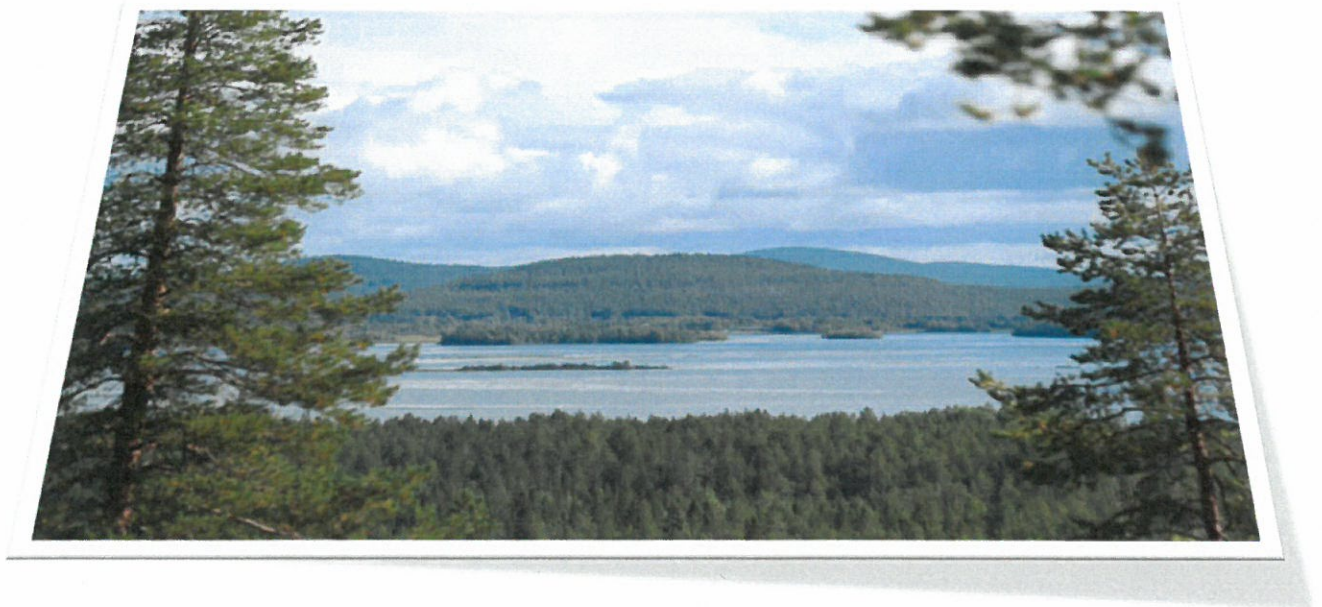




# Tilapalvelut liikelaitos

## Käyttösuunnitelma 2020



Liikelaitoksen johtokunta 27.5.2020

# Tilapalvelut liikelaitos

## 1. Toiminta-ajatus

Kemijärven kaupungin Tilapalvelut liikelaitos on kaupungin kirjanpidosta eriytetty yksikkö. Liikelaitoksen toiminta rahoitetaan kohderahoitusperiaatteella.

Vastaamme rakennusomaisuuden kehittamisestä ja ylläpidosta sekä hyvästä vuokrausasteesta. Lisäksi vastaamme kaupungin investointiohjelmiin liittyvien kohteiden rakentamisesta ja peruskorjauksista kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman mukaisesti. Sen lisäksi vastaamme kaupungin ruokapalveluista sekä laitoshuoltopalveluista.

Kohderahoitteiset tehtävät ovat tehtäviä, jotka ovat sekä käyttötalouden että investointien osalta sidottu tuloarvioin ja määrärahoihin talousarvioon sekä tehtäviin, joiden menoihin ja tuloihin ei rahoituseriä lukuun ottamatta osoiteta määrärahaa tai tuloarvioita.

Kohderahoitusta sovelletaan palveluja tuottavissa tehtävissä kuten liikelaitoksissa, muissa taseyksiköissä sekä nettoperiaatteella toimivissa yksiköissä, jotka saavat varsinaisen toimintansa rahoituksen kokonaan tai osittain korvauksena tuottamistaan palveluista. (Kuntaliitto 2016).

