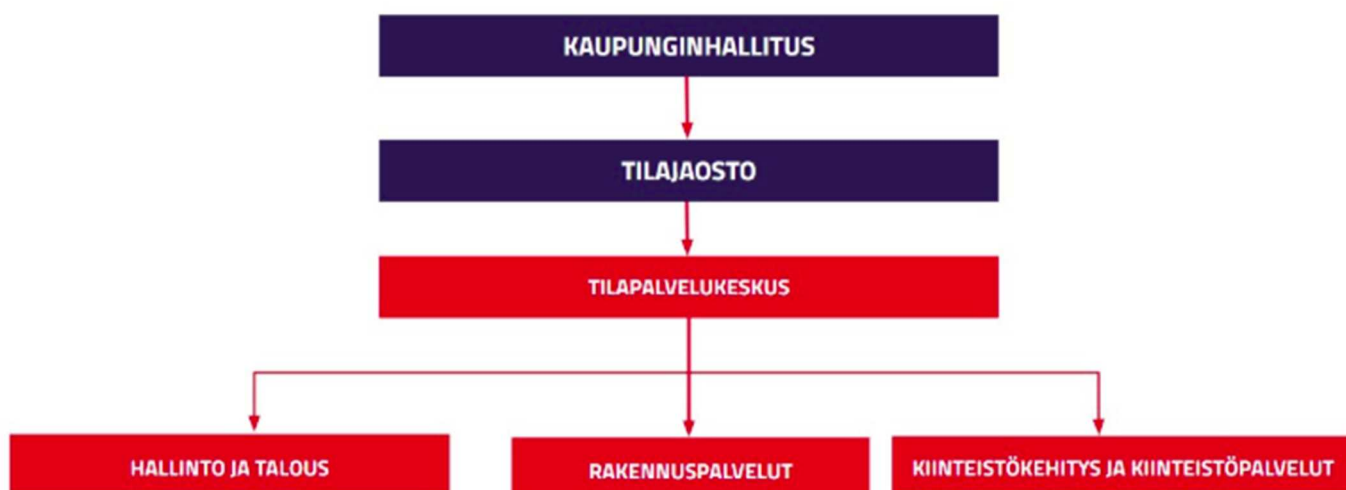


2.3.1 TILAJAOSTO



TOIMIELIMEN TOIMINTA JA KESKEISET MUUTOKSET TOIMINNASSA

Tilapalvelukeskus vastaa rakennusomaisuuden kehittamisestä, ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Tilapalvelukeskukselle kuuluu vastuu kaupungin investointi- ja peruskorjausohjelmiin sisältyvien kohteiden investointiluonteisista töistä kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

TOIMINTAA KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

TUNNUSLUKU	TP 2025	TA2026	TA 2027
Sisäinen vuokra €/m ²	17,64	19,06	18,69
Tyhjillään olevien kaupungin omistamien rakennusten määrä	11	10	8
Tyhjillään olevien rakennusten kustannukset, ei huomioida purkukustannuksia	288 000	268 000	250 000
Konserniyhtiöiltä vuokrattujen tilojen €	9 898 011	9 139 000	4 391 000
Konsernin ulkopuolisten vuokrasopimusten €	4 105 705	4 051 000	3 533 000

TOIMIELIMEN ALAINEN HENKILÖSTÖ (HTV)

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ (HTV)	TP 2025	TA 2026	TA 2027
Tilapalvelukeskus	55	61,8	61
Yhteensä	55	61,8	61

Tilapalvelukeskuksen henkilöstömäärässä ei tapahdu merkittäviä muutoksia vuodelle 2027, toukokuussa 2026 on päättynyt Dashboard-projekti (2 projektityöntekijää). Kaupunki on liittynyt julkisen alan energiatehokkuussopimukseen (Jets), joten tarve on energia-asiantuntijan toimelle.

Merkittävä muutos vuoden 2027 talousarviossa liittyy uuden Kiinteistöosakeyhtiö Rovaniemen Kaupunkitilat rakennusten kunnossapitovelvollisuuteen. Kunnossapitovelvollisuus koskee yhteensä yhdeksää rakennusta, joista suurin osa on koulu- ja päiväkotikäytössä. Uusi yhtiö on perustettu aiemmin Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy tytäryhtiönä toimineen Kiinteistö Oy Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy tilalle. -> Uusi yhtiö muodostui Rovaseudun Markkinakiinteistöt Oy:n jakautumisesta 1.6.2026.

Peruskorjatun kaupungintalon käyttöönoton myötä suurin osa väistötiloissa toimivien kaupungin eri yksiköiden henkilöstöstä siirtyy takaisin kaupungintalolle. Merkittävimpiä väistötiloja, joissa sijaitsee kaupungin yksiköitä, ovat mm. Mäntyvaarantie 2 ja Valtakatu 16. Tämän seurauksena välivuokraohteiden määrä tulee selvästi vähenemään.

Tilapalvelukeskus jatkaa edelleen sellaisten rakennusten ja osakkeiden myyntiä, joita kaupungin eri yksiköt eivät tarvitse palveluverkkojensa käyttöön.

