

Kemijärven Tilapalvelut liikelaitos

Toimintakertomus 2020



Liikelaitoksen johtokunta 3.3.2021

Toimitusjohtajan katsaus

Kemijärven kaupungin Tilapalvelut liikelaitos aloitti varsinaisen toimintansa vuoden 2020 alusta. Täten kulunut vuosi oli ensimmäinen toimintavuosi, jossa otettiin käyttöön organisaatiomuutoksessa sovitut asiat.

Toiminta on vuoden aikana ollut oppimista uudenlaisiin toimintatapoihin ja organisaatioon ns. oppivaa organisaatiota.

Liikelaitos rakentui kolmesta eri vastuualueesta. Vastuualueita olivat tilapalvelut, laitoshuolto ja ruokahuoltopalvelut vastuualueet. Vastuualueiden toimintaa kerrotaan tarkemmin seuraavilla sivuilla.

Kemijärven kaupungin toimielinorganisaation mukaisesti liikelaitoksen toimielin on johtokunta, joka toimii kaupungin hallituksen alaisena ja sen muodostaa 7 varsinaista jäsentä. Jokaisella jäsenellä on myös henkilökohtainen varajäsen. Johtokunnan jäseniltä on edellytetty liiketalouden ja/tai toimialan osaamista. Johtokunta on toiminut myös KOY Kemijärven vuokratalojen, KOY Kemijärven Tövelin ja Kemijärven Roikka Oy:n hallituksena.

Liikelaitos saavutti valtuuston sille asettaman liiketulos tavoitteen 2 565 T€ siten, että toteuma oli 2 842 T€ eli 111 %.

Liikelaitoksessa laadittiin myös erillisen työryhmän tekemänä kiinteistöohjelma 2021 -2025 jossa tarkasteltiin liikelaitoksen hallussa olevia kiinteistöjä. Ohjelma hyväksyttiin toimintaa ohjaavaksi kaupungin valtuustossa 15.2.2021

Liikelaitoksen toimitusjohtajana voin olla tyytyväinen organisaation ja sidosryhmien toimintaan kuluneen vuoden aikana ja uskon, että seuraava vaihe muutaman vuoden kuluttua on väistämättä toimintojen yhtiöittäminen yhdeksi kaupunkikonsernin tytäryhtiöksi.

Kemijärvellä 19.2.2021

Esa Pöyhiö

Toimitusjohtaja

Tilapalvelut – vastuualue

Tilapalvelut vastuualue tehtäväkenttä kiinteistöjen osalta on hyvin laaja ja se voidaan jakaa seuraaviin suurempiin osa-alueisiin:

- Hoito ja ylläpito
- Vuokraaminen
- Kunnostaminen
- Rakennuttaminen
- Myynti ja markkinointi

Hoidolla, kunnostamisella ja ylläpidolla taataan käyttäjillä mahdollisimman turvalliset ja terveelliset tilat työskennellä. Hoito-, kunnostus- ja ylläpitotyöt hankittiin pääosin palvelusopimuksella Kemijärven Roikka Oy:ltä. Jatkuvalle tilojen kunnon seuraamisella ja puutteisiin reagoimalla pyritään siihen, että kaupungin kiinteistövarallisuus säilyy mahdollisimman hyvänä. Kiinteistöautomaatiikkaan panostetaan kaiken aikaa yhtenä kehittämiskohteena.

Kuva: Kiinteistöhoitaja automatiikan säätötoissa



Tilapalvelut liikelaitos laati kesän aikana sopimuksen Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa liittyen yritys kiinteistöjen vuokraamiseen, markkinointiin ja myyntitoimintaan. Syksyn aikana aloitettiin kahden kohteen, Pyhätunturin liikekeskus ja Karsimustien savustamo/pakastamo, kiinteistöjen myyntiprosessit.

Sisäisen vuokraamisen osalta asiakkaina olivat kaupungin omat organisaatiot, joista suurimpana hyvinvointipalvelujen vastuualueet. Yritys kiinteistöjen osalta vuokrasopimuksia oli noin 50 kpl. Suurimpana yritysasiakkaana oli Festivo Porkka ja Kela jotka molemmat ovat vuokralla Heralammen yritystalossa.

Kuva: Vapaata vuokrattavaa hallitilaa osoitteessa Pöyliöjärventie 2-8



Tilapalvelut vastuualueen riskinä on tyhjät rakennukset, joiden määrä vuoden aikana lisääntyi kahdella kiinteistöllä, kun Elinkaaritalo ja Metsämiehentien rivitalo poistettiin aktiivikäytöstä.

Ruokahuoltopalvelut – vastuualue

Vuosi 2020, Tilapalvelut liikelaitoksena, alkoi laitoshuoltopalveluiden sekä ruokapalveluiden vastuualueiden yhdistymisen kokeiluna. Vastuualueella tehtiin henkilövaihdoksia ja tarkasteltiin tehtävänkuvia.

