

# **ETELÄ-SAVON KAMPUSKIINTEISTÖT KUNTAYHTYMÄ**

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2025

Taloussuunnitelma vuosille 2026 - 2027

## SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ.....	3
1.1 Laadintaperusteet .....	3
1.2 Keskeiset talousarvioluvut .....	3
1.3 Talousarvion rakenne .....	4
1.4 Talousarvion käsittely ja sitovuustaso .....	4
1.5 Kuntayhtymän sitovat tavoitteet .....	4
1.6 Kuntayhtymän toiminnalliset tavoitteet .....	4
2 KUNTAYHTYMÄN TOIMINTA .....	4
2.1 Hallinto ja rahoitus.....	5
2.2 Mikkelin kiinteistöt.....	5
2.3 Savonlinnan kiinteistöt.....	7
2.4 Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n tilat.....	7
3 INVESTOINTIOSA .....	8
3.1 Investoinnit vuonna 2025 .....	9
3.2 Investoinnit vuonna 2026.....	9
3.3 Investoinnit vuonna 2027.....	10

## LIITTEET

- 1 TULOSLASKELMAOSA
- 2 RAHOITUSOSA
- 3 TULOSBUDJETTI 2025

## 1 YLEISTÄ

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

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

### 1.1 Laadintaperusteet

Kuntayhtymä omistaa kiinteistöjä, 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 suurimmalta osin myös Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun tarvitsemien tilojen rakennuttamisesta.

Kuntayhtymän tulot muodostuvat ammattikorkeakoulun maksamasta kiinteistöjen ja toimitilojen vuokrasta 6,0 milj. euroa sekä muilta saatavista vuokratuloista ja muista tuloista yhteensä noin 1,2 milj. euroa.

### 1.2 Keskeiset talousarvioluvut

Kuntayhtymän toimintatuotot vuoden 2025 talousarviossa ovat 6,0 milj. euroa ja toimintamenot 2,3 milj. euroa. Vuosikatteen arvioidaan olevan noin 3,2 milj. euroa. Rakennusten poistojen 3,2 milj. euroa kattamisen jälkeen kuntayhtymän tulos on 0,03 milj. euroa.

Kuntayhtymän talousarvioon esitetyillä investoinneilla 0,8 milj. euroa toteutetaan korjaus- ja rakennustöitä Mikkelissä ja Savonlinnassa.

Kuntayhtymän kiinteistöjen esittely on kohdassa Kuntayhtymän toiminta ja vuoden 2025 investointisuunnitelman esittely on kohdassa 3 Investoinnit.

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

Mahdollisten 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.

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 3.184.740 euroa
- Tilikauden ylijäämä 41.761 euroa.

### 1.6 Kuntayhtymän toiminnalliset tavoitteet

Kuntayhtymän toiminnallisena tavoitteena on saada tilojen käyttöaste olemaan vähintään 95 % vuokrattavista neliöistä sekä pyrkiä säilyttämään rakennusten kunto vähintään ennallaan.

## 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:ltä 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 58 100 m<sup>2</sup>, joista se vuokraa ammattikorkeakoululle noin 40.198 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, CDEX-rakennus 13 403 m<sup>2</sup>, sekä osittain Mikpoli eli M-rakennus 7 336 m<sup>2</sup> sekä Puupoli eli P-rakennus 1 470 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:n tiloissa Puolustusvoimien Logistiikkalaitoksen Vaatetuskorjaamo ja 1 200 m<sup>2</sup>:n tiloissa Mikkeli keilahallikampus ry. Lisäksi ammattikorkeakoululle on vuokrattu 2. krs:n tiloja 970 m<sup>2</sup>, jossa sijaitsee mm. kuntosali U2 ja ryhmäliikuntatiloja.

Mikkelin kampuksella on vuokralaisena mm. myös: Lumme Energia Oy, Meidän IT ja talous Oy, Mikkelin kaupunki ja Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö YTHS.

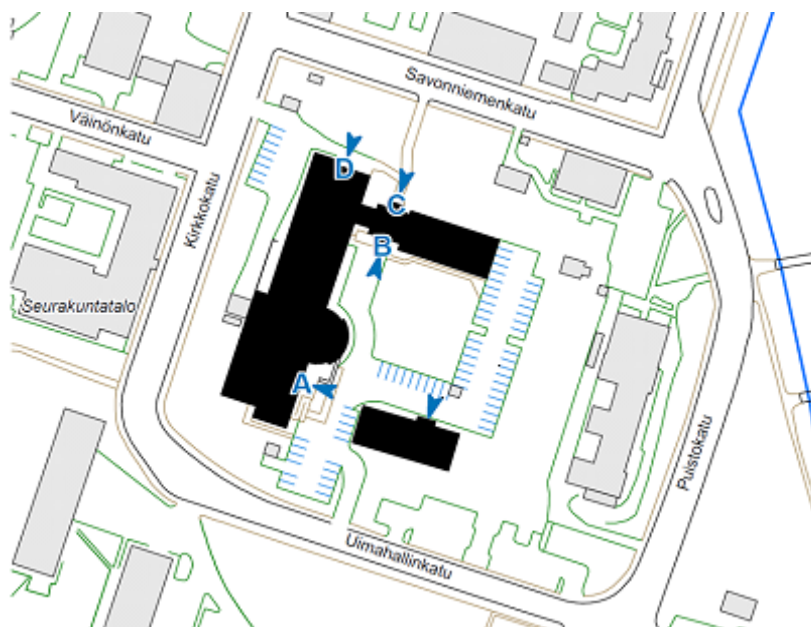
Kuntayhtymän omistamista Mikkelin vanhan kasarmialueen puurakennuksista 11 ja 13, eli Puukasarmeista, rakennus 11 on vuokrattu Mikkelin kaupungin tilahallinnolle museon varastoksi ja rakennus 13 on osittain Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun opiskelijayhdistyksen käytössä.

