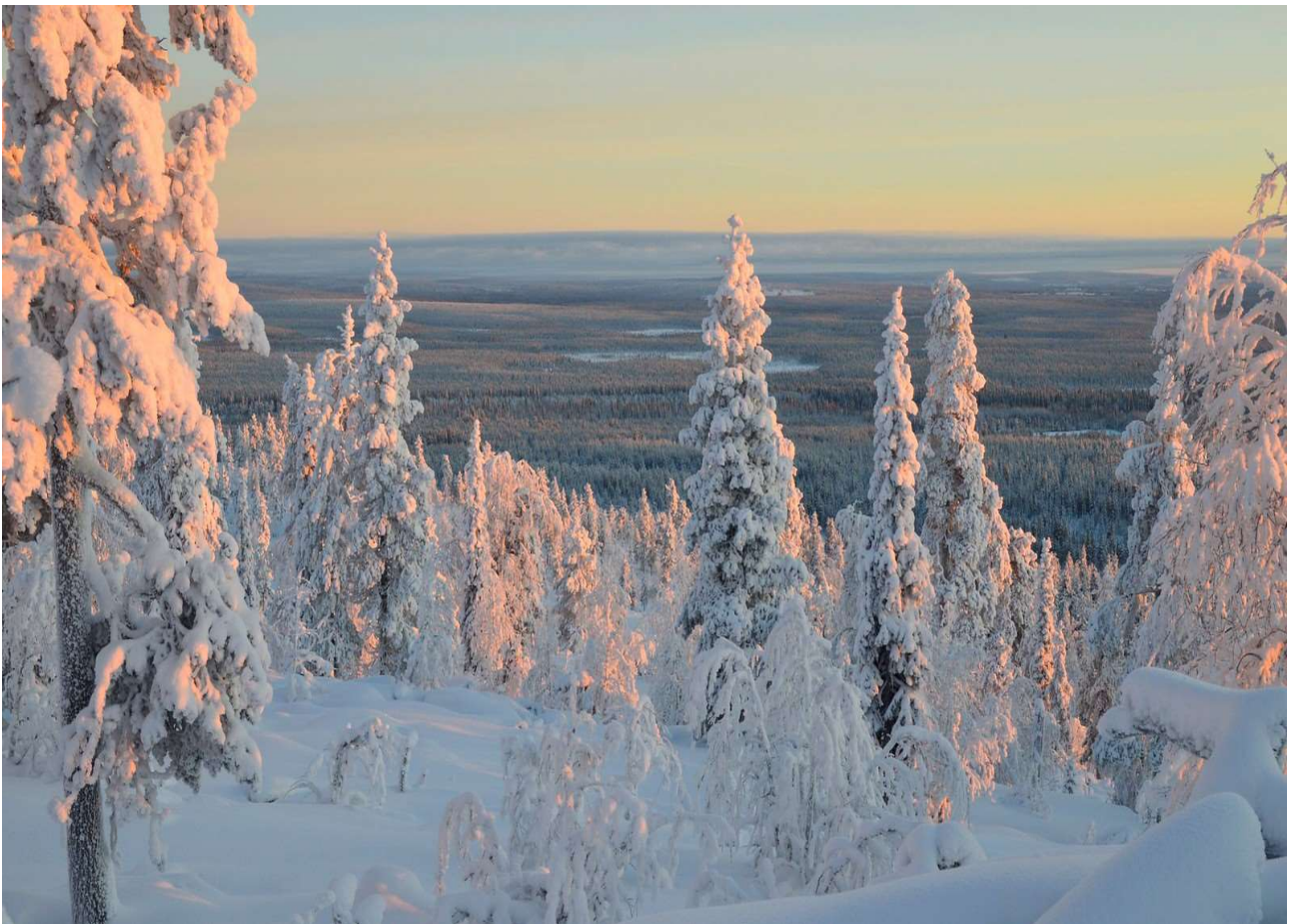


PELKOSENNIEMEN-SAVUKOSKEN KIINTEISTÖKUNTAYHTYMÄ

**Talousarvio 2025
Taloussuunnitelma vuosille 2026-2027**



Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistö kuntayhtymän hallitus

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ.....	3
1.1 Laadintaperusteet	3
1.2 Keskeiset talousarvioluvut.....	3
1.3 Investoinnit.....	3
1.4 Talousarvion rakenne.....	3
1.5 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso	4
1.6 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet	4
 2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA	4
2.1 Hallinto ja rahoitus.....	4
2.2 Pelkosenniemen kiinteistöt.....	5
2.3 Savukosken toimitilat	5
 3 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT	
3.1 Riskit.....	5
3.2 Kuntayhtymän suunniteltu purkaminen ja yhtiöittämisvelvoite.....	6
 4. TULOS- JA RAHOITUSLASKELMAT.....	7
5. INVESTOINNIT JA VUOSIKORJAUKSET.....	11

1 YLEISTÄ

Kiinteistökuntayhtymän jäsenkuntia ovat Pelkosenniemen ja Savukosken kunnat.

Kuntayhtymän päätarkoitus on jäsenkuntien alueella sijaitsevien kuntayhtymän omistuksessa olevien kiinteistöjen ja osakkeiden omistaminen, ylläpito, hallinto ja vuokraus.

Kuntayhtymä voi hankkia tehtävänsä toteuttamiseen tarvittavat tukipalvelut jäsenkunnilta tai ulkopuoliselta taholta yhtymähallituksen tarkemmin päättämällä tavalla.

Ensisijaisesti tiloja vuokrataan Lapin hyvinvointialueelle ja toissijaisesti muille julkisille ja yksityisille tahoille.

1.1 Laadintaperusteet

Kuntayhtymä omistaa rakennuksia ja tontin Pelkosenniemellä ja osakehuoneistoja Kiinteistö Oy Sau-Herrassa Savukoskella.

