

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2022

Taloussuunnitelma vuosille 2023 - 2024

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 2022.....	9
3.2 Investoinnit vuonna 2023.....	10
3.3 Investoinnit vuonna 2024.....	11

LIITTEET

- 1 TULOSLASKELMAOSA
- 2 RAHOITUSOSA
- 3 TULOSBUDJETTI 2022

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 3,6 milj. euroa sekä muilta saatavista vuokratuloista ja muista tuloista yhteensä noin 1,7 milj. euroa.

1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2022 talousarviossa ovat 5,3 milj. euroa ja toimintamenot 2,0 milj. euroa. Vuosikatteen arvioidaan olevan noin 2,7 milj. euroa. Rakennusten poistojen 2,7 milj. euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos on 0,04 milj. euroa.

Kuntayhtymän talousarvioon esitetyillä investoinneilla 4,4 milj. euroa toteutetaan Savonlinnaan teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorio lisäksi korjaus- ja rakennustöitä sekä Mikkelissä että Savonlinnassa.

Kuntayhtymän kiinteistöjen esittely on kohdassa Kuntayhtymän toiminta ja vuoden 2022 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 ylittäville 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 2.750.745 euroa
- Tilikauden ylijäämä 58.271 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 teettämästään 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. Kuntayhtymän hallituksen 25.5.2021 päätöksen mukaisesti suojaustasoa ei lasketa alle 50%:n ja korkosuojausten maksimikesto aika muutettiin 15 vuodeksi.

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), 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), Tarkk'ampujankuja 1:ssä ja F-rakennuksessa 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. F-rakennuksessa toimii Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö YTHS.

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.

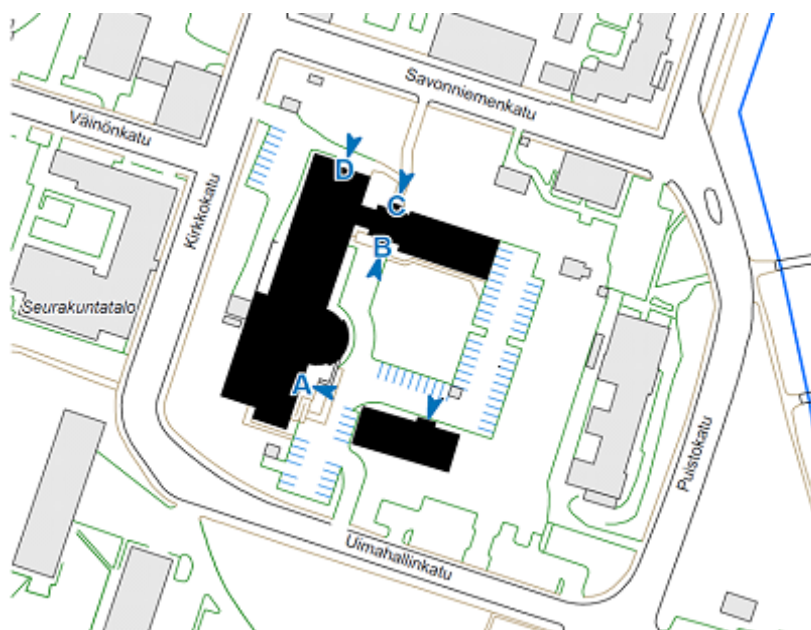
Jääkärintie 31:ssä sijaitseva kuntayhtymän omistama 5 350 m²:n tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Jääkärintie 31:lle, pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tontilla olevassa rakennuksessa toimii turvallisuus- ja materiaalitekniikan keskus TUMA.

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 ja Välskärienpuiston puiden istutus. 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.

Taloussuunnitelmassa 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. 3,6 milj. euroa vuonna 2022.

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

Kuntayhtymä rakentaa vuosina 2021-2023 Teollisen puutestauksen ja teknisen testauksen laboratorion Savonlinnaan ja vuokraa sen ammattikorkeakoulun käyttöön.

