

Neljännes- vuosikatsaus 9/2025



Toiminnan ja talouden toteutuminen

Tilapalvelu-liikelaitos (1/6)

Keskeiset tapahtumat toiminnassa

- Isot talonrakennusinvestoinnit (Teatterin peruskorjaus, Kivistön päiväkoti ja Keskustan päiväkotikoulu) etenevät suunnitelman mukaan.
- Savulahden liikuntapuiston päiväkodin hankesuunnittelu on käynnistetty.
- Lääkäritalon IV-peruskorjaus ja käyttäjälähtöiset muutostyöt ovat käynnistyneet.
- Keskustan kulttuuritilojen kokonaisratkaisun edistämisen päätösvalmistelu käynnissä. Kirjastosta ei saatu yhtään tarjousta.
- Kiinteistöselvityksen mukaisia kaupungin sisäisiä jatkotoimia valmistelussa.
- Vuokrasopimusneuvottelut hyvinvointialueen kanssa siirtymäkauden jälkeisistä vuokrasopimuksista ovat käynnissä. Neuvotteluihin vaikuttaa hyvinvointialueen uusi palveluverkkoesitys.
- Sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen pääasiallisessa käytössä olevien kohteiden yhtiöittäminen on valmistelussa. Yhtiöittämisen aikataulu varmistuu vuokrasopimusten laatimisen jälkeen ja se siirtyy todennäköisesti vuoden 2026 alkuun.
- Jäähallin myynti toteutumassa loppuvuoden aikana.

Tilapalvelu-liikelaitos (2/6)

Tilapalvelu-liikelaitoksen toimintakатteen ennakoidaan toteutuvan lähes 0,7 miljoonaa euroa talousarviota parempana.

Toimintakate

1 000 euroa	TA 2025	TA+M 2025	TPE 2025	Poikkeama	
				TA	TA+M
Tilapalvelu -liikelaitos	-39 959,8	-39 959,8	-40 624,6	-664,8	-664,8

Selvitys talousarviopoikkeamien syistä

- Tulojen kokonaismäärän ennakoidaan alittavan talousarvion noin 0,2 milj. euroa. Suurimmat poikkeamat ovat seuraavat:
 - Ulkoiset vuokratulot toteutuvat noin 0,5 milj. euroa talousarviota pienempinä.
 - Alvar Aalto -museon ulkoiset vuokratulot ovat pienentyneet. Lääkäritalon ulkoiset vuokratulot ovat pienentyneet, koska tiloja siirretty työllisyyspalveluiden käyttöön. Paviljongin ulkoiset tulot toteutuvat ennakoitua pienempinä ja Ki Oy Tourulan Kivääritehtaan välivuokrauksesta on luovuttu.
 - Sisäiset vuokratulot toteutuvat noin 0,4 milj. euroa talousarviota suurempina.
 - Alvar Aalto -museon tilat ovat siirtyneet osin sisäiseen vuokraukseen ja Lääkäritalon/Työntalon vuokratulo työllisyyspalveluilta toteutuu ennakoitua suurempana. Myös jäähallin ennakoitu myynti syksyllä 2025 pienentää sisäisiä vuokratuloja edeltävään ennusteeseen nähden.
 - Muut tuotot, kuten valmistus omaan käyttöön –erä toteutuvat yhteismäärältään noin 0,1 milj. euroa talousarviota pienempinä.
- Toimintamenojen ennakoidaan toteutuvan lähes 0,9 milj. euroa talousarviota pienempinä.
 - Henkilöstömenot toteutuvat 0,05 milj. euroa talousarviota pienempinä.
 - Palveluostojen ennakoidaan ylittävän talousarvion noin 0,3 milj. €.
 - Ylitys aiheutuu pääosin rakennusten purkamismenoista.
 - Aineet, tarvikkeet ja tavarat alittavat talousarvion 0,6 milj. €.
 - Alitus johtuu pääosin energiabudjetin alituksessa. Lämmönkulutus on ollut ennakoitua pienempää lämpimän talven vuoksi. Sähköbudjetti on myös alittumassa, koska sähkön hinnan ennakoidaan toteutuvan talousarviossa huomioitua matalampana.
 - Muut toimintakulut alittavat talousarvion lähes 0,5 milj. €.
 - Tilojen vuokratulot alittavat talousarvion johtuen mm. ennakoitua pienemmistä hinnankorotuksista ja väistötilamenoista. Jäähallin ennakoitu myynti syksyllä 2025 pienentää vastikemenoja samoin kuin osaketilojen ylimääräisten korjausvastikkeiden/hankeosuuksien siirtyminen seuraavalle vuodelle.
- Toimintakатteen ennakoidaan toteutuvan lähes 0,7 milj. € talousarviota parempana.
- Poistojen ennakoidaan ylittävän talousarvion lähes 0,7 milj. €. Ennusteessa on varauduttu aiempaa suurempiin sote-kohteiden lisäpoistoihin/arvon alentumiskirjauksiin. Rahoitusmenojen ennakoidaan toteutuvan talousarvion mukaisina.
- Tilikauden ylijäämän ennakoidaan toteutuvan talousarvion mukaisena.