Kuntayhtymän tulot muodostuvat Lapin hyvinvointialueen, Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuollon sekä yksityisen toimijan maksamista kiinteistöjen ja toimitilojen vuokrasta 400 000 euroa. Kuntayhtymän pääasialliset menot muodostuvat lainojen lyhennyksistä ja kiinteistöjen ylläpitokuluista. Lisäksi kuntayhtymän omistamista kiinteistöistä tehdään poistot.

Lapin hyvinvointialueen vuokrasopimus on määräaikainen vuosille 2023–2025. Lapin hyvinvointialue ei käytä optiomahdollisuutta. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuollon ja Neidon Sydän Oy:n vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia. Lapin hyvinvointialue on pyytänyt vuokratarjoajista muista nykyisistä hyvinvointipalvelun käyttämistä tiloista pois lukien Pelkosenniemen terveysaseman kuntoutussiipi ja fysioterapian tilat. Tämä tarkoittaa Pelkosenniemen tilojen osalta noin 60.000 €:n vuokrien menetystä eli jos vuokraustoimintaa jatketaan samoilla rakenteilla, vuokraustoiminta olisi tappiollista.

1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2025 talousarviossa koostuvat vuokratuotoista 400 000 euroa. Toimintamenot ovat 309 824 euroa. Toimintakatteen arvioidaan olevan noin 109 688 euroa ja vuosikate 94 988 euroa. Rakennusten poistot ovat 94 894 euroa. Kuntayhtymällä näin on mahdollisuus päästä nollatulokseen.

Lainojen lyhennysohjelmien mukaisia lyhennyksiä 103 108 euroa ja korkomenoiksi on arvioitu 14 565 euroa. Lainojen lyhennykset pystyttäisiin tämän suunnitelman puitteissa maksamaan kuntayhtymän vuokratuloilla.

1.4 Talousarvion rakenne

Talousarvio muodostuu tuloslaskelma-, käyttötalous-, rahoitus-, ja investointiosasta.

Kuntayhtymän kustannuspaikat muodostuvat talousarviossa seuraavasti: tarkastuslautakunta, hallitus, toimistopalvelut, kiinteistöt Pelkosenniemi ja toimitilat Savukoski.

Talousarviossa tavoitteet on asetettu kuntayhtymätasolle.

