



Aika 21.02.2023, klo 15:00 - 17:49

Paikka Kairatie 75, kokoushuone A1064

Käsitellyt asiat

- § 4 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen**
- § 5 Pöytäkirjan tarkastus**
- § 6 Ajankohtaiset asiat**
- § 7 Kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisen vaihtoehdot**
- § 8 Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2023**
- § 9 Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus**
- § 10 Tilapalvelukeskuksen tilinpäätös 2022**
- § 11 Tilapalvelukeskuksen riskienhallinnan raportointi 2022 ja suunnitelma 2023**
- § 12 Ilmanvaihtosuodattimien hankinta**
- § 13 Viranhaltijapäätökset**



Saapuvilla olleet jäsenet

Päivi Alaoja, puheenjohtaja
Jaakko Raivio, 1. varapuheenjohtaja, saapui 15:14
Päivi Alanne-Kunnari
Matti Huutola
Mari Jolanki
Eemeli Kajula

Muut saapuvilla olleet

Irja Hast, talous- ja hallintosihteeri, sihteeri
Pekka Latvala, tilapalvelupäällikkö
Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja, esittelijä
Hannu Pessa, talouspäällikkö, saapui 16:25, poistui 16:58
Ulla-Kirsikka Vainio, kaupunginjohtaja, poistui 16:58
Juha Väliatalo, rakennuspäällikkö

Allekirjoitukset

Päivi Alaoja
Puheenjohtaja

Irja Hast
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Päivi Alanne-Kunnari

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Rovaniemen kaupungin verkkosivuilla
24.2.2023 alkaen.



§ 4

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä työjärjestyksen hyväksyminen

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto toteaa kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi ja hyväksyy esityslistan työjärjestykseksi.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 5

Pöytäkirjan tarkastus

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajaksi valitaan Päivi Alanne-Kunnari.

Pöytäkirja on tarkastettava viimeistään 23.2.2023. Pöytäkirja toimitetaan tarkastuksen jälkeen kaupunginhallitukselle sekä julkaistaan 24.2.2023 nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon [www.rovaniemi.fi/päätöksenteko](http://www.rovaniemi.fi/paätöksenteko).

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



§ 6

Ajankohtaiset asiat

Esittelijän katsaus ajankohtaisiin ja valmistelussa oleviin asioihin.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

- keskusteltiin valmistelussa olevista ajankohtaisista asioista

Tiedoksi

Tilajaosto merkitsi ajankohtaiset asiat tiedoksi.

§ 7

Kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisen vaihtoehdot

ROIDno-2022-3592

Valmistelija / lisätiedot:

Antti Määttä, Juha Välitalo, Hannu Pessa

antti.maatta@rovaniemi.fi, juha.valitalo@rovaniemi.fi, hannu.pessa@rovaniemi.fi

henkilöstö- ja hallintojohtaja, rakennuspäällikkö, talouspäällikkö

Kaupungin yksiköt ovat siirtyneet kaupungintalolta väistötiloihin keväällä 2020. Kaupungintalo on ollut tämän jälkeen tilapäiskäytössä esimerkiksi koronarokotuskeskuksena. Kaupungintalon palauttamista pysyvän käytön edellyttämään kuntoon on edistetty toteuttamalla perusmuurin korjaus vuonna 2021.

Ulkopuolisen rakennusterveysasiantuntijan lausunnon ja sen perusteena olevien tutkimusten perusteella korjaustoimenpiteitä edellyttävät seuraavat asiat:

- Paikalliset, pistemäiset mikrobivauriot
- Sisäilmassa olevat kuidut, jotka tulevat huonetiloissa sekä ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmässä olevista kuitulähteistä
- Ulkovaipan rakenteelliset epätiivetyshkohdat (mm. elementtisaumat), joiden vuoksi sisäilmaan siirtyy rakenteista epäpuhtauksia
- Puutteellinen ikkunoiden tiiveys, jonka johdosta tulee arvioida ikkunoiden laajamittaista uusimista.

