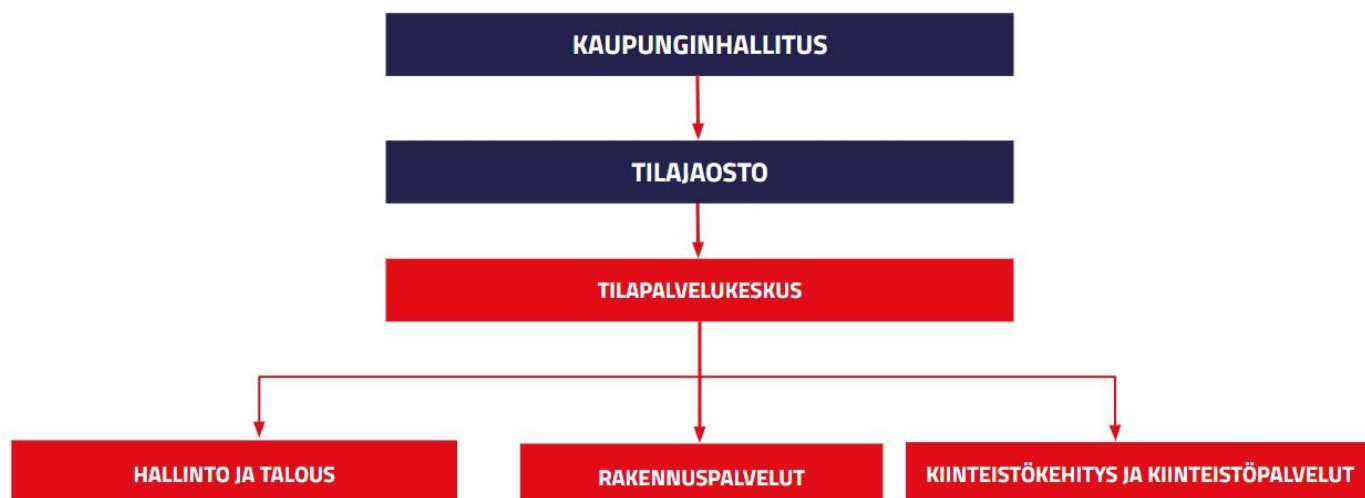


3.3.1 Tilajaosto



Rovaniemen kaupungin Tilapalvelukeskus on laskennallinen taseyksikkö, joka on aloittanut toimintansa 1.1.2020. Tilapalvelukeskus vastaa rakennusomaisuuden kehittämisestä, ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Tilapalvelukeskukselle kuuluu vastuu kaupungin investointi- ja peruskorjausohjelmiin sisältyvien kohteiden investointiluonteisista töistä kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti.

Tilajaosto kokoontuu kuukausittain vuoden 2024 aikana lukuun ottamatta heinäkuuta.

TOIMINTAA KUVAAVAT TUNNUSLUVUT / MITTARIT

TUNNUSLUKU/MITTARI	TP2024	TA2025	Toteutunut 30.06.2025
Sisäinen vuokra €/m ²	13,82	17,64	17,64
Tyhjillään olevien kaupungin omistamien rakennusten määrä	13	15	11
Tyhjillään olevien rakennusten kustannukset	412 720	350 000	205 000
Konserniyhtiöiltä vuokrattujen tilojen €	9 091 075	6 973 000	5 319 244
Konsernin ulkopuolisten vuokrasopimusten €	4 727 091	8 618 000	2 073 000
Konsernin ulkopuolisten vuokrien määrä €/m ²	15,77	15,71	15,73

TOIMIELIMEN ALAINEN HENKILÖSTÖ (HTV)

HENKILÖSTÖMÄÄRÄ (HTV)	TP2024	TA2025	Toteutunut 30.06.2025
Tilapalvelukeskus	58	61	
Yhteensä	58	61	

TALOUSARVIOVUODEN TAVOITTEET

TOIMIELIMEN TALOUS

Vuoden 2025 toimintakate on 10,9 miljoonaa euroa ja tulos - 0,5 miljoonaa euroa.

