

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2021

Taloussuunnitelma vuosille 2022 - 2023

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ.....	3
1.1 Laadintaperusteet	3
1.2 Keskeiset talousarvioluvut	3
1.3 Talousarvion rakenne	3
1.4 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso	4
1.5 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet	4
2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA	4
2.1 Hallinto ja rahoitus.....	4
2.2 Mikkelin kiinteistöt.....	5
2.3 Mikkelin kampuksen miljöö	7
2.4 Savonlinnan kiinteistöt.....	7
2.5 Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n tilat.....	8
3 INVESTOINTIOSA	8
3.1 Investoinnit vuonna 2021	9
3.2 Investoinnit vuonna 2022.....	9
3.3 Investoinnit vuonna 2023.....	10

LIITTEET

- 1 TULOSLASKELMAOSA
- 2 RAHOITUSOSA
- 3 TULOSBUDJETTI 2021

1 YLEISTÄ

Etelä-Savon kampuskiinteistöt kuntayhtymän jäsenkuntia ovat Mikkelin ja Savonlinnan kaupungit.

Kuntayhtymän tehtävänä omistaa, rakentaa ja kehittää kiinteistöjä. Ensisijaisesti tiloja vuokrataan Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle.

1.1 Laadintaperusteet

Kuntayhtymä omistaa rakennuksia ja tontteja Mikkelissä ja Savonlinnassa sekä osakehuoneistoja.

Pääosan omistamistaan tiloista kuntayhtymä vuokraa Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n käyttöön. Lisäksi tiloja vuokrataan muille julkisille ja yksityisille tahoille. Kuntayhtymä vastaa myös Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun tarvitsemien tilojen rakennuttamisesta.

Kuntayhtymän tulot muodostuvat ammattikorkeakoulun maksamasta kiinteistöjen ja toimitilojen vuokrasta 3,5 milj. euroa sekä muilta saatavista vuokratuloista ja muista tuloista yhteensä noin 1,5 milj. euroa.

1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2021 talousarviossa ovat 5,0 milj. euroa ja toimintamenot 1,9 milj. euroa. Vuosikatteen arvioidaan olevan noin 2,6 milj. euroa. Rakennusten poistojen 2,5 milj. euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos on 0,03 milj. euroa.

Kuntayhtymän talousarvioon esitetyillä investoinneilla 1,1 milj. euroa toteutetaan korjaus- ja rakennustöitä sekä Mikkelissä että Savonlinnassa.

Kuntayhtymän kiinteistöjen esittely on kohdassa Kuntayhtymän toiminta ja vuoden 2021 investointisuunnitelman esittely on kohdassa 3 Investoinnit.

Kuntayhtymä pystyy pitkällä tähtäimellä rahoittamaan investoinnit vuokratuloilla. Lainojen lyhennysohjelma on sovitettu vastaamaan vuokratulojen kertymistä.

Mahdollisien uusien investointien toteuttamisesta kuntayhtymä ja ammattikorkeakoulu sopivat yhdessä vuokrasopimuksen mukaisesti.

1.3 Talousarvion rakenne

Talousarvio muodostuu tuloslaskelma-, investointi- sekä rahoitusosasta.

Kuntayhtymä muodostaa talousarviossa yhden toimielimen. Talousarviossa tavoitteet on asetettu kuntayhtymätasolle.

Investointien aktivointirajaksi esitetään 30.000 euroa. Aktivointirajan ylittävälle investoinneille lasketaan poistosuunnitelman mukaiset poistot. Mikkelin Urpolan koulun väistötilojen investointi poistetaan vaikutusaikana.

Kuntayhtymän investoinnit ovat pääosin kiinteistöjen perusparantamista ja ammattikorkeakoulun tilamuutoksia sekä miljöörakentamista.

1.4 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso

Yhtymäkokouksen hyväksymän talousarvion pohjalta yhtymän hallitus vahvistaa kuntayhtymän talousarvion käyttösuunnitelman.

Talousarvioon sovelletaan nettositovuutta. Tällöin kuntayhtymän menojen ja tulojen erotus on sitova yhtymäkokoukseen nähden.

