

Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia

Toiminta- ja taloussuunnitelma 2024–2026 ja talousarvio vuodelle 2024

1. TOIMINTA- JA TALOUSSUUNNITELMA

Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastian toiminta alkoi 1.8.2022, jolloin Koulutuskuntayhtymä Tavastian kiinteistöomaisuus siirrettiin jäsenkuntien yhtäpitävillä päätöksillä liikelaitoskuntayhtymälle. Liikelaitoskuntayhtymälle siirrettyä omaisuutta käytetään Koulutuskuntayhtymä Tavastian järjestämän koulutuksen ja muun toiminnan tarpeisiin. Jäsenkuntien omistussuhteet liikelaitoskuntayhtymässä ovat samat kuin Koulutuskuntayhtymä Tavastiassa. Koulutuskuntayhtymä Tavastia vuokraa liikelaitoskuntayhtymältä kaikki liikelaitoskuntayhtymän toimitilat erillisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Kuntayhtymän omistuksessa olevien kiinteistöjen laajuus on noin 57 800 h^m².

2. LIIKELAITOSKUNTAYHTYMÄN TOIMINNAN LÄHTÖKOHDAT

2.1 Liikelaitoskuntayhtymä ylläpitäjänä

Liikelaitoskuntayhtymän 6 jäsenkuntaa ovat Akaa, Hattula, Hämeenlinna, Janakkala, Pälkäne ja Urjala.

Yhtymäkokouksessa omistajakuntien valitsevat edustajat käyttävät kuntayhtymän ylintä päätösvaltaa. Yhtymäkokouksessa on vähintään yksi edustaja kustakin jäsenyhteisöstä.

Yhtymäkokouksen jäsenyhteisöjen äänivalta jakautuu seuraavasti:

- Akaa 1
- Hattula 2
- Hämeenlinna 14
- Janakkala 3
- Pälkäne 1
- Urjala 1

Yhtymäkokousedustajan kuhunkin kokoukseen erikseen valitsee jäsenkunnan kunnanhallitus tai jäsenkunnan valtuuston päättämä kunnan muu toimielin. Yhtymäkokous valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Liikelaitoskuntayhtymän johtokunnassa on 5 jäsentä ja näiden henkilökohtaiset varajäsenet. Johtokunnan toimikausi on valtuustokausi. Liikelaitoskuntayhtymän yhtymäkokous määrää johtokunnan toimikaudeksi yhden varsinaisista jäsenistä puheenjohtajaksi ja yhden varapuheenjohtajaksi. Johtokunnan jäsenistä kolme (3) on Hämeenlinnan kaupungin, yksi (1) Janakkalan kunnan ja yksi (1) Hattulan kunnan edustaja.

Yhtymäkokous valitsee toimikaudekseen tarkastuslautakunnan, jossa on kolme jäsentä ja henkilökohtaiset varajäsenet. Yhtymäkokous valitsee myös tilintarkastajan samaksi toimikaudeksi.

2.2 Liikelaitoskuntayhtymän tehtävä

Perussopimuksen mukaisesti liikelaitoskuntayhtymän tehtävänä on liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti tarjota vuokraamalla toimitiloja ensisijaisesti Koulutuskuntayhtymä Tavastialle ja siinä tarkoituksessa omistaa ja hankkia omistukseensa ja käyttöönsä rakennuksia ja maa-alueita sekä näiden toiminnalle tarpeellisia laitteita ja rakenteita.

Liikelaitoskuntayhtymä voi ottaa hoidettavakseen myös muita toimialaansa kuuluvia jäsenyhteisöjen päättämiä tehtäviä yhtymäkokouksen ja jäsenyhteisöjen erillisten päätösten mukaisesti silloin, kun se on määrällisesti, laadullisesti ja taloudellisesti perusteltua.