Tilapalvelukeskuksen toimintatuotot ovat yhteensä 39,7 miljoonaa euroa, joista sisäiset vuokratulot omista rakennuksista ovat 23,6 miljoonaa euroa ja välivuokrat 15,6 miljoonaa euroa. Tilapalvelukeskuksen toimintakulut ovat yhteensä - 28,9 miljoonaa euroa, suurimmat menot ovat muun muassa välivuokrakohteiden vuokrat - 16 miljoonaa euroa, energiakulut - 5 miljoonaa euroa sekä rakennusten vuosikorjaukset - 3 miljoonaa euroa. Loppuvuonna 2024 tehtiin kertapoistoja, joten vuoden 2025 tulos tulee olemaan positiivinen vähentyneistä poistoista johtuen.

Investointien määrärahat vuodelle 2025 ovat yhteensä 51,4 miljoonaa euroa. Suurimmat investoinnit ovat kaupungintalo, Vaaramon monitoimitalo, Napsun monitoimitalo, Häkinvaaran päiväkot, pääkirjaston korjaustyöt sekä Neljän tuulen koulu. Tarkempi erittely löytyy investointiosasta. Napsun ja Vaaramon monitoimitalot otetaan käyttöön elokuussa 2025 ja taloudellinen loppuselvitys tehdään syksyllä 2025. Kairatie 75 rakennukset on ostettu 1.6.2025 1,35 miljoonalla eurolla. Tilajaosto hyväksyi 27.3.2025, § 19 Kairatie 75:ssä sijaitsevien rakennusten ostamisen. Rakennuksiin sijoitetaan kaupungin omia toimintoja sekä vuokrataan tiloja myös ulkopuolisille vuokralaisille. Investointihankkeet etenevät aikataulun mukaisesti ja tilapalvelukeskuksen investointien nettomääräraha ei näillä näkymin tule ylittymään.

Tilajaoston sitovuustaso on tulostavoite ja investointien nettokehys. Tilapalvelukeskuksen sitovuustaso tulee toteutumaan sekä tulostavoitteessa että investointien nettokehyksessä, ylityksiä ei ole tällä hetkellä tiedossa.

Selvitetään kiinteistönhuollon toteuttamisvaihtoehdot ja päätetään selvityksen perusteella toiminnallisesti ja taloudellisesti perusteltu toimintamalli. Asian selvittäminen on vielä kesken.

TUOSLASKELMA ulk./sis., 1 000 €	TP2024	TA2025	TA2025 Muu- tos	TA2025 Yhteensä	TOT 1-6/ 2025	Käyttö-% 2025	Ennuste 2025
TOIMINTATUOTOT	39 777	39 750		39 750	19 949	50,2 %	39 750
TOIMINTAKULUT	- 26 332	- 28 945		- 28 945	- 14 011	48,4 %	- 28 945
TOIMINTAKATE	13 557	10 905		10 905	5 966	54,7 %	10 905
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	- 5 907	- 5 355		- 5 355	- 2 633	49,2 %	- 5 355
VUOSIKATE	7 650	5 551		5 551	3 333	60,0 %	5 551
POISTOT JA ARVON- ALENTUMISET	- 15 321	- 5 745		- 5 745	- 2 353	41,0 %	- 5 745
SATUNNAISET ERÄT						0,0 %	
TILIKAUDEN TULOS	- 7 671	- 195		- 195	980	-502,6 %	- 195