## 2. Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet	Toimenpiteet	Mittarit
Kiinteistöjen kunnon säilyttäminen niukassa kaupunkitaloudessa resurssien puitteissa	Kiinteistöohjelman päivitys Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman laatiminen	Ohjelmien toteutuminen Korjausvelka M€ Kuntoluokka
Hallittu luopuminen käytöstä poistetuista ja käytöstä poistuvista kiinteistöistä	Purkusuunnitelman tekeminen	Tyhjien kiinteistöjen käyttökustannukset (€)
Digitalisaation hyödyntäminen tilapalveluissa	Automatiikan modernisointi	Energian säästö (MWh) Vahinkojen estäminen (kpl)
Henkilöstöressurssien joustava, ennakoiva ja tehokas käyttö	Oikea henkilömitoitus Palveluiden joustavuus ja reagointi nopeasti tarvittaviin korjauksiin	Asiakastyytyväisyys Töiden läpimenoajat
Palveluiden tuottaminen asiakaslähtöisesti, tarvelähtöisesti ja laadukkaasti jatkuvan parantamisen mallilla	Kehittäminen yhteistyössä asiakas- ja sidosryhmien kanssa	Tyytyväisyyskartoitus
Uudistamme ja hyödynnämme käytettävissä olevan tietotekniikan innovaatiot tehokkaasti	Versiopäivitykset ajallaan Varmistetaan olemassa olevien järjestelmien osaaminen ja varautuminen	Tuotannon ohjaus Laadun varmistus Jäljitettävyys

### 3. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Toimintaympäristössä haasteita on tuonut heikko kuntatalous. Tämä on näkynyt jo aiemmin palvelualueen toiminnassa taloudellisten resurssien supistumisena ja osittain palvelutason heikkenemisenä.

Mahdolliset myönteiset merkit elinkeinotoiminnan vahvistumisesta ja työllisyyden paraneminen asettaa haasteita mm. terveellisten ja turvallisten toimitilojen järjestämiselle lisääntyville palveluille. Suurhankkeiden mahdollinen realisoituminen tuo työtehtäviä ja investointitarpeita liikelaitoksen toimintaan.

Kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden sekä kaupungin suorassa omistuksessa olevien kiinteistöjen omistukseen, huoltoon ja ylläpitoon liittyvät tehtävät ovat talousarviovuonna samassa organisaatiossa.

Aiempien vuosien investointien siirrot aiheuttavat investointien kumuloitumista tuleville vuosille tai vaihtoehtoisesti joistain palveluista luopumista. Peruskorjausinvestointien siirtyessä korjausvelan määrä ja korjauskustannukset kasvavat nopeasti.

### 4. Talouden sopeuttamisohjelma 2020-2022

Tilapalveluiden osalta sopeuttamisohjelman mukaiset muutokset syntyvät tyhjilleen jäävien kiinteistöjen hoito- ja ylläpitokulujen vähenemisellä. Ostopalveluiden osalta siirrytään suurempiin kokonaissuuksiin. Kemijärven Roikka Oy:n kanssa kehitetään ostopalvelusopimusta.

Laitoshuolto- ja ruokapalvelun johtamisen yhdistyminen tuo synergiaetua ja palkkamenoissa 10 000 € säästöt. TS 2021 emme täytä yhtä laitoshuoltajan tointa, näin säästämme 25 000 €.

Tarkastelemme kriittisesti koulujen ja päiväkotien dieettiaterioiden oikeellisuusperusteita. Dieettiruokaa tarjotaan vain lääketieteellisin perustein TA 2020 – 2500 €, TS 2021 -2500 €. TS 2022 yhden tuotantokeittiön valmistuttua saavutamme käyttömenojen laskiessa -301 300 €:n säästöt.

### 5. Toiminnan painopistealueet 2020

Toimivien ja laadukkaiden palvelujen saamiseksi toiminnassa pyritään suunnitelmalliseen ja ennakoivaan toimintaan. Eri vastuualueille tehtyjen ja tehtävien toimenpideohjelmilla ja ohjelmien päivityksillä päästään suunnitelmalliseen toimintaan ja tätä myötä parempaan palvelutasoon. Palvelujen kehittämisessä jatketaan sähköisten palvelutarjonnan laajentamista sekä sähköisen asiointin ja tiedonhallinnon kehittämistä.