1.5 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet

Yhtymäkokouksen hyväksymä talousarvio toimii kuntayhtymän taloudenhoidon perusteena. Yhtymähallitus voi tarvittaessa antaa talousarvion noudattamista koskevia ohjeita.

Yhtymäkokous asettaa talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 2.568.270 euroa
- Tilikauden ylijäämä 31.340 euroa.

2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA

Kuntayhtymä vuokraa kaikkia omistamia tiloja sekä ammattikorkeakoululle että muille vuokralaisille. Kuntayhtymä edistää toiminnallaan erityisesti ammattikorkeakoulun toimintaedellytyksiä vuokraamalla, kunnostamalla ja peruskorjaamalla ammattikorkeakoululle toimitiloja.

2.1 Hallinto ja rahoitus

Kuntayhtymä hankkii suurimman osan teettämistään työstä kilpailuttamalla. Ulkoisen kirjanpidon ja teknisen palkanlaskennan palvelut Kuntayhtymä ostaa Meidän IT ja Talous Oy:ltä. Kuntayhtymällä on kuntayhtymän johtajan virka ja talouspäällikön toimi.

Kuntayhtymällä on voimassa oleva kuuden miljoonan euron kuntatodistusohjelma Kuntarahoitus Oy:lta lyhytaikaista rahoitusta varten. Hallintosäännön mukaan kuntayhtymän johtaja päättää lyhytaikaisen lainan ottamisesta maksuvalmiuden turvaamiseksi hallituksen vahvistamien periaatteiden mukaan.

Yhtymäkokouksen päätöksen 18.12.2015 mukaisesti kuntayhtymän korkosuojausten nettositovuus saa olla korkeintaan yhtä suuri kuin lainojen määrä. Kuntayhtymän hallituksen 27.11.2020 päätöksen mukaisesti korkosuojausten kokonaismäärän on oltava 25–100 % vaihtuvakorkoisten lainojen määrästä. Kokonaismäärää voidaan muuttaa annettujen rajojen puitteissa kuntayhtymän johtajalle myönnetyllä valtuutuksella.

Kuntalain 126§:n mukaan kunnan tai kuntayhtymän toimiessa markkinoilla kilpailutilanteessa, on sen annettava ko. tehtävä osakeyhtiön hoidettavaksi. Kampuskiinteistöt kuntayhtymässä on selvitetty tätä yhtiöittämisvelvoitetta sekä ammattikorkeakoulun että muiden vuokralaisten osalta. Asia pyritään ratkaisemaan vuoden 2021 aikana, kuitenkin huomioiden laissa olevat poikkeukset.

2.2 Mikkelin kiinteistöt

Kuntayhtymä omistaa kiinteistöjä yhteensä noin 55 800 m², joista se vuokraa ammattikorkeakoululle noin 37.898 m² sekä loppuja tiloja myös muille tahoille. Mikkelissä kuntayhtymän ammattikorkeakoululle vuokraamat tilat sijaitsevat Mikkelin kampuksella. Kampusalueella sijaitsevat rakennukset on merkitty kuvaan n:o 1 kirjaintunnuksin.



Kuva 1. Mikkelin kampus

Ammattikorkeakoulun käyttöön vuokrattuja tiloja Mikkelin kampuksella ovat A-rakennus 5 413 m², CDEX-rakennus 13 403 m², sekä osittain Mikpoli eli M-rakennus 7 336 m² sekä Puupoli eli P-rakennus 1 470 m² osittain. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu rakennukset B (Ravintola Kasarmina), F (opiskelijaterveydenhuolto), H (hallinto), J (ympäristölaboratorio), K (kirjasto), O (oppilasyhdistykset) ja T (Ravintola Talli).

Mikkelin kampuksella sijaitsevassa U-rakennuksessa toimii vuokralla 4800 m²:n tiloissa Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen Vaatetuskorjaamo ja 1 200 m²:n tiloissa Mikkelin Keilahalli Oy. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu 2. krs:n tiloja 970 m², jossa sijaitsee mm. kuntosali U2 ja ryhmäliikuntatiloja.

Mikkelin kampuksella N-rakennuksessa (Prikaatinkatu 3) ja Tarkk'ampujankuja 1:ssä olevat tilat on vuokrattu muille kuin ammattikorkeakoululle. N-rakennuksen on vuokralaisena mm. A-osassa Savonlinja Oy ja Lumme Energia Oy ja B ja C-osassa Meidän IT ja talous Oy ja Mikkelin kaupunki.