Purkukustannukset ovat arviolta n. 1,0 milj. euroa. Näsmänpiepin vanhan palvelukodin purkutöitä jatketaan ja Napapiirin peruskoulun vanhan koulun alueen rakennuksien ja tilaelementtien perustusten purkutöitä on tarkoitus aloittaa vuoden 2027 alkupuoliskolla. Purkukustannukset kirjataan käyttötalouteen, joten tyhjillään olevien rakennusten kulut aiheuttavat vuodelle 2027 merkittävän kertaluonteisen kuluerän.

Liikunnallisen nuorisotilan valmistelu ja lopullinen sijainti ovat vielä kesken. Väliaikaiset tilat on tarkoitus järjestää välivuokrauksella vuoden 2026 loppuun mennessä.

Tilajaosto on päättänyt sijoittaa uuden Ounasvaaran lukion Santasportin päärakennuksen välittömään läheisyyteen. Kaupunginvaltuusto päättää lukion lopullisesta sijaintipaikasta loppuvuoden 2026 aikana.

Tilapalvelukeskuksen vuoden 2027 talousarviokehys on 15,527 milj. euroa ja talousarvion toimintakatteeksi muodostuu 15,527 milj. euroa, talousarvio on talousarviokehysten mukainen.

Tilapalvelukeskuksen toimintatuottojen arvioidaan olevan yhteensä 41,5 milj. euroa.

Toimintakulujen arvioidaan olevan yhteensä 26,1 milj. euroa. Merkittävimmät menoerät ovat:

- Tilojen vuokratulot 7,9 milj. euroa
- energiakulut 5,7 milj. Euroa
- rakennusten vuosikorjaukset 4,0 milj. euroa
- henkilöstökulut 3,6 milj. euroa
- purkukustannukset 1,0 milj. euroa

Tilajaosto yhteensä (ulkoiset ja sisäiset tulot ja menot)

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos-%	TS 2028	TS 2029	TS 2030
MYYNTITUOTOT	332	320	0	-100 %	0	0	0
TUET JA AVUSTUKSET	155	22	22	0 %	22	22	22
MUUT TOIMINTATUOTOT	42 330	41 432	41 487	0 %	41 487	41 487	41 487
TOIMINTATUOTOT	42 817	41 774	41 509	-1 %	41 509	41 509	41 509
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	82	100	0	-100 %	100	100	100
HENKILÖSTÖKULUT	-3 122	-3 372	-3 589	6 %	-3 589	-3 589	-3 589
PALVELUJEN OSTOT	-4 494	-4 818	-8 484	76 %	-8 484	-8 484	-8 484
AINEET, TARVIKKEET JA TAVAR	-5 083	-5 262	-5 821	11 %	-5 821	-5 821	-5 821
MUUT TOIMINTAKULUT	-15 398	-14 817	-8 188	-45 %	-8 188	-8 188	-8 188
TOIMINTAKULUT	-28 098	-28 269	-26 082	-8 %	-26 082	-26 082	-26 082
TOIMINTAKATE	14 801	13 605	15 427	13 %	15 527	15 527	15 527

Tilajaosto yhteensä (vain ulkoiset tulot ja menot)

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA 2027	Muutos-%	TS 2028	TS 2029	TS 2030
MYYNTITUOTOT	265	320	0	-100 %	0	0	0
TUET JA AVUSTUKSET	155	22	22	0 %	22	22	22
MUUT TOIMINTATUOTOT	8 023	4 795	4 872	2 %	4 872	4 872	4 872
TOIMINTATUOTOT	8 443	5 137	4 894	-5 %	4 894	4 894	4 894
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	82	100	0	-100 %	100	100	100
HENKILÖSTÖKULUT	-3 122	-3 372	-3 589	6 %	-3 589	-3 589	-3 589
PALVELUJEN OSTOT	-4 455	-4 805	-8 472	76 %	-8 472	-8 472	-8 472
AINEET, TARVIKKEET JA TAVAR	-5 082	-5 262	-5 821	11 %	-5 821	-5 821	-5 821
MUUT TOIMINTAKULUT	-15 398	-14 817	-8 188	-45 %	-8 188	-8 188	-8 188
TOIMINTAKULUT	-28 058	-28 256	-26 070	-8 %	-26 070	-26 070	-26 070
TOIMINTAKATE	-19 533	-23 019	-21 176	-8 %	-21 076	-21 076	-21 076

