

Talousarvio 2020 –toteutuma 30.6.2020



Liikelaitoksen johtokunta 26.8.2020

Tilapalvelut liikelaitos

1. Toiminta-ajatus

Kemijärven kaupungin Tilaliikelaitos on kaupungin kirjanpidosta eriytetty yksikkö. Liikelaitoksen toiminta rahoitetaan kohderahoitusperiaatteella.

Vastaamme rakennusomaisuuden kehittämisestä 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. Toimintaympäristö ja sen muutokset

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

Myönteiset merkit elinkeinotoiminnan vahvistumisesta ja työttömyyden parantaminen asettaa haasteita tekniselle palvelualueelle mm. terveellisten ja turvallisten toimitilojen järjestämiselle lisääntyville palveluille. Suurhankkeiden 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.

Toteutuma 30.6.

Elinkeinoelämässä ei ole vielä tapahtunut sellaista vahvistumista, joka olisi luonut kysyntää toimitilojen saatavuudelle. Kaupungin kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden toimintaan liittyvät tehtävät on keskitetty yhden toimivan johdon alaisuuteen.

Investoinneista on käynnissä Jyväskylänpuiston päiväkodin laajennus- ja Hillatien koulukampushanke. Lisäksi suoritetaan pienempiä, investointiluonteisia töitä mm. Laponian ja Heralammen kiinteistöjen tiloissa.

3. Talouden sopeuttamisohjelma 2020–2022

Talouden sopeuttamisohjelman mukaisiin säästöihin pääsemiseksi otetaan toiminnassa huomioon seuraavat asiat:

- Kiinteistöjen ylläpidon ja hoidon väheneminen käytöstä poistettavien kiinteistöjen osalta
- Hankintamenettelyn kehittäminen pitempiaikaisemmilla sopimuksilla jokaisella vastualueella
- Siirtyminen keskuskeittiöön vuoden 2022 aikana
- Ostopalvelusopimuksen kehittäminen Roikka Oy:n kanssa markkinatilannetta vastaavaksi

Toteutuma 30.6.

- Kahden kiinteistön osalta on tehty päätös niiden käytöstä poistamisesta 1.8.20 lähtien (Elinkaaritalo ja Metsämiehentie 3)
- Roikka Oy:n kanssa tehty sopimus palveluiden tuottamisesta liikelaitokselle
- Eläkkeelle jäävien henkilöiden tilalle ei ole palkattu vakituista henkilökuntaa

- Kahden vastuualueen yhdistämisen kokeilu käynnissä, yhdistämisestä päätös 08/2020
- Saman alueen kaupungin kiinteistöjen talvihoito urakoiden kilpailuttaminen 08/2020, synergiaetu
- Diettiruoka tarjoilun järjeistäminen hakemusperusteiseksi
- Ruokapalvelujen maksutuotot vähentyneet oleellisesti johtuen koronan aikaisesta myynnistä opetustoiminnassa

4. Toiminnan painopistealueet

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 asioinnin 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 ennakoitiin aiemmin kuin pakollisiin korjauksiin myöhemmin.

Talousarviovuoden ja seuraavan suunnitteluvuoden tärkein investointihanke on kouluverkkopäätöksen edellyttämät investoinnit. Kaupungin 2 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-m²/kk. Otanta 17 Suomen kaupungin pääomavuokrasta vuonna 2014 antaa keskimääräiseksi pääomavuokraksi rakennuskustannus-indeksillä korjattuna 7,51 €/m²/kk (lähde Trellum Oy). Ero selittyy rakennusten paremmasta kunnosta sekä omistajan korkotuottovaatimuksesta.

Toimitilojen keskimääräinen sisäinen vuokra (rakennuksen ylläpito-+ pääomavuokra) talousarviovuonna on 10,47 €/m². 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€).

Toteutuma 30.6.

- Sähköinen asiointi käytössä kiinteistöjen vikailmoittamisessa
- Kouluverkkoratkaisun mukainen investointi käynnissä Hillatiellä
- Sisäisessä vuokrauksessa käytössä hoitomeno- ja pääomavuokrat
- Kiinteistöjen korjausvelkaa vähennetty suunnitelmallisella korjaustoiminnalla

5. Talouden tunnusluvut	TA 2020	TOT 30.6.	TS 2021	TS 2022
Toimintamenot	-8 825 320	-3 919 240	-8 699 990	-8 316 190
Toimintatulot	11 390 330	5 178 081	11 370 000	11 370 000
Toimintakate	2 565 010	1 258 841	2 670 010	3 053 810