Oleellinen painopiste on kaupungin toimitilojen säilyttäminen kohtuullisessa kunnossa ja kertyneen korjausvelan vähentäminen pitkällä tähtäimellä sekä ennakoiva huoltotoiminta. Toimitiloille on laadittu pitkän tähtäimen ohjelmat, joiden mukaan toimitaan resurssien puitteissa. Tilojen yllä- ja kunnossapitokorjausten oikea-aikaisuus ja korjausmenetelmien valinta ovat toimintaympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta tärkeitä tekijöitä. Säästövaatimusten takia tehdyt korjausten siirtämiset tulevat myöhemmässä vaiheessa

maksamaan huomattavasti enemmän. Pitkän tähtäimen ohjelmille haetaan laajapohjainen sitoutuminen. Ohjelmia laajennetaan kattamaan koko kaupungin toimintaympäristöä, ja tällä tavoin vastataan kaupunkistrategian määrittelemiін tavoitteisiin. Kiinteistökannan ikärakenne ja riittämättömät investoinnit ovat suurimpia taustasyitä sisäilmaongelmille, sisäilmaongelmien korjaaminen on taloudellisesti paljon raskaampaa kuin ennakoivat huoltotoimenpiteet ja resursseja tulisi lisätä ennakointiin aiemmin kuin pakollisiin korjauksiin myöhemmin.

Talousarviovuoden ja seuraavan suunnitteluvuoden tärkein investointihanke on kouluverkkopäätöksen edellyttämät investoinnit. Kaupungin kaksi valmistuskeittiötä ovat elinkaarensa lopussa, ja suunnitteluvuosina selvästi kaupungin käyttötalouteen säästöä tuova investointi on monitoimikeittiön rakentaminen. Talousarviovuoden ja suunnitteluvuosien investointitarve on toimitilojen osalta noin 4 miljoonaa euroa/vuosi. Tarkasteluun otetaan myös vaihtoehtoisia rahoitus- ja omistajuusmalleja.

Kaupungin kiinteistöomaisuuden, kiinteistöjen vuokraustoiminnan ja tiloihin liittyvien tukipalvelujen siirtymisellä tilaliikelaitokseen tuo tuottavuutta kustannusten oikealla kohdentamisella ja kannattavuusperiaatteella.

Sisäisen vuokran ensisijainen tehtävä on, että kuntalaiset saavat palvelunsa asianmukaisilla tilaresursseilla tehokkaasti ja taloudellisesti tuotettuina eli sisäiset vuokrat käytetään tilojen ylläpitoon ja kehittämiseen. Tilojen siirtyessä liikelaitokseen hallintokuntien maksamat sisäiset vuokrat kaupungin toimitilojen osalta tulevat kohdistumaan tiloihin myös pääomavuokran osalta, kun se kaupungin nykyisessä mallissa on mennyt kaupungin yleiseen kulutukseen. Pääomavuokra käsittää rakennuksille määritellystä korkotuottovaatimuksesta sekä korjausvastikkeesta. Eli ajan myötä pääomavuokralla rahoitetaan peruskorjaus- ja uudisrakennusinvestoinnit.

Talousarviovuoden pääomavuokra on 2,46 M€ joka on 4,94 €/h-m<sup>2</sup>/kk. Otanta 17 Suomen kaupungin pääomavuokrasta vuonna 2014 antaa keskimääräiseksi pääomavuokraksi rakennuskustannus-indeksillä korjattuna 7,51 €/m<sup>2</sup>/kk (lähde Trellum Oy). Ero selittyy rakennusten paremmasta kunnosta sekä omistajan korkotuottovaatimuksesta.

Toimitilojen keskimääräinen sisäinen vuokra (rakennuksen ylläpito-+ pääomavuokra) talousarviovuonna on 10,47 €/m<sup>2</sup>. Ylläpitovuokrassa energiakustannukset ja hallinnon kustannukset ovat keskimääräistä korkeammat verrattuna valtakunnan vastaaviin kuluihin. Kunnossapitotöissä kustannukset ovat keskiarvoa pienemmät, mikä tulee näkymään tulevaisuudessa nopeammin heikkenevänä rakennuskantana.

Kokonaisuudessaan hallintokunnilta talousarviovuonna perittävä sisäinen vuokra on 5,8 M€. (vuonna 2018 6 M€).

## 6. Määrärahat

Tilapalvelut liikelaitos	TA 2020
MENOT	-8 825 320
TULOT	11 390 330
<b>NETTOMENO</b>	<b>2 565 010</b>

## 7. Käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TA 2020	KS 2020
<b>TOIMINTATUOTOT</b>		
Myyntituotot	3 530 380	3 530 380
Vuokratulot	7 387 690	7 387 390
Muut toimintatuotot	472 260	256 270
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>11 390 330</b>	<b>11 390 330</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>		
Henkilöstökulut	-2 296 360	-2 296 360
Palvelujen ostot	-2 252 350	-2 252 350
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 579 010	-2 579 010
Muut toimintakulut	-1 697 400	-1 255 090
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-8 825 120</b>	<b>-8 825 120</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>2 565 210</b>	<b>2 565 210</b>