Tilapalvelu-liikelaitos (3/6)

Selvitys toimenpiteistä talousarviossa pysymiseksi

- Talousarviossa ennakoidaan pysyttävän, joten ei tarvetta erillisille toimenpiteille.

Tilapalvelu-liikelaitos (4/6)

Selvitys sopeutustoimien toteutumisesta

- Tyhjien purettavaksi suunniteltujen rakennusten käyttömenojen minimointi, häntävaikutus ja uudet toimenpiteet
 - Tavoite 30 000 euroa saavutetaan ja toteuma on todennäköisesti puolitoistakertainen eli noin 45 000 euroa. Laskennassa on huomioitu Lehtisaaren koulukeskuksen, Puuppolan hoivasairaalan alueen, Kortepohjan vanhan päiväkodin ja Tikan päiväkodin juoksevien käyttömenojen säästön häntävaikutukset. Lisäksi Tikan päiväkodin purku kesällä 2025 lisää toteutuvaa juoksevien käyttömenojen säästöä. Lehtisaaren koulukeskuksen purun siirtyminen vuodelle 2026 pienensi ennustetta aikaisemmin arvioidusta.
- Energiansäästötoimenpiteiden (IV-muutokset) 2024 häntävaikutus
 - Tavoitteesta 70 000 euroa saavutettiin helmikuun loppuun mennessä 57 000 euroa. Loppuvuoden aikana ei ole saavutettu lisäsäästöä, vaan kulutukset ovat nousseet. Kulutusten nousu saattaa kumota jo saavutetun säästön.
- Keskustan kohteiden kasvi-istutuksista luopuminen, projektipankkiohjelmistosta luopuminen
 - Tavoitteet 12 000 + 8 000 euroa toteutuvat, hankinnoista luovuttu.
- Ylläpidon asiantuntijapalvelut, hankintojen karsiminen sekä kunnossapidon rahoituksen leikkaaminen
 - Tavoitteet 70 000 + 39 000 euroa toteutumassa.
- Valvonnan siirto omaksi toiminnaksi
 - Rekrytoidut valvojat aloittaneet ennen kesää 2025 ja tavoitteen 25 000 euroa ennakoidaan toteutuvan.
- Tiloista luopumiset ja tilankäytön tiivistäminen
 - Sievisenmäentie 8, Nevakatu 2, Vapaudenkatu 28 eli 2024 tilasäästöjen häntävaikutukset
 - Tavoite 97 000 euroa toteutuu.
 - Matarankatu 6 tilat, Vapaudenkatu 48-50 tilat, tilankäytön tiivistäminen Rakentajatalo ja Kankaan hoivakodin vuokranalennus
 - Toimenpiteet toteutettu ja vuokrasopimukset päättyneet. Vuoden 2025 juoksevien käyttömenojen kokonaissäästötavoitteesta 249 000 euroa ennakoidaan saavutettavan noin 225 000 euroa. Tavoitteen osittainen toteutumattomuus johtuu pääosin Matarankadun toiminnoille Mutterista vuokratusta lisätilasta.
 - Tikkakosken päiväkodin käytöstä luopuminen kesällä ja rakennuksen purku
 - Rakennus on luovutettu purku-urakoitsijalle loppukesästä. Juoksevien siivous- ja käyttömenojen säästötavoitteen määrältään 48 000 euroa vuonna 2025 ennakoidaan toteutuvan. Loppu säästö toteutuu häntävaikutuksen muodossa seuraavana vuonna.

Tilapalvelu-liikelaitos (5/6)

Selvitys merkittävimmistä poikkeamista/muutoksista henkilöstömenoissa

- Henkilöstömenojen arvioidaan alittavan talousarvion noin 0,05 milj. euroa.

Tilapalvelu-liikelaitos (6/6)

Investointien toteutuminen

- **Investointimenot tulevat ennusteen mukaan alittamaan muutetun talousarvion 1,0 milj. euroa.**
 - Keskustan päiväkotikoulun ennakoidaan alittavan vuodelle 2025 kaavaillun budjetin noin 1,0 milj. euroa rakennustöiden aloituksen viivästymisen vuoksi. Määrä uudelleenbudjetoidaan vuodelle 2026.

Toiminnalliset tavoitteet

Tavoitteen tilan merkintä:

- tulee toteutumaan
- tulee toteutumaan osittain
- ei tule toteutumaan
- toteutumista ei voida arvioida