Liikelaitoskuntayhtymän ydinprosessi on tilojen hallinta ja ylläpito. Koulutuskuntayhtymä on huolehtinut tilatarpeistaan pääosin rakennuttamalla tilat omaan omistukseensa, jolloin omaisuudesta huolehtiminen on erittäin keskeinen osa kiinteistöjohtamista. Tästä seuraa vastuu omaisuuden arvon säilyttämisestä ja tilojen käyttökelpoisuudesta huolehtimisesta vastaamaan koulutuskuntayhtymän ydintoimintojen tarpeita. Liikelaitoskuntayhtymän pitkän tähtäimen keskeiset tavoitteet tulevat olemaan kiinteistöjen kunnossapito-ohjelman luominen, digitalisoinnin hyödyntäminen kiinteistönpidossa ja kiinteistö-ohjelman laatiminen. Liikelaitoskuntayhtymä pyrkii hyödyntämään jatkossa kiinteistöohjelmistoja eri rakennusprojektien ja vuosikorjausten suunnittelussa ja hallinnoinnissa sekä talouden ja toiminnan ohjauksessa. Kiinteistöohjelmassa määritetään pitkän aikavälin tavoitteet liikelaitoskuntayhtymän kiinteistöjen omistamiselle, tilojen käytölle ja kiinteistöjen ylläpidolle. Kiinteistöohjelma laaditaan hyvässä yhteistyössä koulutuskuntayhtymän eri toimijoiden kanssa niin, että tulevaisuuden tilatarpeet ovat tasapainossa käytettävissä olevien resurssien kanssa.

Tarkemmista yksityiskohtaisista vastuista ja tehtävistä liikelaitoskuntayhtymän ja koulutuskuntayhtymän välillä on sovittu erillisellä vuokrasopimuksella ja siihen kuuluvalla vastuunjakotaulukolla. Yleisenä periaatteena on se, että koulutuskuntayhtymä huolehtii tilojen yleisestä kunnossapidosta, muutoksista ja korjauksista, joiden tarkoituksena ei ole nostaa tilojen tasoa. Liikelaitoskuntayhtymä vastaa luonteeltaan laajojen korjausten (perusparantaminen) ja uudisrakentamisten toteutuksesta.

Omistajan näkökulmasta taloudelliseen vastuullisuuteen kuuluu sen varmistaminen, että liikelaitoskuntayhtymän toiminta on taloudellisesti kestävä. Sosiaalinen vastuullisuus sisältää vastuun tilojen turvallisuudesta, terveellisyydestä ja esteettömyydestä. Mahdolliset tyhjiksi jäävät tilat ja rakennukset pyritään vuokraamaan, myymään tai purkamaan.

2.3 Jäsenkuntien esittämät lausunnot



Hämeenlinnan kaupunki

Omistajaohjauksen näkökulmasta kuntayhtymien tulee ottaa huomioon Hämeenlinnan kaupunginvaltuuston 3.10.2022 päättämissä omistajapoliittisissa linjauksissa Koulutuskuntayhtymä Tavastialle asettamat tavoitteet:

- Koulutuskuntayhtymä Tavastia järjestää laadukasta ammatillista ja yleissivistävää sekä vapaan sivistystyön koulutusta tarjoten opiskelijoille hyvät valmiudet työelämään, jatko-opintoihin ja elinikäiseen oppimiseen. Koulutuskuntayhtymän palvelut ovat kilpailukykyisiä ja vastaavat asiakkaiden ja alueen työelämän tarpeisiin.
- Kuntayhtymän kansalaisopistotoiminta on vastuullista, ja edistää alueen yhdenvertaisuuden toteutumista. Toiminta ei tarpeettomasti sotke paikallisia markkinoita.
- Kuntayhtymä kehittää koulutuspalveluitaan luovasti ja rohkeasti. Palvelujen vaikuttavuus paranee.
- Kuntayhtymä käy aktiivista vuoropuhelua Hämeenlinnan kaupungin ja kaupungin elinkeinoelämän kanssa ja luo innovatiivisia keinoja kaupungin elinvoiman edistämiseksi. Kuntayhtymä osallistuu Hämeenlinnan työllisyydenhoitoon lisäämällä koulutuksen työelämälähtöisyyttä.

- Kuntayhtymä toimii kustannustehokkaasti. Sen talous on tasapainossa ja ennakoitavaa. Kuntayhtymä huolehtii siitä, että valtionosuuksien saamisen edellytykset täyttyvät ja sopeuttaa toimintansa rahoituksen määrää vastaavaksi.
- Lukiokoulutustoiminnan osalta kuntayhtymän tulee toimia siten, että kaupungin maksamat alijäämä- ja vuokra-avustukset ovat mahdollisimman pienet. Toiminta toteutetaan kuitenkin kaupungin lukiotoiminnan palveluverkkolinjaukset huomioiden.
- Kuntayhtymä ylläpitää omaisuutensa arvoa oikea-aikaisen kunnossapidon keinoin. Kuntayhtymän investointipäätökset perustuvat riittäviin laskelmiin ja selvityksiin, ja ne toteutetaan selkeän päätöksentekomallin mukaisesti. Hämeenlinnaan tehtävissä investoinneissa otetaan huomioon kaupunkikonsernin kokonaisuus.
- Kuntayhtymä huolehtii osaltaan kaupungin hiilineutraalisuustavoitteen toteutumisesta.