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 m<sup>2</sup>:n tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Jääkärintie 31:lle, pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Tontilla olevassa rakennuksessa toimii turvallisuus- ja materiaalitekniikan keskus TUMA.

### 2.3 Savonlinnan kiinteistöt

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



#### **Kuva 2. Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun Savonniemen kampus**

Loppuvuodesta 2023 valmistui Savonlinnan Teknologiaapuistoon Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorio 2 300 m<sup>2</sup>. Rakennus on vuokrattu kokonaan ammattikorkeakoulun käyttöön.

### 2.4 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 suotuisa vaikutus ammattikorkeakoulun toimintaan. Em. töiden suorittamisesta ja niiden kustannusten maksamisesta kuntayhtymä ja ammattikorkeakoulu sopivat yhteisesti vuokrasopimuksen mukaisesti.

Ammattikorkeakoulun käytössä olevista kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset, kiinteistöinvestointeihin otettujen lainojen korot sekä lainojen lyhennykset katetaan Ammattikorkeakoululta perittävällä kiinteistöjen vuokralla, joka on n. 4,8 milj. euroa vuonna 2025.

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

Kuntayhtymä rakensi vuosina 2021-2023 Teollisen puurakentamisen ja teknisen testauksen laboratorion Savonlinnaan. Budjetoitu kokonaiskustannusarvio oli noin 9,8 milj. euroa.

### 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.

Mikkelin kampuksella tehdään B-rakennukseen vesikatton korjaustöitä. Miljöötöissä lisätään ulkoalueen valaistusta.

U-rakennuksen piippu maalataan. Rakennetaan N-rakennuksen C-osan piha-alue ja lisätään kampukselle sähköautojen latauspaikkoja.

M-rakennuksen peruskorjauksen suunnittelua jatketaan ja remontoidaan Mikpolin B-osaan esittelytilat.

Mikkelissä jatketaan rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointia. Toteutetaan Mikkelin kampukselle energiahanke.

Savonniemen kampuksella tehdään tilojen muutostöitä.



### 3.1 Investoinnit vuonna 2025

Varaus Mikkelin kampusalueen investoinnit:	<b>750.000 euroa</b>
Rakennus B: Kasarminan vesikaton korjaustyöt	50.000 euroa
Miljöötöyöt: Valaisimien uusiminen, maalaustyöt	40.000 euroa
Mikkeli: Rakennusautomaatiojärjestelmien modernisointi	70.000 euroa
Rakennus U: Piipun maalaus	40.000 euroa
Rakennus N: Piha-alueen muutostyöt	70.000 euroa
Sähköautojen latauspaikat	80.000 euroa
Rakennus M: Peruskorjauksen suunnittelu	30.000 euroa
Rakennus M: B-osan esittelytila	80.000 euroa
N-rakennuksen C-osan ullakon neuvottelutila	290.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>50.000 euroa</b>
Tilojen muutostyöt	50.000 euroa
<b>Vuosi 2025 yhteensä</b>	<b>800.000 euroa</b>

### 3.2 Investoinnit vuonna 2026

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	<b>460.000 euroa</b>
CDEX-rakennus	

Korjaus- ja muutostyöt	60.000 euroa
Miljöö: Valaisimien lisääminen ja uusiminen ja maalaukset	40.000 euroa
Rakennus U: Vesikaton korjaukset	60.000 euroa
Rakennus M: Peruskorjaus	250.000 euroa
Mikkelin kampuksen energiahanke	50.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>70.000 euroa</b>
Luokkien korjaus- ja muutostyöt	70.000 euroa
<b>Vuosi 2026 yhteensä</b>	<b>530.000 euroa</b>

### 3.3 Investoinnit vuonna 2027

Varaus Mikkelin kampusalueen investointeihin:	<b>700.000 euroa</b>
CDEX-rakennus: Tiivistyskorjaukset	60.000 euroa
Miljöö Valaisimien lisääminen ja uusiminen	40.000 euroa
Rakennus A: Saneeraus ja korjaus	200.000 euroa
Rakennus M: Peruskorjaus	250.000 euroa
N-rakennus: C-osan katon maalaus	50.000 euroa
Varaus Savonniemen kampuksen rakennuskorjauksiin:	<b>50.000 euroa</b>

Luokkien korjaus- ja muutostyöt	50.000 euroa
---------------------------------	--------------

<b>Vuosi 2027 yhteensä</b>	<b>750.000 euroa</b>
----------------------------	----------------------