6.Toiminnan tunnusluvut	TA 2020	TOT 30.6.	TS 2021	TS 2022
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	50	47	47	43
Henkilöstömenot €	-2 296 360	-1 007 281	-2 215 000	-2 061 000
Muutos %			-3,5	-7,0
Palvelujen ostot €	-2 246 850	-1 067 018	-2 160 000	-2 110 000
Muutos %			-3,9	-2,3
Toimintakate €/asukas	353	172	373	433

7. Toiminnalliset tavoitteet	Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	Toteutuma 30.6.
1.	Kiinteistöjen kunnan säilyttäminen niukassa kaupunkitaloudessa resurssien puitteissa	Kiinteistöohjelman päivitys. Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman laatiminen	Ohjelmien toteutuminen. Korjausvelka M€ Kuntoluokka	Kiinteistöohjelman päivitykseen perustetaan työryhmä 26.8.2020.
2.	Hallittu luopuminen käytöstä poistetuista ja käytöstä poistuvista kiinteistöistä	Purkusuunnitelman tekeminen	Tyhjien kiinteistöjen käyttökustannukset (€)	Tehty päätös kahden kiinteistön käytöstä poistamisesta 1.8.2020 lähtien
3.	Digitalisaation hyödyntäminen tilapalveluissa	Automatiikan modernisointi	Energian säästö (MWh) Vahinkojen estäminen (kpl)	Energian säästöohjelmaa toteutetaan suunnitelman mukaisesti esim. autopaikkojen e-parking sovellus otetaan useassa kohteessa käyttöön
4.	Henkilöstöresurssien joustava, ennakoiva ja tehokas käyttö	Henkilömitoituksien oikea käyttö Varmistamme palveluiden joustavuuden ja reagoimme nopeasti tarvittaviin korjauksiin. Ikäjohtaminen	Tehokkuus m ² / t , €/ t Prosessit Suunnitelmat Kalenterit Yhteistyö työterveyshuolto	Henkilöstöä ei ole palkattu eläkkeelle jäävien tilalle. Henkilökuluissa selkeää säästöä budjetoituun nähden.
5.	Palveluiden tuottaminen asiakas-lähtöisesti, tarvelähtöisesti ja laadukkaasti jatkuvan parantamisen mallilla	Kehittäminen yhteistyössä asiakas- ja sidosryhmien kanssa	Tyytyväisyyskartoitus Lähiruoka käyttöaste %	Negatiivisten palautteiden määrä on ollut minimaalinen.

6.	Uudistamme ja hyödynnämme käytettävissä olevan tietotekniikan innovaatiot tehokkaasti	Versiopäivitykset ajallaan Varmistetaan olemassa olevien järjestelmien osaaminen ja varautuminen	Tuotannon ohjaus Laadun varmistus Jäljitettävyys	Tuotannon ohjausjärjestelmä sekä omavalvonta toimivat suunnitellusti
----	---	---	--	--

8. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Liikelaitoksen sisäisestä valvonnasta vastaavat kaikki tilivelvolliset ja esimiehet. Esimiehet vastaavat tiedonkulusta ja raportoinnista sekä ohjaavat ja valvovat alaistensa toimintaa.

Sisäistä valvontaa ja riskienhallintaa toteutetaan työpaikkakokouksissa. Johtokunta valvoo, että liikelaitos toimii vahvistetun talousarvion ja kaupunginvaltuuston – ja hallituksen hyväksymien tavoitteiden mukaisesti. Johtokunta saa raportteja ja tiedonantoja liikelaitoksen toiminnasta ja ajankohtaisista asioista.

Toiminnan riskit talousarviovuonna

Tilaliikelaitoksen toiminnan riskinä ovat omistajaohjauksen linjaukset. Infrastruktuurin toiminnan häiriöt, äkilliset ja ennalta arvaamattomat kiinteistöihin liittyvät ongelmat, omaisuusriski, korjausvelka ja sisäilmaongelmat ovat riskinä tilojen käyttäjille. Käytössä olevat selvästi korjaustarpeessa olevat rakennukset ovat omiaan tuomaan äkillisiä korjaustarpeita. Kaupunginvaltuuston päätökset varhaiskasvatuksen ja opetuksen keskittämisestä keskusta alueelle pienentää kiinteistöriskiä tuntuvasti.

Toteutuma 30.6.

- Johtokuntaa informoidaan kuukausittaisissa kokouksissa niin taloudellisesta tilanteesta kuin kaikesta muustakin liikelaitoksentoimintaan liittyvistä asioista
- Kiinteistöriskeinä on tunnistettu vanheneva rakennuskanta ja korjausvelan kasvaminen
- Tyhjiksi jäävistä rakennuksista voi muodostua riski ilkeivallan lisääntymiselle