Janakkalan kunta

Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia omistaa ja hallinnoi Koulutuskuntayhtymä Tavastialta siirtynyttä kiinteistöomaisuutta. Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä aloitti toimintansa 1.8.2022 ja siltä on löydettävissä toiminta- ja taloussuunnitelma 2023–2025, talousarvio vuodelle 2023 ja toimintakertomus tilikaudelta 1.8.-31.12.2022.

Janakkalan Rastikankaalle on suunniteltu uutta toimitilaa, jossa on tarkoitus jatkaa muun muassa logistiikka-alan koulutusta. Rakentamispäätös odottaa yhtymäkokouksen päätöstä. Lausuntonaan Janakkalan kunta ehdottaa Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastian ottamaan huomioon taloussuunnitelmassa 2024–2026 ja talousarviossa 2024, kasvaneet kiinteistökustannukset muun muassa lämmitys ja sähkön hinnan nousu.

Kiinteistöomaisuuden tehokas hallinta, kuntoarvioinnit ja investointiohjelma ovat tärkeitä estämään omaisuuden arvon lasku. Janakkalaan suunnitellun uuden toimitilan merkitys on kunnalle ja MORE-yritysalueen toimijoille huomattava. Lopullista rakentamispäätöstä ei ole tehty lausunnon määräpäivään mennessä.

3. TAVOITTEET

3.1 Tavoitteet vuodelle 2024

Tavoite	Mittari	Mittarin tavoitearvo
H8 F-rakennuksen 2. krs perusparannus	Valmiusaste	Hanke valmis 30.6 mennessä
Kiinteistöjen lukitusjärjestelmän uusimisen aloitus	Valmiusaste	20 % rakennuksista uuden lukitusjärjestelmän piirissä 31.12 mennessä
Kiinteistöinventointiprojektin aloitus	Valmiusaste	25 % tehtynä 31.12 mennessä
P-rakennuksen sisäilmakorjausten toteutus • ulkovaipan tiivistys • alakattojen puhdistus	Valmiusaste	Hanke valmis 31.10 mennessä
E-rakennukseen tehtävän pintakäsittelyalan hiontatilan rakentaminen ja kompressorin hankinta	Valmiusaste	Hanke valmis 31.12 mennessä

Lumisuojien asentaminen ilmanvaihtojärjestelmiin	Valmiusaste	Hanke valmis 31.8 mennessä
B-rakennuksen käyttövesiputkiston korjaus	Valmiusaste	Hanke valmis 31.8 mennessä
Kiinteistöhallintajärjestelmän hankinta	Hankintapäätös tehty Kiinteistötietojen vienti järjestelmään	Hankintapäätös 31.3 mennessä

3.2 Suunnitelmavuosien 2025–2026 tavoitteet

- Kiinteistöjen lukitusjärjestelmien uusimistyön jatkaminen
- Kameravalvonnan päivitykset
- Kuulutusjärjestelmän uusiminen
- Rakennusten käyttövesiputkistojen korjaustöiden jatkaminen investointisuunnitelman mukaisesti
- Kiinteistöinventointityön jatkaminen
- Kiinteistöohjelman laatiminen

4. TALOUSARVION JA -SUUNNITELMAN YLEISET PERUSTEET JA RAKENNE

4.1 Rahoitus

Liikelaitoskuntayhtymän rahoituksen perusteena on vuokrata omistuksessaan olevat rakennukset ja maa-alueet koulutustoimintaa harjoittavalle Koulutuskuntayhtymä Tavastialle. Koulutuskuntayhtymä voi vuokrata edelleen liikelaitoskuntayhtymältä vuokraamiaan tiloja mahdollisille alivuokralaisilleen. Vuokran suuruus määräytyy omakustannusperiaatteella ilman voiton tavoittelua. Vuokran määräytymisen perusteet tulee selvittää ja hyväksyttää erillisellä molempien sopijaosapuolien hyväksymällä vuokrasopimuksella.

Ammatillisesta koulutuksesta annetun lain (531/2017) 28 §:n mukaan tutkintoja tai koulutusta ei saa järjestää taloudellisen voiton tavoittelemiseksi. Tämä määräys koskee siis nykyistä koulutuskuntayhtymää sekä sitä sovelletaan myös liikelaitoskuntayhtymään.