4.1 KAUPUNGINHALLITUS

1000 euroa	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Häkinvaaran päiväkot	-4 914	-500	0	0	0	0
Häkinvaaran uusi koulu	0	0	-500	-5 000	-4 500	-500
Investointien valmistelu	0	0	0	0	0	0
Kaupungintalon peruskorjaus	-10 650	-9 500	-500	0	0	0
Kiinteist. hankinta ja myynti	-1 350	0	0	0	0	0
Korundin peruskorjaus	0	0	0	0	0	0
Liikunnallinen nuorisotila	-54	-1 000	-3 000	-3 000	0	0
Monitoimihalli	0	0	0	0	-500	-7 500
Murolan koulu (uusi rakennus)	0	0	0	0	0	0
Napsun monitoimitalo	-9 433	0	0	0	0	0
Neljän tuulen koulu	-2 484	-500	0	0	0	0
Nivavaaran pienten koulu	-2 196	-5 500	-700	0	0	0
Nuorisotila Zillari Sinettä (uusi rakennus)	0	0	-500	-100	0	0
Ounasvaaran koulun tekn.työ ja kuvat.	0	0	0	0	-2 000	-3 000
Ounasvaaran lukio	-3	-500	-500	-8 200	-8 000	0
Päiväkodit, uudisrakennukset/peruskorjaukset	0	0	0	0	0	-500
Pääkirjaston korjaustyöt	-1 578	0	0	0	0	0
Rakennustekniset korjaukset	-3 354	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Syväsenvaaran kalliosuojan korjaustyöt	-341	0	-500	0	0	-1 500
Uimahalli (uusi rakennus)	-18	0	-1 000	-14 000	-15 000	-10 000
Vaaramon monitoimitalo	-3 745	0	0	0	0	0
Tilajaosto	-40 121	-22 000	-11 700	-34 800	-34 500	-27 500

Tilapalvelun investoinneissa suurimmat yksittäiset kohteet ovat uimahalli, Ounasvaaran lukio, monitoimihalli ja Häkinvaaran koulu. Pidemmällä suunnittelukaudella tulee vastaan myös mm. Murolan koulun peruskorjaus/uudisrakennus sekä muutamien päiväkotien peruskorjaukset.

Kaupungintalo valmistuu alkuvuonna 2027, peruskorjauksen 30 miljoonan hankebudjettiin ei kuulu ennen vuotta 2023 tehtyjen tarveselvitysten, hankesuunnitelmien ja perusmuurikorjausten kustannukset, jotka on katettu aikaisempien vuosien investointimäärärahoista.

Alla olevassa taulukossa olevat kohteet ovat valtuuston nähdessä sitovia hankkeen kokonaisbudjetin osalta. Hankebudjetti voi jaksottua talousarvioissa hankeajalla eri suuruisena summana, mutta hankkeen kokonaistoteuman pitää pysyä kokonaiskustannusarviossa. Hankkeiden budjetit sisältävät rakennushankkeen kustannuksen ml. liikunta- ja piha-alueet, rakennuttamisen ja liittymien kustannukset sekä riskivaraudet.

Kohteisiin liittyvät ensikalustamisen määrärahat on varattu käyttäjien budjettiin, eli koulujen osalta sivistyslautakunnalle.

Hanke	Sitova kokonaisbudjetti	Hankeaika
Kaupungintalo	30 milj. euroa	2023-1/2027
Ounasvaaran lukio	17,2 milj. euroa	2026-2028
Uimahalli	40 milj. euroa	2027-2030

HENKILÖSTÖSUUNNITELMA

Konsernihallinto	Virka*/ Toimi	Virat/toimet 2026	Virat/toimet 2027	Virat/toimet 2028	Virat/toimet 2029	Virat/toimet 2030	Virkojen ja toimien muutos vuosina 2026-2030	Lisätietoja
Tilapalvelukeskus								
Hallinto- ja talouspäälikkö	t	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	
Kiinteistöinsinööri	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Kiinteistönhoitaja	t	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	0,0	
Kiinteistöpäälikkö	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Kiinteistötyönjohtaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Koneenkuljettaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Palveluohjaaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Vastaava työnjohtaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Rakennuspäälikkö	v	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Työmaapäälikkö	v	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	
Rakennustekninen asiantuntija	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Sähkötyönjohtaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Talotekniikan asiantuntija	t	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	
Teknikko	t	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	
Kiinteistömanageri	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Kiinteistö- ja hallintosihteeri	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Toimistoisännöitsijä	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Työnjohtaja	t	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	
Kirvesmies	t	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	0,0	
LVI-asentaja	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Rakennustyömiies	t	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	0,0	
Maalari	t	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	0,0	
Sähköasentaja	t	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0	
Hankinta-asiantuntija	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	
Kiinteistö- ja virastomestari	t	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Energia-asiantuntija	t		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Energia-asiantuntija	t	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	Määräaikainen Dashboard-projekti, flat rate 40 %
Koordinaattori	t	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	Määräaikainen Dashboard-projekti, flat rate 40 %
Tilapalvelukeskus yhteensä		61,8	61,0	61,0	61,0	61,0	-0,8	

VUODEN 2027 TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Strategian pää tavoite	Toimenpide	Mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Lautakunta
Kestävä kasvu: Sujuvuus, viihtyisyys ja lähiluonto ovat arkemme keskiössä	Turhista ja tyhjästä tiloista luopuminen rakennuksia myymällä ja purkamalla	Toimintakulujen pieneminen vuosittain, ei huomioida mahdollisia purkukustannuksia	-300 000	-250 000	Tilajaosto