Jäsenkuntien valtuustot hyväksyvät kuntayhtymän suunnitelmapoistojen perusteet. Käyttöomaisuuden perusparannusmeno lisätään poistamattomaan hankintamenuun, jollei erilliseen poistosuunnitelmaan ole erityistä syytä.

Valtuustojen hyväksymien suunnitelmapoistojen perusteiden pohjalta yhtymähallitus hyväksyy hyödyke- ja hyödykeryhmäkohtaiset poistosuunnitelmat.

Yhtymähallitus vahvistaa poistolaskennan pohjaksi pienhankintarajan.

Talousarvion kuluja laskettaessa on huomioitu ICT-kulut nousevat merkittävästi. ICT-kuluja nostavat ohjelmisto päivitykset, yleisten ICT-kulujen hintojen nousu sekä pakolliset valtion raportointivaatimukset, joka edellyttää päivityksiä.

Lisäksi vastikkeet tulevat nousemaan, mikä johtuu inflaatiosta ja palveluiden kustannusten kasvusta. Lämpö- ja vesikulut kasvavat myös, johtuen energian hintojen noususta. Muutenkin historiaan perustuvassa talousarviossa kiinteistönpidon kustannukset nousevat yllättävän korkealle verrattuna vastaaviin muiden rakennusten ylläpidon kustannuksiin.

Kuntien tapaan kuntayhtymällä on velvollisuus maksaa ylijäämät vuosittain kunnille tai kunnat vastaavat kuntayhtymän alijäämästä. Kunnille on tuloutettu tämän velvoitteen vuoksi ylijäämät, jotka periaatteessa kuuluvat tilojen korjausrahastoon.

1.5 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso

Kuntien hyväksymän talousarvion pohjalta yhtymän hallitus vahvistaa kuntayhtymän talousarvion käyttösuunnitelman. Talousarvioon sovelletaan nettositovuutta.

1.6 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet

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

Kunnat asettavat talousarvion hyväksymisen yhteydessä kuntayhtymälle seuraavat sitovat tavoitteet:

- Vuosikate 94 988 euroa.

2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA

Kuntayhtymä vuokraa kaikkia omistamiaan tiloja pääasiassa hyvinvointialueelle. Lisäksi tiloja vuokrataan myös muille tahoille. Kuntayhtymä edistää toiminnallaan erityisesti Lapin hyvinvointialueen toimintaedellytyksiä vuokraamalla, kunnostamalla ja peruskorjaamalla tiloja.

2.1 Hallinto ja rahoitus

Kuntayhtymä hankkii teettämänsä työn joko suoraan jäsenkunnilta inhouse-periaatteen mukaan tai tarvittaessa kilpailuttamalla ulkopuolisilta tahoilta. Pienet työt voidaan hankkia suoraan hankintana. Kuntayhtymällä ei ole palkattua henkilöstöä vaan hallinnon, talouden ja kiinteistöhoitoon tehtävät on ulkoistettu. Kunnat maksavat oman kuntansa hallinnon jäsenten kokouspalkkiot ja kokouskulut.

2.2 Pelkosenniemen kiinteistöt

	Koko (k-m ²)	Valmis- tumis- vuosi
Pelkosenniemi		
Terveyskeskus-Sairaala		
Kuntoutussiipi/vanha osa	350	1 932
Hallintosiipi	425	1 952
Terveyskeskus	1 283	1930-1980 -luku
Talonmiehen asuntotalo (fysioterapian käytössä)	147	1 984
Hoitajien asuntotalo (lämmöt katkaistu) ei käyttö	200	1 955
Tontti Terveyskeskus 583 - 402 -277 - 0		

2.3 Savukosken toimitilat

	Yhtiöjärj. mukainen m ²	
Savukoski		
Koy Sau-Herra terveysasema L1, osakkeet 1-2320	232	1 989
Koy Sau-herra, (YT eläinl.) L3, 4341-5130	79	1 989
Koy Sau-herra (kuntoutus) L4, 5131-5655	52,5	1 989
Koy Sau-herra (neuvola) L5, 5656-6240	58,5	1 989
Yhteensä	422	