Kuntayhtymän omistamista Mikkelin vanhan kasarmialueen puurakennuksista 11 ja 13, eli Puukasarmeista, rakennus 11 on vuokrattu Mikkelin kaupungin tilahallinnolle museon varastoksi ja rakennus 13 on

osittain Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun opiskelijajyhdistyksen käytössä.

Porrassalmenkatu 26:ssa kuntayhtymän omistamassa osakehuoneistossa toimii Mikkelin seudun Muisti ry. Kuntayhtymä omistaa myös Porrassalmenkatu 28 osakehuoneiston, jota vuokrataan eri käyttäjille.

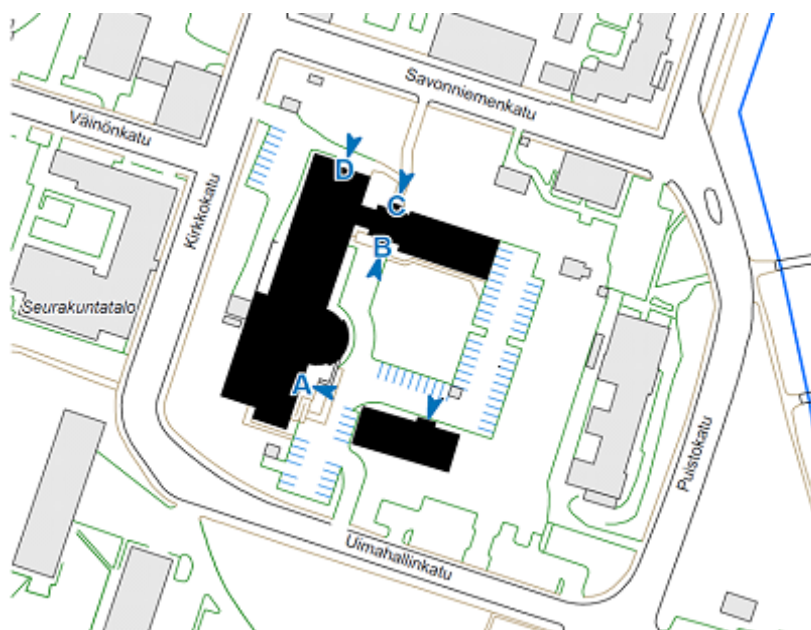
Jääkärintie 31:ssä sijaitseva kuntayhtymän omistama 5 350 m²:n tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Jääkärintie 31:lle, pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tontilla olevassa rakennuksessa toimii turvallisuus- ja materiaalitekniikan keskus TUMA.

2.3 Mikkelin kampuksen miljöö

Mikkelin kampuksen alueelle on teetetty miljöösuunnitelma, jolla kampusalue saadaan vastaamaan sinne sijoittuneita toimintoja ja samalla ulkoasultaan yhtenäiseksi. Miljöötöiden seuraava vaihe on kampusalueen valaistuksen lisääminen. Kuntayhtymän tavoitteena on kehittää Mikkelin kampuksen aluetta toimivaksi ja houkuttelevaksi kokonaisuudeksi.

2.4 Savonlinnan kiinteistöt

Savonlinnassa kuntayhtymä vuokraa ammattikorkeakoulun käyttöön Savonniemen kampuksen tiloja yhteensä 7 535 m². Lisäksi kampuksella olevaa 397 m²:n Pihapuuteri-rakennusta vuokrataan ulkopuolisille tahoille. Rakennukset näkyvät kuvasta n:o 2.



Kuva 2. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Savonniemen kampus

2.5 Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n tilat

Ammattikorkeakoulu vastaa vuokraamiensa kiinteistöjen ja toimitilojen kaikista kiinteistöihin liittyvistä ylläpitokuluista mukaan lukien niissä tehtävien pienten muutos-, parannus-, ym. töiden kustannuksista.