Ruokapalveluista eläköityi, tai lähti muuten, useampi henkilö vuoden aikana. Vakinaisen henkilökunnan määrä tipahti, mutta määräaikaisen työvoiman käyttö lisääntyi.

Maailman laajuinen koronapandemia ja sen uhka vaikutti keväällä myös meidän toimintoihimme. Varhaiskasvatuksen osittainen sulkeminen ja perusopetuksen ja lukion siirtyminen etäopetukseen toi haastetta. Tuotanto joutui mukautumaan erilaiseen toimintatapaan hyvin nopealla aikataululla. Etäkoululaisille tehtävien ruokapakettien myötä, henkilöstöä siirtyi koulujen keittiöiltä muihin tehtäviin valmistavalle keittiölle.

Hillatien koulukampuksen ensimmäisen vaiheen remontti koski myös meitä. Keittiö saneerattiin kesän 2020 aikana ja aikataulun mukaisesti pääsimme avaamaan uuden keittiön ja ruokasalin lukuvuoden alkaessa elokuussa.

Ruokapalveluiden toiminnassa ja kehittämisessä pyrimme huomioimaan palvelutuotannossa taloudellisuuden, tasalaatuisuuden ja turvallisuuden. Koulutuksia emme vuoden aikana vallitsevan tilanteen vuoksi päässeet toteuttamaan.

Toiminnallisten tavoitteiden ja sopeuttamisohjelman mukaisesti tehtiin toimintojen ja henkilöstöresurssien käytön tarkastelua. Tätä työtä jatketaan edelleen vuonna 2021 tähtäimenä yksi tuotantokeittiö.

Kuva: Aluekeittiön1 toimintaa



Laitoshuoltopalvelut – vastuualue

Ensimmäinen vuosi Tilapalvelut liikelaitoksena alkoi laitoshuoltopalveluiden sekä ruokapalveluiden vastuualueiden yhdistymisen kokeiluna. Loppuvuodesta kokeilu todettiin liikelaitoksen johtokunnassa toimivaksi ja vastuualueet päätettiin yhdistää 1.1.2021.

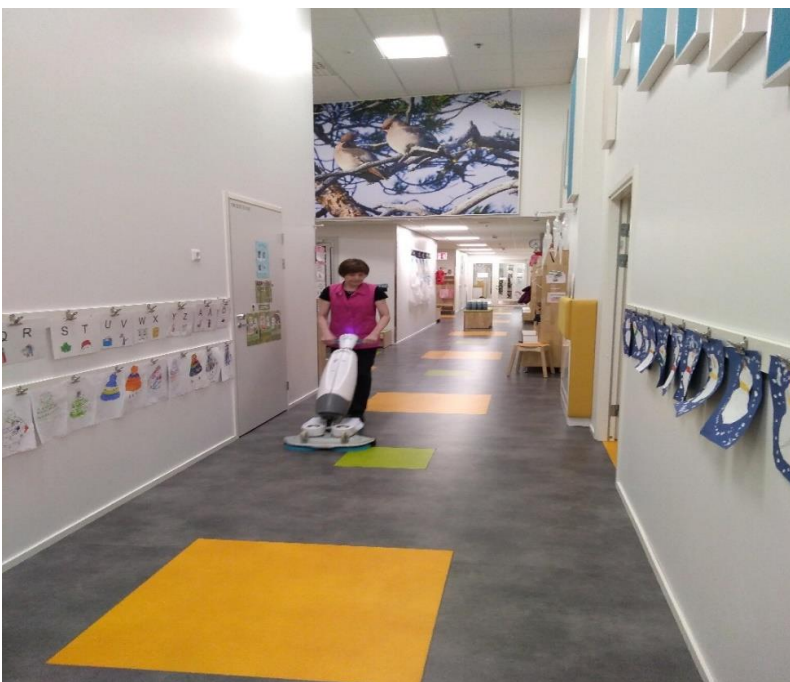
Vuoden aikana laitoshuoltopalveluista eläköityi neljä laitoshuoltajaa. Osa työpanoksesta sopeutettiin omaan toimintaan. Talouden tasapainotus ohjelman mukaisesti eläköityvien paikkoja ei täytetty, vaan siivouspalvelua kilpailutettiin. Loppuvuodesta kaupungintalon siivouspalvelu kilpailutettiin yhdessä Poukaman kanssa.

Maaliskuussa koulut laitettiin kiinni koronan vuoksi. Hyvinvointikeskus Lapponiaan avattiin oma korona -osasto. Kouluista vapautuneet laitoshuoltajat siirtyivät vuorollaan tutustumaan sairaalasiivoukseen. Uskoimme, että korona -potilaat täyttäsivät sairaalamme ja tarvitsisimme lisää laitoshuoltajia Lapponiaan. Onneksemme näin ei käynyt, korona ei rantautunut epidemiana Kemijärvelle.