Koulutuskuntayhtymä Tavastian käytössä olevia leasing- tai muilla vuokrasopimuksilla koulutukseen käytettäviä tiloja ei ole siirretty liikelaitoskuntayhtymälle. Liikelaitoskuntayhtymä rahoittaa toimintansa omistuksessaan olevien kiinteistöjen vuokratuloilla. Liikelaitoskuntayhtymän talouden tasapaino perustuu hallussa olevan kiinteistöomaisuuden ylläpidon, kiinteistöpoistojen, lainahoitokulujen ja erilaisten hallinnon kulujen kattamiseen saatavilla vuokratuloilla. Koska koulutuskuntayhtymältä siirtyvä kiinteistöomaisuus on pääosin maksettu, mutta taseesta poistettavaa hankintamenoa on edelleen merkittävästi jäljellä, aikaansaa täysimääräinen poistojen sisällyttäminen vuokriin merkittävää vuotuista kassavirtaa liikelaitoskuntayhtymälle. Talousarvion laadinnassa on lähdetty siitä, että koulutustoimintaa harjoittavaa kuntayhtymää ei aseteta kiinteistöomaisuuden siirron tapahduttua merkittävästi huonompaan taloudelliseen asemaan kuin ennen omaisuuden järjestelyä. Lähtökohtana on se, että koulutuskuntayhtymä maksaa vuokraa vain liikelaitoskuntayhtymän todellisten aiheutuneiden kulujen mukaan. Loppuosa jää koulutuskuntayhtymälle vuokravelaksi ja liikelaitoskuntayhtymälle vuokrasaamiseksi. Menettelystä on sovittu erikseen kuntayhtymien välisellä tilanvuokrasopimuksella.

4.2 Suunnitelman mukaiset poistot/talousarvion sitovuustaso

Liikelaitoskuntayhtymän poistosuunnitelma on hyväksytty tammikuussa 2023 pidetyssä yhtymäkokouksessa.

Talousarvion sitovuustaso liikelaitoskuntayhtymän yhtymäkokoukseen nähden on tuloslaskelmamuotoinen liikelaitoskuntayhtymän liikeylijäämä ja tilikauden ylijäämä. Investointiosan sitova taso on investointisuunnitelman kokonaismäärärahat liikelaitoskuntayhtymän tasolla. Johtokunta vastaa yhtymäkokoukselle koko liikelaitoskuntayhtymän tilikauden tuloksesta. Tilikauden ylijäämä ei saa olla talousarviossa vahvistettua tulosta huonompi.

4.3 Rahoituksen perusteet

Lainakannan muutokset

Vuoden 2024 investointeihin ei arvioida tarvittavan lainarahoitusta.

5. TALOUSARVION JA -SUUNNITELMAN EUROMÄÄRIIN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

Investoinnit

Investointiohjelmiin sisältyvät yli 50 000 euron hankekokonaisuudet.

Investointien määrärahavaraukset on esitetty talousarvion investointiosassa.

Kiinteistöinventointityön ja kiinteistöhallintajärjestelmän hankinnat toteutetaan käyttötalouden hankintoina. Varattu määräraha kiinteistöinventointiin on 100 000 euroa ja kiinteistöhallintajärjestelmään 50 000 euroa.

Rahoitusosa

Rahoitusosassa osoitetaan, kuinka paljon tarvitaan tulo-rahoituksen lisäksi pääomarahoitusta investointeihin ja miten rahoitustarve katetaan.

Tilikauden tulos

Liikelaitoskuntayhtymän vuoden tilikauden liikeylijäämä on 3 000 euroa, josta vähennetään tilikauden rahoitustuottojen ja -kulujen netto 3 000 euroa. Tilikauden ylijäämäksi muodostuu 0 euroa.

6. TALOUSARVION KÄYTTÖTALOUSOSA

6.1 Tuloslaskelma, Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia

Talousarvion tuloslaskelmaosa	1.1. - 31.12.2024
Liikevaihto	2 772 770
Liiketoiminnan muut tuotot	
Muut tuet ja avustukset	
Muut toimintatuotot	
Materiaalit ja palvelut	-224 720
Aineet tarvikkeet ja tavarat	
Palvelujen ostot	-224 720

Henkilöstökulut	-14 250
Palkat ja palkkiot	-11 400
Henkilösivukulut	-2 850
Poistot ja arvonalentumiset	-2 050 640
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 050 640
Liiketoiminnan muut kulut	-480 160
 Liikeliikelyjä (alijäämä)	 3 000
 Rahoitustuotot ja kulut	 -3 000
Korkotuotot	
Muut rahoitustuotot	
Muille maksetut korkokulut	-3 000
Muut rahoituskulut	
Tilikauden ylijäämä (-alijäämä)	0

7. INVESTOINTIOSA

Hanke 1. 600 000 €

H8 F-rakennuksen yläkerran saneeraus

Hanke sisältää vuonna 2023 aloitetun F-rakennuksen nykyisen vähällä käytöllä olevien 2. krs. tilojen muuttamisen pajakäyttöön sekä hiljaisen tilan ja avokonttorikäyttöön soveltuviksi tiloiksi. Muutosalue on kooltaan n. 240 m².