3 TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT**3.1 Riskit**

Kuntanyhtymän pääasiallinen toiminta on kiinteistöjen vuokraus ja päävuokralainen Lapin hyvinvointialue. Hyvinvointialue on ilmoittanut, ettei se tule enää jatkossa vuokraamaan Pel-Savun omistamaa tilaa Sodankyläntie 202B, jossa on toiminut kuntoutus. Muutoksen myötä vuokratkäytöstä jää pois noin 500 m² tilaa. Lisäksi vuokratkäytöstä jää pois fysioterapian tilat (Sodankyläntie 202A (Vuokrasopimus päättyy vuoden 2025 lopussa.) Muiden tilojen jatkosta hyvinvointialue on ilmoittanut olevansa kiinnostunut neuvottelemaan, mutta periaatteessa myös näiden tilojen jatko on epävarma. Kuitenkin edellä mainituista vuokratiloista luopuminen merkitsee noin 60.000 €:n vuokranmenetystä.

Tyhjistä tiloista ei tule vuokratuloja ja niihin on todennäköisesti vaikea saada uutta vuokralaista. Vanhoissa tiloissa on kertynyttä korjausvelkaa. Toisaalta lyhyet vuokrasopimukset lisäävät riskiä myös vuokratkäyttöön jääneiden tilojen osalta. Vastaavasti suurien remonttien aloittaminen on riski kuntayhtymälle ja viime kädessä myös omistajakunnille. Riskienhallinnan kannalta kuntayhtymän tulisi saada neuvoteltua hyvinvointialueen kanssa riittävän pitkät määräaikaisten vuokrasopimukset. Epävarmuus vaikeuttaa omalta

osaltaan tulevien vuosien taloussuunnittelua suunnittelukaudella ja tekee talouden ennustamisesta vaikeaa.

3.2 Kuntayhtymän suunniteltu purkaminen ja kiinteistöjen yhtiöittämisvelvollisuus

Pel-Savun kuntayhtymän alkuperäinen tarkoitus on ollut perusterveydenhuollon palvelujen tarjoaminen. Sote-uudistuksen myötä kuntayhtymä on jatkanut toimintaansa kiinteistökuntayhtymänä.

Kiinteistökuntayhtymä on mielletty vain väliaikaiseksi toimintamalliksi, ja omistajakuntien yhteinen tahtotila on ollut, että kiinteistökuntayhtymä puretaan ja kiinteistöt jaetaan tehdyn purkusopimuksen mukaisesti.

Kuntayhtymän purkamisesta on kuitenkin tehty valitus hallinto-oikeuteen. Valitus on hylätty hallinto-oikeudessa, joten kuntayhtymän velvollisuus on purkaa kuntayhtymä tavalla tai toisella talousarviovuonna 2025. Talousarvioon on kuitenkin arvioitu suunnitteluvuodet tarkoituksena kuvata kiinteistöpidon tilaa vuosina 2026-2027. Pelkosenniemi on yksipuolisesti päättänyt kuntayhtymän purkamisesta, ja siitä tehty valitus on hylätty.

Lapin hyvinvointialue on ilmoittanut, että se ei käytä pääsääntöisesti optiota kunnilta vuokraamissaan, hyvinvointipalvelujen tuottamiseen liittyvissä kiinteistöissä. (Laphan hallitus 23/2024 §509) Tämä tarkoittaa sitä, että kuntien hyvinvointialueille vuokraamien kiinteistöjen tulisi olla yhtiöitetty vuoden 2026 alusta, mikäli kuntayhtymää ei saada purettua ja toiminta jatkuisi vielä vuonna 2026, tulee myös kuntayhtymän yhtiöittää kuntien tapaan kiinteistövuokratoimintonsa.