Lausunnon mukaan **”Tarkastetun aineiston pohjalta kohteessa on suoritettu oleellimmat sisäilmanlaadun parantamiseen tähtäävät tutkimukset.** Pääpainona tutkimuksille ovat olleet tilat ja rakennuksen osat, joissa on havaittu sisäilmahaittaepäilyä. Ulkovaipparakenteiden kuntoa on tutkittu laajasti. Kohteeseen viimeisimpänä tutkimustoimenpiteenä suoritettiin homekoiratuloksimus, jonka perusteella paljastui erilaisia liittymä- ja saumakohtien ilma- ja rakennevuotopisteitä eripuolilla kiinteistöä.”

Kaupungintalon peruskorjauksen kilpailutus on tällä hetkellä keskeytetyssä tilassa. Ennen kuin kilpailutusta voidaan jatkaa, tarvitaan kaupunginvaltuuston linjaus peruskorjauksen toteuttamisen periaatteista.

Hallintosäännön 30 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan ”Yli 10 miljoonan euron rakennus- ja tilahankinnoista tarvitaan talousarvion määrärahapäätöksen lisäksi valtuuston periaatepäätös ennen hankinnan varsinaista toteuttamista.”

Vuoden 2023 talousarviossa ja vuosien 2024-2026 taloussuunnitelmassa kaupungintalon peruskorjaamiseen on varattu 10 miljoonan euron määräraha.

Nyt tehdyn arvion perusteella määräraha ei ole riittävä kaupungintalon sisäilmaolosuhteiden korjaamiseen.

Kaupungintalon korjauksen osalta on nyt tarkasteltu viittä vaihtoehtoa, jotka ovat:

- **Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen**
- **Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)**
- **Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi noin 30 me/10 vuotta)**



• **Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi noin 30 me/3 vuotta)**

Vaihtoehtojen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia sekä taloudellisia vaikutuksia on tarkasteltu seuraavasti:

Vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen (investointikustannus 0 euroa)

Kuvaus: Kaupungintalolla aiemmin sijainneet toiminnot sijoitettaisiin edelleen Kairatie 75:een ja Mäntyvaaraan tai muihin taloudellisesti saman arvoisiin väistötiloihin.

Vahvuudet

Kaupungin palveluja tuotetaan käyttötarkoitusta ja työtehtävien tarvetta kohtalaisen hyvin vastaavissa tiloissa.

Kaupungin lainamäärä ei kasva.

Heikkoudet

Kuntalaisten ja asiakkaiden kannalta palveluiden fyysinen saavutettavuus on heikompaa siihen verrattuna, että toiminnot sijaitsisivat kaupungintalolla.

Kaupungintalolle aiemmin sijoitettujen toimintojen sijainti useassa osoitteessa vähentää vuorovaikutusta ja yhteistyötä organisaation sisällä.

Kairatien ja Mäntyvaaran tilat eivät vastaa työtehtävien ja asiakkaiden tarvetta yhtä hyvin kuin kaupungintalon tilat.

Mahdollisuudet

Kaupungintalon korjaamisen vaihtoehdot voidaan edelleen pitää avoimena.

Uhat

Kaupungintalon kiinteistön kunto heikkenee korjausten siirtymisen vuoksi.

Kaupunki ei pysty täysimääräisesti hyödyntämään Aalto-rakennusten potentiaalia markkinoinnissaan.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Nykytilan säilyttäminen aiheuttaa käyttötalouteen vuodessa noin 1,67-1,61 miljoonan euron kustannukset vuosina 2023-2024 ja vuodesta 2026 alkaen noin 1,24 miljoonan euron kustannukset. Investointikustannuksia ei 5-10 vuoden aikavälillä synny ollenkaan lukuunottamatta vuosittaisia ylläpitokorjauksia.

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24		

Lainamäärän lisäys: 0 euroa

Vaihtoehto 1, kaupungintalon korjaaminen ilman ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmän uusimista (investointi noin 15 me/2 vuotta)



Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Jokaisesta huoneesta ja tilasta poistetaan kuitulähteet, joita on esimerkiksi ikkunapenkeissä (ilmanvaihtojärjestelmän läpiviennissä).
- Jokainen avattava ikkuna uusitaan siten, että ikkunat ovat tiiviit ja vesi ei valu ikkunoista rakenteisiin.
- Pintamateriaalien uusimisia tarvittavilta osin (esimerkiksi huoneiden kuluneet tai sisäilmahaittaa aiheuttavat lattia- ja alakattomateriaalit).
- Ulkovaipan tiivistäminen kohdista, joissa on ilmavuotoja, muun muassa elementtisaumat ja ikkunoiden liittymät.
- Parvekkeen puutteellisen vedenpoiston aiheuttamat korjaustyöt.
- C-siivessä havaitun vesivaurion korjaustyöt.