TUOSLASKELMA ulk., 1 000 €	TP2024	TA2025	TA2025 Muu- tos	TA2025 Yhteensä	TOT 1-6/ 2025	Käyttö-% 2025	Ennuste 2025
TOIMINTATUOTOT	7 263	5 118		5 118	3 765	73,6 %	5 118
TOIMINTAKULUT	- 26 222	- 28 930		- 28 930	- 13 994	48,4 %	- 28 930
TOIMINTAKATE	- 18 846	- 23 712		- 23 712	- 10 201	43,0 %	- 23 712
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	- 325	- 330		- 330	- 121	36,6 %	- 330
VUOSIKATE	- 19 171	- 24 042		- 24 042	- 10 321	42,9 %	- 24 042
POISTOT JA ARVON- ALENTUMISET	- 15 321	- 5 745		- 5 745	- 2 353	41,0 %	- 5 745
SATUNNAISET ERÄT						0,0 %	
TILIKAUDEN TULOS	- 34 492	- 29 788		- 29 788	- 12 675	42,6 %	- 29 788

Varaamon monitoimikoulun KVR-urakka ja Napsun monitoimikoulun allianssiurakka valmistuvat elokuussa 2025, taloudelliset loppuselvitykset tehdään syksyllä 2025.

Kaupungintalon peruskorjauksen osalta kaupunginvaltuusto hyväksyi (15.5.2023 § 45) korjauksen toteuttamisen 30 miljoonalla eurolla vuosina 2024-2026. Tilajaosto päätti toteuttaa peruskorjauksen Suunnittele ja rakenna -yhteistoimintamallilla 8.6.2023 § 36 ja valitsi urakoitsijaksi Sakela Rakennus Oy:n 28.12.2023 § 78. Peruskorjauksen 30 miljoonan hankebudjettiin ei kuulu ennen vuotta 2023 tehtyjen tarveselvitysten, hankesuunnitelmien ja perusmuurikorjausten kustannukset, jotka on katettu aikaisempien vuosien investointimäärärahoista. Tilajaosto päätti 21.11.2024, § 70 siirtää kaupungintalon peruskorjaushankkeen lisä- ja muutostöiden hyväksymiseen liittyvää toimivaltaa rakennuspäällikölle niiltä osin kuin lisä- ja muutostöiden hyväksyminen ei johda hankkeelle varatun sitovan kokonaismäärärahan (30 miljoonaa euroa) ylittymiseen.

Nivavaaran ala-asteen peruskorjaus toteutetaan vuosina 2025-2026, henkilöstö- ja hallintojohtaja valitsi urakoitsijaksi 27.3.2025 Sakela Rakennus Oy. Piha-alue on tehty Napsun monitoimitalon urakan yhteydessä.

Tilajaosto hyväksyi 27.3.2025 § 19 Kairatie 75:ssä sijaitsevien rakennusten ostamisen, rakennuksiin sijoitetaan kaupungin omia toimintoja sekä vuokrataan tiloja myös ulkopuolisille vuokralaisille.

Suunnitelmakaudella 2025-2028 toteutetaan lisäksi mm. Häkinvaaran päiväkotia, Neljän tuulen koulun (sairaalakoulu) uudet tilat, pääkirjaston ja Syväsenvaaran kalliosuojan korjaustyöt. Investointihankkeet etenevät aikataulun mukaisesti ja tilapalvelukeskuksen investointien nettomääräraha ei tule näillä näkymin ylittymään.

Rovaniemen kaupunki - Investoinnit

Kustannuspaikka : Tilapalvelukeskus Projekti : Tilapalvelukeskus Kumppani : Ulkoinen kumppani