4. Tuloslaskelma

1

					1000 euroa	
	Pelkosenniemen-Savukosken kiinteistökuntayhtymä			Tuloslaskelma		
		TP 2023	TA 2024	2 025	2 026	2 027
3 000	TOIMINTATUOTOT					
	Korvaukset kunnilta ja kuntayhteisöltä			-	33	33
3 410	Vuokratuotot	397 560	397 560	400 000	340	340
	Muut toimintatuotot	5 334				
	TOIMINTATUOTOT	402 894	397 560	400 000	373	373
4 340	Muiden palveluiden ostot	- 92 733	- 132 011	- 126 087	- 106	- 106
4 500	Aineet, tarvikkeet	- 81 230	- 88 500	- 92 725	- 87	- 87
	Vuokrat	- 41 846	- 45 000	- 50 000	- 50	- 50
4 900	Muut toimintakulut	- 30 824	- 22 500	- 21 500	- 20	- 20
						-
	TOIMINTAKULUT	- 246 633	- 288 011	- 290 312	- 263	- 263
	Toimintakate	156 261	109 549	109 688	110	110
	Rahoitustuotot ja kulut	- 16 840	- 14 565	- 14 700	- 15	- 15
	Vuosikate	139 421	94 984	94 988	95	95
	Suunnitelman mukaiset poistot	- 109 871	- 94 988	- 94 988	- 95	- 95
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	29 550	- 4	-	- 0	- 0

Tuloslaskelma kustannuspaikoittain

1000 euroa

1 000	Tarkastuslautakunta	TP 2023	TA 2024	Talousarvio 2025	2 026	2 027
	Käyttötalous					
4 000	TOIMINTAKULUT					
4 340	Muiden palveluiden ostot	- 3 541	- 5 000	- 5 687	- 5	- 5
4 900	Muut toimintakulut		- 500	- 500	- 1	- 1
4 000	TOIMINTAKULUT	- 3 541	- 5 500	- 6 187	- 6	- 6
7 540	Arvonlisävero (Palautusjärj)	- 850				
7 500	Laskennalliset erät	- 850				
8 800	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	- 4 391	- 5 500	- 6 187	- 6	- 6
1 020	Hallitus			Talousarvio 2025		
	Käyttötalous					
4 000	TOIMINTAKULUT					
4 340	Muiden palveluiden ostot		- 10 000	- 6 000	- 6	- 6
4 900	Muut toimintakulut		- 1 000	-		-
						-
4 000	TOIMINTAKULUT					-
		-	- 11 000	- 6 000	- 6	- 6
						-
8 800	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	-	- 11 000	- 6 000	- 6	- 6
1 110	Toimisto	TP 2023	TA 2024	2 025	2 026	2 027
	Käyttötalous					
3 400	Muut toimintatuotot	5 334				
4 000	TOIMINTAKULUT					
4 340	Muiden palveluiden ostot	- 45 815	- 50 211	- 59 000	- 50	- 50
4 500	Aineet,tarvikkeet, tavarat	- 225		- 225	- 0	- 0
						-
4 900	Muut toimintakulut	- 12 032	- 1 000	- 1 000	- 1	- 1
4 000	TOIMINTAKULUT	- 58 072	- 51 211	- 60 225	- 51	- 51
4 999	TOIMINTAKATE	- 52 738	- 51 211	- 60 225	- 51	- 51
	Laskennalliset erät	- 8 684				
8 800	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	- 61 422	- 51 211	- 60 225	- 51	- 51

1 145	Kiinteistöt Pelkosenniemi	TP 2023	TA 2024	2 025	2 026	2 027
	Käyttötalous					
3 000	TOIMINTATUOTOT					
3 410	Vuokratuotot	302 165	302 165	300 000	240	240
4 340	Muiden palveluiden ostot	- 42 324	- 61 300	- 54 000	- 44	- 44
4 500	Aineet, tarvikkeet	- 75 292	- 81 000	- 86 000	- 80	- 80
4 900	Muut toimintakulut	- 18 792	- 19 500	- 19 500	- 18	- 18
	TOIMINTAKULUT	- 136 408	- 161 800	- 159 500	- 142	- 142
	Toimintakate	165 757	140 365	140 500	98	98
	Suunnitelman mukaiset poistot	- 47 003	- 43 096	- 43 100	- 43	- 43
	LASKENNALLISET ERÄT	- 27 451				
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	91 303	97 269	97 400	55	55
1 145	Toimitilat Savukoski	TP 2024	TA 2024	Talousarvio 2025	2 026	2 027
	Käyttötalous					
3 000	TOIMINTATUOTOT					
3 410	Vuokratuotot	95 395	95 395	100 000	95	95
4 340	Muiden palveluiden ostot	- 1 053	- 5 500	- 1 400	- 6	- 6
4 500	Aineet, tervikkeet	- 5 713	- 7 500	- 6 500	- 8	- 8
4 801	Vuokrat	- 41 846	- 45 000	- 50 000	- 46	- 46
4 900	Muut toimintakulut		- 500	- 500	- 1	- 1
						-
	TOIMINTAKULUT	- 48 612	- 58 500	- 58 400	- 59	- 59
	Toimintakate	46 783	36 895	41 600	37	37
						-
	Suunnitelman mukaiset poistot	- 62 868	- 51 888	- 51 888	- 56	- 56
	LASKENNALLISET ERÄT	- 1 316				
	TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ	- 17 401	- 14 993	- 10 288	- 19	- 19