Alla on alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio. Kustannusarvio tarkentuu jatkovalmistelun ja kilpailutuksen yhteydessä. Yksittäisen korjauskohteen lopulliseen kustannusarvioon vaikuttavat olennaisesti muun muassa valittava korjauksen laatu ja laajuus. Esimerkiksi pihatyöt voidaan toteuttaa laadultaan ja laajuudeltaan monipuolisena tai suppeana toteutuksena.

Kohde	Summa
Toimistuhuoneet (184 kappaletta)	5,5 miljoonaa euroa
Valtuustosalin kuitulähteiden poistaminen /sidonta	0,5 miljoonaa euroa
Parvekkeen kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
C-osan kosteusvauriokorjaus	0,5 miljoonaa euroa
Kokoushuoneiden korjaustyöt	0,5 miljoonaa euroa
Ilmanvaihtojärjestelmän korjaustyöt	1,0 miljoonaa euroa
Ikkunoiden uusiminen	1,5 miljoonaa euroa
Rakennuttaminen ja valvonta	0,5 miljoonaa euroa
Suunnittelu	0,5 miljoonaa euroa
Pihatyöt	1,5 miljoonaa euroa
Keittiö (jos uudistetaan kokonaan)	1,0 miljoonaa euroa
Kalusteiden restaurointi (jos toteutetaan)	0,5 miljoonaa euroa
Kokousterien AV-tekniikan uudistaminen	0,5 miljoonaa euroa
Kellaritilojen uudistaminen (mikäli tarpeen)	Määräraharahatarve tarkentuu jatkovalmistelun yhteydessä
Peruskorjauskohteen kustannusvaraus 10 %	1,4 miljoonaa euroa
Yhteensä (jos kaikki yllä mainitut kohteet toteutetaan)	15,9 miljoonaa euroa

Kaupungintalon käyttöön ottaminen ilman talotekniikan uusimista ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmien osalta tarkoittaisi sitä, että sisäilmassa olevia kuituja ei saataisi kokonaan poistettua. Kuidut kuitenkin pystyttäisiin poistamaan suurimmaksi osaksi. Ilmanlaadun osalta saavutettaisiin todennäköisesti hyväksyttävä taso nuohoamalla ilmanvaihtokanavisto



tarvittaessa useaan kertaan ja lisäämällä tarvittaessa tilojen siivousta. Tämän vaihtoehdon toteuttaminen tarkoittaisi myös sitä, että nykyistä ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi (investoinnin poistoaika). Järjestelmän uudistaminen esimerkiksi jo 2030-luvulla merkitsisi vaihtoehdon 1 mukaisen investoinnin menemistä osin hukkaan.

Vahvuudet

Säästö investointikustannuksissa.

Pienempi korjauslaajuus mahdollistaa nopeamman paluun kaupungintalolle.

Sisäilmariskit ovat hallittavissa.

Vaihtoehdon 1 toteuttaminen on vaihtoehtoihin 2 ja 3 verrattuna helpommin hallittavissa.

Toteutus voidaan jakaa useaan osaan ja usealle toteuttajalle.

Heikkoudet

Nykyiseen ilmanvaihto-, jäähdytys- ja lämmitysjärjestelmään tulee sitoutua seuraavan kahdenkymmenen vuoden ajaksi. Järjestelmän uudistaminen jo 2030-luvulla vaikuttaisi koko rakennukseen ja merkitsisi laajaa pintamateriaalien uudistamista.

Mahdollisuudet

Parhaassa tapauksessa kuitujen sitomisella ja hallitsemattomien ilmapuotojen poistamisella voidaan sisäilmaolosuhteet saada hyvälle tasolle.

Uhat

Pahimmassa tapauksessa sisäilmaongelmat jatkuvat.