Tilapalvelu-liikelaitos

Strategiakärki:		4. Resurssiviisas kaupunki				
Vaikuttavuustavoite:		4.2 Jyväskylä on hiilineutraali 2030				
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuutaho	Toteutunut 30.9	Tila
Luovutaan öljylämmityskohteista joko luopumalla kohteesta tai korvaamalla öljylämmitys kestävämmällä lämmitysmuodolla	Öljylämmityskohteiden määrä (kpl)	5 kpl	4 kpl 1/vuosi	Tilapalvelu-liikelaitos	30.9. jäljellä on neljä öljylämmitteistä kohdetta. Vuonna 2025 lämmitystapamuutokset tehtiin Kuohun koululle (maalämpö) ja Asmalammen päiväkodille (bioöljy).	
Vaikuttavuustavoite:		4.4 Resurssiviisas kulutus ja kiertotalous				
Toiminnallinen tavoite	Toiminnallinen mittari	Lähtötaso	Tavoitetaso	Palvelualue/vastuutaho	Toteutunut 30.9	Tila
Toimitilojen vajaakäyttö pienenee	tyhjiä tilojen suhde kaikkiin hallinnassa oleviin tiloihin (%)	7,85% (2023 toteuma)	6,5 %	Tilapalvelu-liikelaitos	Syyskuussa 2025 vajaakäyttöaste on 7,2 %. Ennuste vuoden lopun tilanteesta on 6,4 %. Tavoite saavutetaan mm. Puuppolan hoivasairaalan uuden osan purun sekä uusien vuokrausten mm. Tähtiniemi toteuduttua.	
Sisäilmasto-ongelmien vuoksi käytössä olevat väistötilat	sisäilmasto-ongelmien vuoksi käytössä olevat väistötilat (m2)	0 m ² (2023 toteuma)	0 m ²	Tilapalvelu-liikelaitos	Sisäilmaongelmien takia ei ole tarvinnut tiloja poistaa käytöstä ja siirtää ihmisiä väistötiloihin.	
Tehostetaan tilankäyttöä ja haetaan säästöjä pienentämällä markkinoilta vuokrattujen tilojen määrää	markkinoilta vuokrattujen tilojen määrä (m2)	43 218 m ² (2023 toteuma)	40 500 m ²	Tilapalvelu-liikelaitos	Syyskuussa 2025 markkinoilta vuokrattuja tiloja on 41 029 m ² , mikä vastaa ennustetta vuoden lopun tilanteesta. Markkinavuokratut tilat ovat laskeneet merkittävästi lähtötasosta, mutta asetettua tavoitetta ei kuitenkaan aivan saavuteta.	
Markkinaehtoisten (sote) kiinteistöjen yhtiöittämisen edistäminen	Markkinaehtoiset (sote) kiinteistöt siirtyneet yhtiöön	Yhtiöittämiä ei tehty	Yhtiöittäminen tehty	Tilapalvelu-liikelaitos	Yhtiöittäminen ei ole toteutunut vielä vuoden 2025 puolella, vaan siirtyy pääosin vuoden 2026 alkuun. Yhtiöittäminen toteutetaan, kun neuvottelut siirtymäkauden jälkeisistä vuokrasopimuksista on saatu päätökseen.	

A photograph of a skate park with children and a woman. A woman in a grey jacket sits on a concrete ledge holding a skateboard. Three children are riding: a girl on a pink scooter, a boy on a skateboard, and another boy on a kick scooter. The ground has blue and white painted patterns. A green abstract shape is overlaid on the left side.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelman seuranta ja toteutumisen arviointi

- Tilapalvelun johtoryhmä tekee riskiarvioinnin sekä käsittelee ja raportoi arvioinnin neljännesvuokatsausten, sekä talousarvion laatimisen ja tilinpäätöksen yhteydessä. Merkittäviksi riskeiksi on tunnistettu seuraavat:
 - Kiinteistöjen sisäilmastoriski
 - Kiinteistöjen vajaakäyttö
 - Palvelutilojen kapasiteetin riittävyys
 - Investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen

Hallintakeinojen ja toimenpiteiden toteutuminen 1-9/2025

- Kiinteistön sisäilmastoriskiä hallitaan ohjaamalla sisäilmailmoitukset kaupungin sisäilmastoprosessin mukaiseen toimintatapaan. Suunnitelman mukaiset ja ennakoivat kuntoarviot on tehty PTS:n mukaisiin kohteisiin, sisäilmariskiä tai siihen liittyvää taloudellista riskiä ei ole ennakoimattomasti toteutunut.
- Kiinteistöjen vajaakäytön riski nähdään pysyvän hallinnassa vuonna 2025, sillä tyhjien rakennusten purkamisia on toteutunut ja meneillään (Tikan päiväkotikoulu, Cygnaeuksen päiväkotikoulu, Tikkakosken päiväkotikoulu, Jyskän koulun vanha osa, Salmirannan rantarakennus, Puuppola hoivasairaalan rakennuksia).
- Palvelutilojen tarpeesta on tehty jatkuvaa tarkastelua tilakapasiteetin riittävyyden varmistamiseksi sekä käyty vuoropuhelua palvelualueiden kanssa toiminnan vaatimista muutoksista.

Mahdolliset muut merkittävät riskit tai tapahtumat 1-9/2025

- Yksityisen varhaiskasvatuksen toimintaedellytysten toteutumisen vaikutukset kaupungin oman varhaiskasvatuksen laajuuteen ja tilatarpeeseen.
- Riski sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen toteutumisesta lain edellyttämässä ajassa on kasvanut johtuen vuokrasopimusneuvotteluiden ja palveluverkkoesityksen aikatauluista. Vajaakäytön riski seuraaville vuosille on kasvanut.