Siekkilän päiväkot

MUUT KOhteet

- JJ - MHC/Kiinteistökehitys Naistinki Oy
- JJ - Keskusta-alueen uusi päiväkot