Suppeampi korjauslaajuus lisää riskiä sille, että osa työntekijöistä ei välttämättä voi työskennellä rakennuksessa.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,61	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32

Lainamäärän lisäys: **15** miljoonaa euroa

Vaihtoehto 2, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 10 vuoden ajanjaksolla (kokonaisinvestointi 30 me/10 vuotta)

Kuvaus:

Suunniteltu korjauksen sisältö:

- Vaihtoehdossa 1 mainitut korjaukset
- Lisäksi ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen.



Alustava ja karkealla tasolla suuntaa-antava kustannusarvio:

Kohde	Summa
Vaihtoehdossa 1 kuvatut korjaukset (poislukien ilmanvaihtolaitteiden korjaukset)	14,4 miljoonaa euroa
Ilmanvaihto-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien uusiminen ja muut laajempaan korjaukseen liittyvät kustannukset	15,0 miljoonaa euroa
Yhteensä	29,4 miljoonaa euroa

Mahdollisuudet

Vahvuudet

Investointikustannuksia pystytään jakamaan pidemmälle ajanjaksolle.

Ajallisesti pitkälle ajalle jakautuvat korjaukset mahdollistavat edellisten toteutusvaiheiden jälkeen saatujen käyttökokemusten hyödyntämisen tulevilla korjaustöissä.

Heikkoudet

Kokonaisuuden kustannus on vaiheittain toteutettuna kalliimpi.

Korjaustöiden venyminen vaikuttaa talon muuhun käyttöön.

Vaiheistaminen edellyttää väliaikaisten taloteknisten järjestelmien rakentamista, mikä tuo kustannuksia.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Uhat

Pidemmällä ajanjaksolla rakentamiskustannusten muutosta on vaikea ennakoida.

Toteuttajien vaihtuminen eri vaiheissa luo mahdollisuuksia mutta myös toteutukseen liittyviä riskejä.

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (vaiheiden valmistumisvuodet tummennettu)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,77	1,87	2,07	1,86	1,86	2,08	2,09

Lainamäärän lisäys: **30** miljoonaa euroa

Vaihtoehto 3, kaupungintalon korjaaminen vaiheittain 3 vuoden ajanjaksolla (investointi 30 me/3 vuotta)

Vahvuudet

Talotekniikka saadaan korjattua kerralla.

Kaupungintalo saadaan mahdollisimman nopeasti siihen käyttöön, johon se on tarkoitettu.

Mahdollisuudet



Korjaukset voidaan toteuttaa kokonaisuutena ja elinkaarta ajatellen mahdollisimman pienillä kustannuksilla.

Korjauksella saavutetaan kaupungintalolle mahdollisimman pitkä elinkaari.

Sisäilmaolosuhteet tulevat tällä korjauslaajuudella varmimmin kuntoon.

Heikkoudet

Ilmanvaihtokoneet on uudistettu 2010-luvulla ja merkittävä osa niiden elinkaaresta hukataan korjauksen yhteydessä.

Uhat

Laajuudeltaan suuren peruskorjaushankkeen hallinnassa epäonnistuminen.

Vaihtoehdon toteuttamiseen tarvitaan vuosille 2024-2026 30 miljoonan euron investointimääräraha.

Vaihtoehdon taloudelliset vaikutukset:

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa (valmistumisvuosi 2026)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1,67	1,61	1,25	1,24	1,85	1,85	1,85	1,85		

Lainamäärän lisäys: 30 miljoonaa euroa

Yhteenveto

Käyttötalousvaikutukset miljoonaa euroa

Tasevaikutus milj euroa

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Yhteensä	Erotus halvimpaan	Lainamäärän muutos
Vaihtoehto 0	1,25	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	9,93		0
Vaihtoehto 1	1,61	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	10,85	0,92	15
Vaihtoehto 2	1,25	1,77	1,87	2,07	1,86	1,86	2,08	2,09	14,85	4,92	30
Vaihtoehto 3	1,25	1,24	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	13,59	3,66	30

Arvioidut vaikutukset vuosien 2023-2026 investointimäärärahoihin miljoonaa euroa

Lisämäärärahatarve miljoonaa euroa (verrattuna nykyisen talousarvion määrärahavaraukseen)

	2023	2024	2025	2026
Vaihtoehto 0	0	0	0	-10



Vaihtoehto 1	1	5	9		5
1					
Vaihtoehto 2	1	3	6		10
2					
Vaihtoehto 3	1	11	12	6	20
3					

Käyttötalousvaikutuksiltaan, investointimäärärahojen tarpeen ja lainamäärän muutosten osalta edullisin on vaihtoehto 0, nykytilan säilyttäminen. Vaihtoehtoon 1 käyttötalousvaikutusten erotus vaihtoehtoon 0 on vuosina 2025-2032 vain 0,92 miljoonaa euroa ja investointimäärärahojen osalta 5 miljoonaa euroa. Tehdyn analyysin perusteella vaihtoehtoon 1 toteuttamiseen liittyvät riskit ovat hallittavissa.