RAHOITUSLASKELMA

	Budjetti
	2 025
TOIMINNAN RAHAVIRTA	
VUOSIKATE	94 988
TOIMINNAN RAHAVIRTA	94 988
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	- 129 000
TOIMINNAN JA INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	- 34 012
PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN VÄHENNYS	- 103 100
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	- 103 100
RAHAVAROJEN MUUTOS	- 232 100
RAHAVARAT 31.12	27 900
RAHAVARAT 1.1	260 000

5. INVESTOINNIT JA VUOSIKORJAUKSET

Lapin hyvinvointialueen aluehallitus on todennut, että osa vuokranantajista ei ole hoitanut kiinteistöjä niiden arvo ja suorituskyky säilyttäen. Lapha on edellyttänyt vuokranantajilta PTS-suunnitelmia (pitkän tähtäimen), ja niiden noudattamista tulee valvoa.

Kiinteistökuntayhtymä on tehnyt PTS-suunnitelmat 2022. Esitetyt toimenpiteet on jäänyt tekemättä ja vaarana on, että tilat eivät vastaa toiminnan vaatimuksia. Investoinnit nostavat kiinteistöjen teknistä tasoa, mikä huomioidaan arvonmäärityksessä, kun kiinteistöyhtymää puretaan.

Kuntayhtymän investointiohjelma esitetty alla. 3. Rahoituslaskelma on laskettu siten, että luottoja ei nosteta vaan kuntayhtymä rahoittaisi investoinnit peruspääomalla. Mahdollisien uusien investointien toteuttamisesta ja rahoittamisesta päättävät kuntien valtuustot. Investoinneissa on huomioitu kiireisimmät peruskorjausta edellyttämät investoinnit 129. 000 euroa. Investoinnit perustuvat vuonna 2022 tehtyihin kuntoarvioiden PTS-suunnitelmiin. Edellisinä vuosina kiinteistökuntayhtymä on laiminlyönyt investoinnit, mikä on aiheuttanut investointitarpeiden kasaantumista ja Pelkosenniemen terveysaseman korjausvelka on noussut noin 2 miljoonaan euroon. Lapin hyvinvointi alue edellyttää, että tilat ovat toiminnan kannalta teknisesti suorituskykyisiä. Huomioitakoon, että kahtena edellisenä vuotena Pelkosenniemen terveysaseman osalta ylijäämä (poistojen jälkeen) on ollut noin 200.000 €. Nämä rahat kuuluvat investointiluonteisiin korjauksiin.

INVESTOINTIOHJELMA

Vuosi	2 025
Yhteensä	129 000
Terveyskeskus	
Hallintosiipi	
Ulkopuolen korjaukset, maapinnan muotoilut, sokkelikorjaukset, ja riittävien kattevesijohtojen asennus, salaojien korjaukset, tk + hallintosiipu	
Suunnittelu	8 000
Toteutus	32 000
Asbesti- j a haitta-ainekartoitus pääterveysasema	9 000
Asbestia sisältävien putkistoeristeiden purkaminen, lämmönjakohuoneet	
Valurautaviemärien kunnostus sukitustekniikalla hallintosiipi	40 000
Vesijohtojen uusimisen, tk:n käytävä ja hallintosiipi	35 000
Vesi- ja viemärikalusteet uusitaan vesijohtojen uusimisen yhteydessä	5 000
Yhteensä	129 000