Budjettivertailu Jakso: 01/2025 - 06/2025 Yksikkö: EUR

#	Ajettu: 18.08.2025 06.27.29	Tilinpäätös 2024	Talousarvio 2025	Toteutunut Kesäkuu2025	Ero Ta-tot	Käyttö-% 062025
1	Maa- ja vesialueet	-168 865				
2	Rakennukset	-3 340 102		-1 350 000	1 350 000	
3	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	-45 798 720	-51 440 000	-18 726 656	-32 713 344	36
4	Aineelliset hyödykkeet	-49 307 686	-51 440 000	-20 076 656	-31 363 344	39
5	Osakkeet ja osuudet	-9 000				
6	Sijoitukset	-9 000				
7	PYSYVÄT VASTAAVAT	-49 316 686	-51 440 000	-20 076 656	-31 363 344	39
8	(Pro) 9110 Investointien valmistelu	79 321	-500 000	-1 688	-498 312	0
9	(Pro) 9112 Rakennustekniset korjaukset	-2 940 255	-4 000 000	-603 807	-3 396 193	15
10	(Pro) 9113 Osakkeet ja osuudet, tilapalveluke...	-9 000				
11	(Pro) 9117 Kiinteistöjen hankinta ja myynti			-1 350 000	1 350 000	
12	(Pro) 9118 Nivavaaran pienten koulu	-846 758	-3 000 000	-43 364	-2 956 636	1
13	(Pro) 9119 Häkinvaaran päiväkot	-3 838 515	-4 600 000	-2 978 217	-1 621 783	65
14	(Pro) 9120 Pääkirjaston korjaustyöt	-1 687 278	-2 000 000	-1 176 705	-823 295	59
15	(Pro) 9121 Neljän tuulen koulu	-3 421 796	-3 900 000	-1 486 696	-2 413 304	38
16	(Pro) 9122 Syväsenvaaran kalliosuojan korjau...	-748 655		-163 924	163 924	
17	(Pro) 9127 Uimahalli (uusi rakennus)			-403	403	
18	(Pro) 9196 Uimahalli		-500 000		-500 000	
19	(Pro) 9197 Vaaramon monitoimitalo	-14 622 537	-4 240 000	-3 620 886	-619 114	85
20	(Pro) 9198 Napsun monitoimitalo	-18 501 358	-13 700 000	-5 481 742	-8 218 258	40
21	(Pro) 9199 Kaupungintalo	-2 779 855	-15 000 000	-3 169 226	-11 830 774	21
22	INVESTOINNIT YHTEENSÄ	-49 316 686	-51 440 000	-20 076 656	-31 363 344	39

Vuoden 2025 tavoitteiden toteuttaminen							
Strategian päätavoite	Toimenpide	Mittari	Lähtö	Tavoite	Ennuste tavoitteen toteutumisesta vuoden aikana	Toimenpiteen toteutuman sanallinen arviointi, mitä on tehty tavoitteen toteutuman eteen alkuvuoden aikana	Toimielin
Asetamme Rovaniemen hiilineutraaliuden ja kiertotalouden tavoitteet, joihin koko konsernissa sitoudutaan	Dashboard-hankkeen avulla luodaan mittaristo energiajohtamista varten, hanke päättyy keväällä 2026. Vuoden 2025 lopussa hankkeen toimenpiteiden tulee olla niin valmiina, että mittariston käyttöönotto on valmiina hankkeen päättyessä.	Hankkeen toimenpiteiden valmiusaste	0	80	Toteutuu	Rakennusten perustietoja on tarkennettu ja päivitetty. Projektissa on valittu muutama pilottikohde, joissa tehdään kiinteistöautomaatiokartoitus. Tavoite on pilotoida energiajohtamisen sovellus tämän syksyn aikana.	Tilajaosto
Toimimme talouden näkökulmasta kestävästi	Tyhjillään tai osittain tyhjillään olevien rakennusten kustannusten väheneminen.	Tyhjillään olevien rakennusten kustannukset	380 000	300 000	Toteutuu	Matkarinne 4 (146 000 euroa) ja Etelärinne 39 (151 151 euroa) on myyty kesäkuussa. Muurolan Murkku ja Muurolan vanha päiväkoti laitetaan myyntiin. Rautiosaaren osastoille 1 ja 2 on jätetty hakemus kaavasta poikkeamiseen, päätöksen jälkeen haetaan purkulupa osastoille.	Tilajaosto