Vaihtoehto 2 on käyttötalousvaikutuksiltaan kallein ja sisältää eniten toteutukseen liittyviä riskejä pitkästä toteutusajasta johtuen. Vaihtoehtoisissa 2 ja 3 investointimäärärahojen tarve on suurin.

Vaihtoehtoon 3 voidaan arvioida olevan sisäilmariskien hallinnan näkökulmasta varmin vaihtoehto. Sen sisältämillä korjauksilla saavutetaan myös pisin mahdollinen elinkaari vaihtoehtoon 2 ohella.

Kaupungin rahoitusaseman kannalta vaihtoehto 1 on olennaisesti vaihtoehtoja 2 tai 3 edullisempi, koska lainamäärä kasvaa vaihtoehtoon 1 toteutuessa 15 miljoonaa euroa vähemmän. Lähivuosien suuren investointimäärän vuoksi kaupungin lainamäärä kasvaa merkittävästi ja sen vuoksi kaikkien investointihankkeiden osalta kustannuksia on tarpeen hillitä, jotta kaupungin tulorahoitus riittäisi lainojen lyhentämiseen.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon peruskorjauksen toteuttamisvaihtoehtoksi valittaisiin esittelytekstissä kuvattu vaihtoehto 1, koska

- se on kaupungin talouden kannalta kestävä ratkaisu,
- mahdollistaa kaupungintalon korjauksen hallitun toteuttamisen niiltä osin, kuin korjaaminen on välttämätöntä ja
- mahdollistaa useiden toteuttajien hyödyntämisen.

Esittelijän muutettu päätösehdotus

Tilajaosto päättää palauttaa asian valmisteluun siten, että seuraavaan käsittelyyn mennessä esitykseen täydennetään vaihtoehtoa 3 koskeva laskelma vaihtoehtoon 1 vaikuttavista kaupungin rahoitusasemaan ja lainanlyhennyskykyyn.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan muutetun esityksen.



§ 8

Tilapalvelukeskuksen työohjelmat 2023

ROIDno-2023-488

Valmistelija / lisätiedot:

Juha Välitalo

juha.valitalo@rovaniemi.fi

rakennuspäällikkö

Liitteet

1 Käyttötalous 2023

2 Investoinnit 2023

Tilapalvelukeskus on valmistellut yhteistyössä hallintokuntien kanssa Tilapalvelukeskuksen työohjelmat kaupunginvaltuuston vuodelle 2023 hyväksymän talousarvion puitteissa.

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto hyväksyy Tilapalvelukeskuksen työohjelmat vuodelle 2023 liitteiden mukaisesti.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tiedoksi

Sivistyslautakunta / Kai Väistö, Tarja Kuoksa, Juha Välitalo, Arto Kerimaa, Maria Granberg



§ 9

Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsaus

ROIDno-2023-491

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 Toiminta- ja talouskatsaus 01/2023

Kaupunginhallituksen 19.12.2022 §:ssä 446 hyväksymien vuoden 2023 Talousarvion täytäntöönpano-ohjeiden 4.1 mukaan "Toimielimiltä edellytetään taloudellisen toteutumisen kuukausittaista seuraamista ja tarvittaessa valmiutta sopeuttaa toimintansa muuttuvissa tilanteissa talousarvion mukaiseksi."