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 1-3krs. käytävien valaistus saneerataan. Kampuksen rakennusautomaatio saneerataan koko rakennukseen.

Mikkelin kampuksella tehdään C- ja E-rakennukseen tiivistyskorjauksia ja lukitusmuutoksia. Miljöötöissä lisätään ulkoalueen valaistusta sekä Välskärinpuistoon istutetaan puita. T-rakennuksen vesikatto korjaus- ja maalaus korjataan. K-rakennukseen uusitaan jäähdytys. J-rakennukseen tehdään tutkimus- ja suunnittelutöitä.

Puukasarmien vesikatoille tehdään korjaustöitä. F-rakennuksen ja Puukasarmien julkisivuille tehdään korjaus- ja maalaustöitä. U-rakennuksen ikkunoiden uusimista jatketaan.

Savonlinnan Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion hanke jatkuu.

3.1 Investoinnit vuonna 2022

Varaus	
Mikkelin kampusalueen investoinnit:	570.000 euroa
Rakennus CDEX:	
Korjaukset ja muutokset:	60.000 euroa
Rakennus F:	
Julkisivun korjaus- ja maalaustyöt	110.000 euroa
Miljöötöyöt:	
Valaisimien uusiminen, maalaukset ja Välskärenpuiston puiden istutustyöt	75.000 euroa
Rakennus K:	
Kirjaston jäähdytys	40.000 euroa
Puukasarmit:	
Julkisivujen korjaus- ja maalaustyöt	60.000 euroa
Puukasarmit:	
Vesikattojen korjaustyöt	30.000 euroa
U-rakennus:	
Ikkunoiden uusiminen	50.000 euroa
Rakennus J:	
Tutkimukset ja suunnittelutyöt	35.000 euroa
Rakennus T:	
Vesikaton korjaus- ja maalaustyöt	70.000 euroa
Rakennus U:	
Polttoainesäiliöiden purku ja parkkipaikkojen rakentaminen	40.000 euroa
Varaus	
Savonniemen kampuksen investoinnit	90.000 euroa

1-3krs. käytävien valaistuksen saneeraus	50.000 euroa
Rakennusautomaation saneeraus	40.000 euroa
Varaus Savonlinnan Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen puulaboratorio	3.800.000 euroa
Vuosi 2022 yhteensä	4.460.000 euroa

3.2 Investoinnit vuonna 2023

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	900.000 euroa
CDEX-rakennus Korjaus- ja muutostyöt	60.000 euroa
Miljöö: Valaisimien lisääminen ja uusiminen ja maalaukset	40.000 euroa
J-rakennus: Korjaustyöt	250.000 euroa
Rakennus A: Saneeraus ja korjaus	300.000 euroa
Rakennus U: Lämmönjakokeskus	40.000 euroa
Mikkeli ja Savonlinna: Kulunvalvonnan modernisointi	30.000 euroa
Rakennus N: C-osan vesikaton uusiminen	180.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	115.000 euroa
Uuden osan vesikaton maalaus	115.000 euroa

Varaus Savonlinnan Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen puulaboratorio	2.200.000 euroa
Vuosi 2023 yhteensä	3.215.000 euroa

3.3 Investoinnit vuonna 2024

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	630.000 euroa
CDEX-rakennus: Tiivistyskorjaukset	60.000 euroa
Miljöö Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Rakennus N: A-osan vesikaton maalaus	40.000 euroa
U-rakennus: Vesikaton korjaukset	90.000 euroa
Rakennus A: Saneeraus ja korjaus	400.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	50.000 euroa
Luokkien korjaus- ja muutostyöt	50.000 euroa
Vuosi 2024 yhteensä	680.000 euroa

LIITTEET

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA	3
1.1 Talousarvio 2022 ja taloussuunnitelma 2023–2024 (€).....	3
2 RAHOITUSOSA	4
2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)	4
3 TULOSBUDJETTI 2022	5
3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2022 (€).....	5

ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ

1 TULOSLASKELMAOSA

1.1 Talousarvio 2022 ja taloussuunnitelma 2023–2024 (€)

	Tilinpäätös	Talousarvio	Talousarvio	TS	TS
	2020	2021	2022	2023	2024
Toimintatulot	4 903 713	4 994 705	5 272 005	5 280 000	5 282 000
Toimintamenot	1 765 448	1 906 435	2 031 260	2 040 000	2 045 000
Toimintakate	3 138 265	3 088 270	3 240 745	3 240 000	3 237 000
Rahoitustulot ja -kulut					
Korkotulot					
Muut rahoitustulot	8 257				
Korkomenot	571 007	520 000	490 000	480 000	470 000
Muut rahoitusmenot	7 267				
Vuosikate	2 568 248	2 568 270	2 750 745	2 760 000	2 767 000
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunnitelman mukaiset poistot	2 221 278	2 549 895	2 705 440	2 750 000	2 740 000
Arvonalentumiset	191 612				
Satunnaiset erät					
Satunnaiset tulot					
Satunnaiset menot					
Tilikauden tulos	155 358	18 375	45 305	10 000	27 000
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 965	12 966	12 966	12 966
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)					
Rahastojen lisäys (-) tai vähennys (+)					
Tilikauden ylijäämä	168 324	31 340	58 271	22 966	39 966

2 RAHOITUSOSA

2.1 Rahoituslaskelma (1.000 €)

	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021	Talousarvio 2022	TS 2023	TS 2024
Varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta					
Tulorahoitus					
Vuosikate	2 568	2 568	2 751	2 760	2 767
Satunnaiset erät					
Tulorahoituksen korjauserät					
Investoinnit					
Investointimenot	-4 694	-1 055	-4 460	-3 215	-680
Rahoitusosuudet investointimenoihin	194		2 280	1 320	
Omaisuuksien myyntitulot					
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot					
Tulorahoitus ja investoinnit netto	-1 932	1 513	571	865	2087
Rahoitustoiminnan kassavirta					
Antolainauksen muutokset					
Antolainasaamisten lisäykset					
Antolainasaamisten vähennykset					
Lainakannan muutokset					
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	3 000		7 500	1 000	0
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-2 544	-1 764	-8 424	-1 990	-1 990
Lyhytaikaisten lainojen muutos	1 184	0	0	0	
Oman pääoman muutokset					
Muut maksuvalmiuden muutokset	202				
Saamisten muutos					
Korottomien velkojen muutos					
Rahoitustoiminnan nettokassavirta	1 842	-1764	-924	-990	-1990
Kassavarojen muutos	-90	-251	-353	-125	97

3 TULOSBUDJETTI 2022

3.1 Tulosbudjetti vuodelle 2022 (€)

Tulosalue	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021	Talousarvio 2022
Toimintatulot	4 903 713	4 994 705	5 272 005
Myyntitulot			
Maksutulot			
Tuet ja avustukset			
Muut toimintatulot	4 903 713	4 994 705	5 272 005
Toimintamenot	1 765 448	1 906 435	2 031 260
Henkilöstökulut	171 587	197 000	222 000
Eläkemenot	23 410	27 000	28 500
Muut henkilöstösivukulut	2 734	3 800	4 300
Palvelujen ostot	623 516	551 100	609 930
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	401 685	409 650	442 600
Avustukset			
Vuokrat		127 600	143 420
Muut toimintamenot	542 516	590 285	580 510
Toimintakate	3 138 265	3 088 270	3 240 745
Korkotulot			
Muut rahoitustulot	8257,59		
Korkomenot	571 007	520 000	490 000
Muut rahoitusmenot	7 267		
Vuosikate	2 568 248	2 568 270	2 750 745
Suunnitelman mukaiset poistot	2 412 890	2 549 895	2 705 440
Satunnaiset tuotot			
Tilikauden tulos	155 359	18 375	45 305
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	12 966	12 965	12 966
Tilikauden ylijäämä	168 324	31 340	58 271