Talousarviossa mahdollistetaan ammattikorkeakoululle vuokratuissa tiloissa tarvittavia muutos- ja korjaustöitä, joilla on suotuista vaikutus ammattikorkeakoulun toimintaan. Em. töiden suorittamisesta ja niiden kustannusten maksamisesta kuntayhtymä ja osakeyhtiö sopivat yhteisesti vuokrasopimuksen mukaisesti.

Kuntayhtymällä on määrärahat kiinteistöistä aiheutuviin pakollisiin kustannuksiin, kiinteistöveroihin, tontin vuokriin sekä kiinteistöihin kohdistuvien asiantuntijapalveluiden käyttämiseen.

Ammattikorkeakoulun käytössä olevista kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset, kiinteistöinvestointeihin otettujen lainojen korot sekä lainojen lyhennykset katetaan Ammattikorkeakoululta perittävällä kiinteistöjen vuokralla, joka on n. 3,5 milj. euroa vuonna 2021.

Muussa kuin ammattikorkeakoulutoiminnassa käytettävien kuntayhtymän omistamien kiinteistöjen tulot kattavat näistä kohteista aiheutuvat menot.

3 INVESTOINTIOSA

Kuntayhtymän omistamia rakennuksia korjataan sen mukaan kuin niissä on peruskorjaustarpeita tai on ilmennyt muita nopeasti korjattavia vikoja. Lisäksi erityisesti huomioidaan suurimman vuokralaisen eli ammattikorkeakoulun esittämät toiveet tilamuutoksista.

Savonniemen kampuksen auditorion valaistus uusitaan.

Mikkelin kampuksella tehdään D- ja E-rakennukseen tiivistyskorjauksia. Miljöötöissä lisätään ulkoalueen valaistusta. N-rakennuksen B-osaan tehdään uusi vesikatto. N-rakennuksen C-osan ullakko tiivistetään ja eristetään.

Puukasarmien vesikatoille tehdään korjaustöitä. Entisellä toimiupseerikerholla jatketaan peruskorjausta. Mikkelin ja Savonlinnan kulunvalvonta uusitaan nykyaikaiseksi.

3.1 Investoinnit vuonna 2021

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investoinnit:	1.015.000 euroa
Rakennus CDEX:	
Korjaukset ja muutokset:	60.000 euroa
Rakennus N B-osa:	
Vesikaton uusiminen	155.000 euroa
Aluevalaistus:	
Valaisimien uusiminen ja maalaukset	35.000 euroa
Toimiupseerikerho:	
Peruskorjauksen jatkaminen	450.000 euroa
N-rakennus C-osa:	
Ullakon tyhjennys ja eristys	100.000 euroa
Puukasarmit:	
Vesikattojen korjaustyöt	40.000 euroa
U-rakennus:	
Ikkunoiden uusiminen	80.000 euroa
Mikkeli ja Savonlinna:	
Kulunvalvonnan modernisointi	60.000 euroa
Painesuhteiden mittausjärjestelmä	35.000 euroa
Varaus	
Savonniemen kampuksen investoinnit	40.000 euroa
Auditorion valaisimien uusiminen	40.000 euroa
Vuosi 2021 yhteensä	1.055.000 euroa

3.2 Investoinnit vuonna 2022

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investointeihin:	830.000 euroa
CDEX-rakennus	

Korjaus- ja muutostyöt	60.000 euroa
Aluevalaistus: Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Puukasarmit: Vesikattojen korjaustyöt	40.000 euroa
J-rakennus: Vesikaton uusiminen	250.000 euroa
K-rakennus: Vesikaton korjaus- ja maalaustyöt	40.000 euroa
Rakennus T: Vesikaton korjaus- ja maalaustyöt	60.000 euroa
F-rakennus: Ulkovuoren korjaukset ja maalaus	160.000 euroa
N-rakennus: C-osan vesikaton uusiminen	180.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	70.000 euroa
0-kerroksen korjaustyöt	70.000 euroa
Vuosi 2022 yhteensä	900.000 euroa

3.3 Investoinnit vuonna 2023

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	290.000 euroa
CDEX-rakennus: Tiivistyskorjaukset	60.000 euroa
Aluevalaistus Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Puukasarmit: Ulkomaalaus	100.000 euroa

U-rakennus:	
Vesikaton korjaukset	90.000 euroa
Varaus	
Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	130.000 euroa
Uuden osan vesikaton huoltomaalaus	130.000 euroa
Vuosi 2023 yhteensä	420.000 euroa