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi Tilapalvelukeskuksen toiminta- ja talouskatsauksen.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen



§ 10

Tilapalvelukeskuksen tilinpäätös 2022

ROIDno-2021-2640

Valmistelija / lisätiedot:

Maria Granberg, Pekka Latvala

maria.granberg@rovaniemi.fi, pekka.latvala@rovaniemi.fi

hallinto- ja talouspäällikkö, tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 TP tulokortti 2022

2 TP tuloslaskelma lyhyt

3 TP investoinnit

Verkkojulkisuus rajoitettu

Tilapalvelukeskus on laskennallinen taseyksikkö, joka on aloittanut toimintansa 1.1.2020. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.11.2021 kaupungin talousarvion vuodelle 2022 ja taloussuunnitelman vuosille 2023–2025. Kaupunginhallitus hyväksyi 29.11.2021 § 469 vuoden 2022 talousarvion täytäntöönpano-ohjeet. Näiden lisäksi taloutta ja toimintaa ohjaavat myös mm. kuntalaki, hallintosäätö ja kaupunkistrategia.

Tilapalvelukeskus on kohderahoitteinen tehtävä jolle on asetettu toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Sitovia taloustavoitteita tilapalvelukeskukselle ovat tilikauden tulostavoite ja investointien nettokehys.

Lokakuussa 2022 rakennuttamistehtävien vastuuhenkilöksi nimettiin rakennuspäällikkö Juha Välihalo. Pieniä organisaatiotarkastuksia tullaan mahdollisesti tekemään alkuvuoden 2023 aikana.

Talousarvio ylittyi vuonna 2022 pääosin seuraavista syistä johtuen:

- varhaiskasvatuksen ennalta arvaamaton tilantarve edellytti merkittäviä muutos- ja korjaustoimenpiteitä kiireellisessä aikataulussa vuokratuissa välivuokrauskohteissa
- vuodelle 2021 budjetoidut purkukohteet jatkuivat osittain vuodelle 2022 ja vuonna 2022 purettiin ennakoitua enemmän kohteita. Yhdessä purkukohteessa ilmeni myös öljypilaantunut maa-alue hoitaminen (PIMA)
- käyttöomaisuuden lisääntyneet poistot

Vuonna 2022 purettiin Meltauksen koulu, Muurolan vanha lukio sekä aloitettiin Vaaranlammen vanhan koulun purkaminen joka valmistuu huhtikuussa 2023.

Investointien määräraha oli -8.500.000 euroa, toteutuma oli yhteensä -4.064.424,01 euroa, toteutumaprosentti on 47,82 %. Suurimmat rakennustekniset korjaukset olivat Lappia-talon entisiin YLE:n tiloihin tehdyt korjaus- ja muutostyöt kuvataidekoulun toimintaa varten sekä kaupungin pääkirjaston ja Pulkamontien terveystalouden korjaustyöt.

Vuokrasopimukset laaditaan kaupunginhallituksen päättämiä vuokranmääritysohjeita noudattaen (KH 8.5.2017 § 215). Kaupungin toimintoihin vuokrattavien tilojen vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokran korko lasketaan rakennuksen teknisestä eli nykyarvosta 3 %:n korolla. Korjausvastike 2 % lasketaan rakennuksen

jälleenhankinta-arvosta. Vuosikorjausten rahoitus perustuu poistojen lisäykseen. Tekninen arvo on rakennuksen jälleenhankinta-arvo vähennettynä rakennuksen iän, käytön, kulumisen ja käyttökelpoisuuden alenemisen johdosta tapahtunut arvon alentuminen. Korjausvastike muodostuu rakennuksen vuosikulumisesta tai todellisesta kulumisesta sekä korjausvelan lyhentämiseen liittyvästä osuudesta. Ylläpitovuokra koostuu ylläpitopalveluista (mm. hallinto, kunnossapito, vakuutus, kiinteistön ja ulko-alueiden huolto, teknisten järjestelmien huolto) ja käyttöpalveluista (sähkö, lämmitys, vesi ja jätevesi).

Osa Tilapalvelukeskuksen välivuokraohteiden vuokrasopimuksista päättyi 31.12.2022 johtuen sopimusten siirtymisestä Lapin hyvinvointialueen sopimuksiksi. Vuoden 2023 alusta osa sisäisistä vuokrasopimuksista muuttui ulkoisiksi vuokrasopimuksiksi, kun tilat vuokrattiin Lapin hyvinvointialueelle.