Hanke 2. 100 000 €

Kiinteistöjen lukitusjärjestelmän uusiminen

Kuntayhtymän kiinteistöjen lukitusjärjestelmän uusimistyö aloitetaan kesällä 2024. Nykyinen perinteinen lukitusjärjestelmä uusitaan älylukitusjärjestelmään, mikä helpottaa avaintenhallintaa ja lisää kiinteistöjen turvallisuutta. Työ jatkuu suunnitelmavuonna 2025.

Hanke 3. 50 000 €

Hattelmalantie 8 B-rakennuksen käyttövesiputkiston korjaus

Hankkeessa uusitaan rakennuksen käyttövesiputkisto.

Hanke 4. 120 000 €

Hattelmalantie 25 P-rakennuksen sisäilmakorjausten toteutus

Hanke sisältää rakennuksen ulkovaipan tiivistyksen ja alakattojen puhdistuksen.

Hanke 5. 120 000 €

Lumisuojat ilmanvaihtojärjestelmiin

Hanke sisältää lumisuojiin hankinnan ja asentamisen kaikkiin niihin kuntayhtymän kiinteistöihin, joista suojat puuttuvat.

Hanke 6. 150 000 €

Hattelmalantie 25 E-rakennuksen pintakäsittelyalan hiontatilan rakentaminen

Hanke sisältää pintakäsittelyalalle tarvittavan hiontatilan rakentamisen LVIS-töineen sekä kompressorin hankinnan.

8. RAHOITUSOSA

8.1 Rahoituslaskelma, Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia

Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia

Toiminnan rahavirta

Liikelyljäämä (-alijäämä)	0	
Poistot ja arvonalentumiset	2 050 640	
Rahoitustuotot ja kulut	-3 000	
Tulorahoituksen korjauserät	0	2 047 640

Investointien rahavirta

Investointimenot	-1 140 000	
Rahoitusosuudet investointimenoihin	0	
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	0	-1 140 000

Toiminnan ja investointien rahavirta 907 640

Rahoituksen rahavirta

Lainakannan muutokset		
Pitkäaikaisten lainojen vähennykset	-142 900	
Lyhytaikaisten lainojen muutos		
Muut maksuvalmiuden muutokset		
Toimeksiantojen varojen ja pääomien muutokset	0	
Vaihto-omaisuuden muutokset	0	
Saamisten muutos	-764 740	
Korottomien velkojen muutos	0	

Rahoituksen rahavirta -907 640

Rahavarojen muutos 0

Rahavarojen muutos

Rahavarat 31.12	400 000
Rahavarat 1.1	400 000

9. SUUNNITELMAVUODET 2024–2026

9.1 Kiinteistöliikelaitoskuntayhtymä Tavastia

Talousarvion tuloslaskelmaosa	2024	2025	2026
Liikevaihto	2 772 770	2 798 537	2 815 077
Liiketoiminnan muut tuotot			
Muut tuet ja avustukset			
Muut toimintatuotot			
Materiaalit ja palvelut	-224 720	-231 096	-237 401
Aineet tarvikkeet ja tavarat			
Palvelujen ostot	-224 720	-231 096	-237 401
Henkilöstökulut	-14 250	-14 678	-15 118
Palkat ja palkkiot	-11 400	-11 742	-12 094
Henkilösivukulut	-2 850	-2 936	-3 024
Poistot ja arvonalentumiset	-2 050 640	-2 060 000	-2 060 000
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 050 640	-2 060 000	-2 060 000
Liiketoiminnan muut kulut	-480 160	-489 763	-499 558
Liikeliiketoiminta (-)alijäämä	3 000	3 000	3 000
Rahoitustuotot ja kulut	-3 000	-3 000	-3 000
Korkotuotot			
Muut rahoitustuotot			
Muille maksetut korkokulut	-3 000	-3 000	-3 000
Muut rahoituskulut			
Tilikauden ylijäämä (-)alijäämä	0	0	0