LIITTEET

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA	3
1.1 Talousarvio 2021 ja taloussuunnitelma 2022–2023 (€).....	3
2 RAHOITUSOSA	4
2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)	4
3 TULOSBUDJETTI 2021	5
3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2021 (€).....	5

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA

1.1 Talousarvio 2021 ja taloussuunnitelma 2022–2023 (€)

	Tilinpäätös	Talousarvio	Talousarvio	TS	TS
	2019	2020	2021	2022	2023
Toimintatulot	4 863 248	4 515 350	4 994 705	4 980 000	4 980 000
Toimintamenot	1 805 342	1 810 300	1 906 435	1 890 000	1 880 000
Toimintakate	3 057 906	2 705 050	3 088 270	3 090 000	3 100 000
Rahoitustulot ja -kulut					
Korkotulot					
Muut rahoitustulot	10 355				
Korkomenot	523 123	500 000	520 000	520 000	520 000
Muut rahoitusmenot	8 143				
Vuosikate	2 536 995	2 205 050	2 568 270	2 570 000	2 580 000
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunnitelman mukaiset poistot	2 117 177	2 200 705	2 549 895	2 560 000	2 565 000
Arvonalentumiset	100 000				
Satunnaiset erät					
Satunnaiset tulot					
Satunnaiset menot					
Tilikauden tulos	319 818	4 345	18 375	10 000	15 000
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	17 000	12 965	12 965	12 965
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)					
Rahastojen lisäys (-) tai vähennys (+)					
Tilikauden ylijäämä	332 784	21 345	31 340	22 965	27 965

2 RAHOITUSOSA

2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)

	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Talousarvio 2021	TS 2022	TS 2023
Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta					
Tulorahoitus					
Vuosikate	2 537	2 205	2 568	2 570	2 580
Satunnaiset erät					
Tulorahoituksen korjauserät	-135				
Investoinnit					
Investointimenot	-2 221	-3 380	-1 055	-900	-420
Rahoitusosuudet investointimenoihin	286				
Omaisuuksien myyntitulot					
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	142				
Tulorahoitus ja investoinnit netto	609	-1 175	1 513	1 670	2160
Rahoitustoiminnan kassavirta					
Antolainauksen muutokset					
Antolainasaamisten lisäykset					
Antolainasaamisten vähennykset					
Lainakannan muutokset					
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	3 000	3 000	0	7 000	
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-2 391	-1 778	-1 764	-8 424	-1 890
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-1 093	0	0	0	
Oman pääoman muutokset					
Muut maksuvalmiuden muutokset					
Saamisten muutos	-47				
Korottomien velkojen muutos	13				
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	-518	1222	-1764	-1424	-1890
Kassavarojen muutos	91	47	-251	246	270

3 TULOSBUDJETTI 2021

3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2021 (€)

Tulosalue	Tilinpäätös 2019	Talousarvio 2020	Talousarvio 2021
Toimintatulot	4 863 248	4 515 350	4 994 705
Myyntitulot			
Maksutulot			
Tuet ja avustukset			
Muut toimintatulot	4 863 248	4 515 350	4 994 705
Toimintamenot	1 805 342	1 810 300	1 906 435
Henkilöstökulut	174 783	221 000	197 000
Eläkemenot	26 308	31 500	27 000
Muut henkilöstösivukulut	2 207	4 500	3 800
Palvelujen ostot	596 000	568 310	551 100
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	410 949	387 700	409 650
Avustukset			
Vuokrat		48 600	127 600
Muut toimintamenot	595 095	548 690	590 285
Toimintakate	3 057 906	2 705 050	3 088 270
Korkotulot			
Muut rahoitustulot	10355,71		
Korkomenot	523 123	500 000	520 000
Muut rahoitusmenot	8 143		
Vuosikate	2 536 995	2 205 050	2 568 270
Suunnitelman mukaiset poistot	2 217 177	2 200 705	2 549 895
Satunnaiset tuotot			
Tilikauden tulos	319 818	4 345	18 375
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	17 000	12 965
Tilikauden ylijäämä	332 784	21 345	31 340