Vuonna 2022 laadittiin Korjausvelkaindeksi 2021 -raportti, josta ilmenee tilapalvelukeskuksen omistamien rakennusten tunnusluvut. Vuoden 2021 lopulla Rovaniemen kaupungin tilapalvelukeskuksen omistamassa 128 rakennuksessa perusparannustarvetta oli 90,0 miljoonaa euroa, neliöhinnan ollessa 529 €/m². Rovaniemen kaupungin vuonna 2021 tekemien myyntien ja purkujen ansioista korjausvelkaa saatiin pienennettyä 7,7 miljoonaa euroa ja perusparannustarve pieneni peräti 13,7 miljoonaa euroa. Näiden myyntien /purkujen ja kulumista pienempien investointien seurauksena investointitarpeessa olevan omaisuuden määrä pieneni nettona noin 2 500 neliometriä ja korjausvelassa olevan omaisuuden pinta-ala taas pieneni yli 5 600 neliometriä. Vaikka investointitarpeessa olevan omaisuuden määrä pieneni, niin vuonna 2021 rakennusten kustannusten melko voimakas nousu sai välittömän investointitarpeen pysymään lähes ennallaan. Tästä rakentamiskustannusten noususta huolimatta korjausvelassa olevan omaisuuden määrä väheni sen verran, että se riitti tästä huolimatta laskemaan korjausvelkaa edellisvuodesta.

Vuosien aikana tehtyjen toimenpiteiden seurauksena vuoden 2022 aikana sisäilmatilanne on saatu pääosin rauhalliseksi. Koronan vaikutukset Tilapalvelukeskuksen toimintaan olivat vuonna 2022 vähäiset verrattuna vuosiin 2021 ja 2020. Jatkossa Korona-aikana opeteltu etätyöikäntä voi tuoda merkittäviäkin säästöjä tilaratkaisuissa (tilatehokkuus).

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto hyväksyy Tilapalvelukeskuksen tilikauden 2022 toteutuman ja tulokortin sekä esittää tulokortin liittämistä kaupungin tilinpäätökseen sekä merkitsee vuoden 2022 tilinpäätösraportin tiedoksi.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tiedoksi

Talous- ja rahoituspalvelut/Janne Sandgren, Kaupunginhallitus



§ 11

Tilapalvelukeskuksen riskienhallinnan raportointi 2022 ja suunnitelma 2023

ROIDno-2023-529

Valmistelija / lisätiedot:

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Liitteet

1 Riskienhallintaraportti 2022 Tilapalvelukeskus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

2 Riskienhallintasuunnitelma 2023 Tilapalvelukeskus

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Ehdotus

Esittelijä: Salassapidettävät tiedot poistettu.

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Kokouskäsitely

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Päätös

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Eriävä mielipide

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Esteellisyys

Salassapidettävät tiedot poistettu.

Tiedoksi

Salassapidettävät tiedot poistettu.



§ 12

Ilmanvaihtosuodattimien hankinta

ROIDno-2023-310

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Liitteet

1 ESPD -luonnos

2 Sopimusluonnos

3 Hintaliite

4 Tarjouspyyntöluonnos

Tilapalvelukeskus on valmistellut hankintayksikön, Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n ja Rovaniemen koulutuskuntayhtymän kiinteistöjen ilmanvaihtosuodattimien hankintaa.

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Rovaniemen kaupungin Tilapalvelukeskuksen, Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy:n, Rovaniemen koulutuskuntayhtymän ja kiinteistöjen ilmanvaihtosuodattimet. Tämä hankinta käsittää vain ilmanvaihdon normaalit karkea-, perus- ja hienosuodattimet, ePM1- ePM10 (ei HEPA-, aktiivihiili- yms. erikoissuodattimia).

Tarjouskilpailun tarkoituksena on saada hankintayksiköille kokonaistaloudellisesti edullisia suodattimia.

Suodattimien kokonaistaloudellista edullisuutta arvioidaan seuraavin kriteerein:

- Suodattimien käyttökustannukset
- Suodattimien hankintakustannukset

Tällä menetelmällä halutaan omalta osaltaan parantaa hankintayksiköiden rakennusten energiataloutta ja auttaa hankintayksiköitä omien yhteiskuntavelvoitteidensa sekä valtion asettamien energiansäästötavoitteiden saavuttamisessa. Hankintayksiköt huolehtivat itse suodattimien hävityksestä omien kierrätyskäytäntöjensä mukaisesti. Tarjoajalla tulee olla käytössään LCC-laskentaohjelma, jonka avulla pystytään laskemaan hankintayksikön osoittamiin kohteisiin energiataloudellisesti edullisimmat suodattimet. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä tavarahankinta.

Hankinnan sopimuskausi

Sopimus on 24 kuukautta ja sopimukseen sisältyy mahdollisuus kahteen (2) yhden (1) vuoden mittaiseen optiokauteen. Option käyttömahdollisuudesta sovitaan erikseen tilaajan toimesta viimeistään kolme (3) kuukautta ennen mahdollisen option käyttöönottoa. Optiossa on kyse tilaajien oikeudesta, ei velvollisuudesta. Tilaaja pidättää oikeuden jatkaa hankinnan sopimuskautta entisin ehdoin siihen saakka, kunnes seuraavan tarjouskilpailun hankintapäätös on saanut lainvoiman.

Ehdotus



Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi liitteenä olevan tarjouspyyntöluonnoksen liitteineen, ESPD - luonnoksen ja sopimusluonnoksen. Tilajaosto päättää delegoida koko hankintaprosessiin sisältyvän päätöksenteon (sisältäen hankinta-asiakirjojen hyväksymisen, hankintapäätöksen ja siihen mahdollisesti sisältyvän optiopäätöksen sekä hankintasopimuksen, hankintaoikaisun ja hankinnan keskeyttämispäätöksen tekemisen) tilapalvelupäällikölle.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.

Tiedoksi

Tilapalvelupäällikkö, Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy, Rovaniemen koulutuskuntayhtymä, Anu Kulmala



§ 13

Viranhaltijapäätökset

Valmistelija / lisätiedot:

Pekka Latvala

pekka.latvala@rovaniemi.fi

tilapalvelupäällikkö

Tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset

Tilojen vuokrauspäätös

§ 89 Tilojen vuokraaminen keskusvaalilautakunnalle, 22.12.2022

§ 90 Tilojen vuokrasopimuksen jatkaminen, Aaltoranta/Lapin hyvinvointialue,
30.12.2022

§ 1 Tilojen vuokraaminen työllisyyspalveluille, 27.1.2023

Ehdotus

Esittelijä: Antti Määttä, henkilöstö- ja hallintojohtaja

Tilajaosto merkitsee tiedoksi tilapalvelupäällikön viranhaltijapäätökset.

Päätös

Tilajaosto hyväksyi henkilöstö- ja hallintojohtajan esityksen.



Muutoksenhakukielto

§4, §5, §6, §7, §9, §10, §11, §12, §13

Muutoksenhakukielto

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee Kuntalain 410/2015, 136 §:n mukaan vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.



Oikaisuvaatimus

§8

Oikaisuvaatimusohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätöksen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa kuntalain 137 §:n mukaan tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Rovaniemen kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on **Tilajaosto**

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 8216, 96101 Rovaniemi

Käyntiosoite: Osviitta asiointipiste, Koskikatu 19, Rovaniemi

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)rovaniemi.fi,

henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit osoitteesta: <https://turvaposti.rovaniemi.fi> osoitteeseen kirjaamo(at)rovaniemi.fi

Faksinumero: 016 322 6450

Puhelinnumero: 016 3221

Kaupunginkirjaamon aukioloaika: ma - pe kello 9 - 15



Paperisten asiakirjojen on oltava toimitettuna Osviitta asiointipisteeseen viimeistään määräajan viimeisenä päivänä kello 15:een mennessä.

Osviitta asiointipiste: ma - to kello 9.00 - 16.30, pe kello 9.00 - 15.30

Osviitan kesäaukiolo (kesä-heinäkuu): ma - to 9.00 - 16.00; pe 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätös halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen maksu

Oikaisuvaatimuskäsittely on maksutonta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Rovaniemen kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirjan allekirjoitus- ja tarkastuspäivä sekä pöytäkirjan yleiseen tietoverkkoon nähtäväksi vientipäivämäärä on esitetty kunkin pöytäkirjan allekirjoitussivulla.

Asianosaiselle lähetettyyn otteeseen on merkitty päätöksen lähettämispäivä ja -tapa.