Materiaalihuollossa kulunut vuosi oli erittäin haasteellinen. Koronan vuoksi sairaalassa käytettävät henkilökohtaiset suojaimet (maskit, hanskat, essut, visiirit) loppuivat koko maassa ja niiden hinnat nousivat taivasiin. Käsihuuhdettakin ostettiin sieltä mistä saatiin. Varasto-ohjelman toimimattomuus lisäsi haastetta. Onneksi loppuvuodesta tilanne rauhoittui koronan suhteen ja varasto-ohjelma saatiin toimimaan.

Sijaisten rekrytointi on koko ajan haasteellisempaa, myös palvelun tuottajilla on ollut haasteita saada sijaisia kohteisiinsa.

Kuva: Laitoshuoltaja työssä Jyväskylänpuiston päiväkodillä



Investoinnit

Tilapalvelut liikelaitos toteutti vuoden 2020 aikana investointiluontoisia töitä yhteisarvoltaan 5 488 909 euron edestä. Talousarvioon varattu raami oli 5 520 000 euroa, jolloin toteumaksi muodostui 99,4 %.

Talousarviokirjan mukaisesti kohteet muodostuivat seuraavasti:

- Koulukampus 2019 – 2021, 3 296 T€
- Jyväskylänpuiston päiväkodin laajennus, 1 368 T€
- Lapponian korjaukset 2020, 106 T€
- Peruskorjaukset ja toiminnalliset muutokset, 704 T€
- Pienet hankkeet, 16 T€

Kuva: Hillatien koulukampuksen lisäosan perustamistyöt käynnissä



Koulukampuksen investointi liittyy Kemijärven kaupungin talouden sopeuttamishjelmaan. Ohjelman mukaisesti koulutoiminta keskitetään Hillatielle siten, että Isokylän ja Särkikankaan koulujen oppilaat siirtyvät sinne syyslukukauden 2021 alusta. Investointiin liittyy lisärakennus sekä osittain vanhan puolen saneerausta.

Kuva: Valmistuva Hillatien koulukampuksen lisärakennus



Jyväskylänpuiston päiväkodin laajennushanke luovutettiin käyttäjille loppukesästä 2020. Investointiin liittyi pääurakoitsijan ajautuminen konkurssimenettelyyn keväällä. Työ saatettiin loppuun Kemijärven Roikka Oy:n taholta.

Kuva: Valmistunut Jyväskylänpuiston päiväkotihanke



Hyvinvointikeskus Lapponiassa tehtiin isona kohteena laboratoriotilojen muutostyöt NordLabin käyttöön. Nordlab siirtyi tilapalvelut liikelaitoksen vuokralaiseksi. Lisäksi Lapponiassa asennettiin sähkökäyttöinen ovi pääsisäänkäyntiin.

Yrityskiinteistöissä suurimpana kohteena vahvistettiin Heralammen yritystalon kattorakenteita. Vapaudenkatu 8:ssa suoritettiin toiminnallisia muutoksia sinne vuokralle tulleeseen Lapecon osalta.

Kuva: Heralammen yritystalon kattorakenteiden kuntotarkistusta



Talous

Käyttösuunnitelman 2020 toteumat muodostuvat seuraavasti:

Tilapalvelut liikelaitos	TA + MUUTOS	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2020	2020	€	%
KÄYTTÖTALOUS				
TOIMINTATUOTOT				
Myyntituotot	3 530 380	1 685 429	-1 844 951	-52,3
Maksutuotot	0	0	0	0
Vuokratulot	7 387 690	7 406 069	18 379	0,2
Muut toimintatuotot	472 260	1 354 801	882 541	186,9
TOIMINTATUOTOT YHT.	11 390 330	10 446 299	-944 031	-8,3
TOIMINTAKULUT				
Henkilöstökulut	-2 296 360	-1 990 884	305 476	-13,3
Palvelujen ostot	-2 252 350	-2 062 810	189 540	-8,4
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 579 010	-2 403 012	175 998	-6,8
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	-442 310	-401 773	40 537	-9,2
Muut toimintakulut	-1 255 090	-745 771	509 319	-40,6
TOIMINTAKULUT YHT.	-8 825 120	-7 604 251	1 220 869	-13,8
TOIMINTAKATE	2 565 010	2 842 048	277 038	10,8

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2020	2020	€	%
MENOT	-8 825 320	-7 604 251	1 221 069	-13,8
TULOT	11 390 330	10 446 299	-944 031	-8,3
NETTOMENO	2 565 010	2 842 048	277 038	10,8

Toimintatuloista 10,4 M€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: vuokratuotot 7,4 M€ (71 %), ateriapalvelut 1,3 M€ (13 %) sekä sisäiset siivouspalvelut 1,2 M€ (11 %).

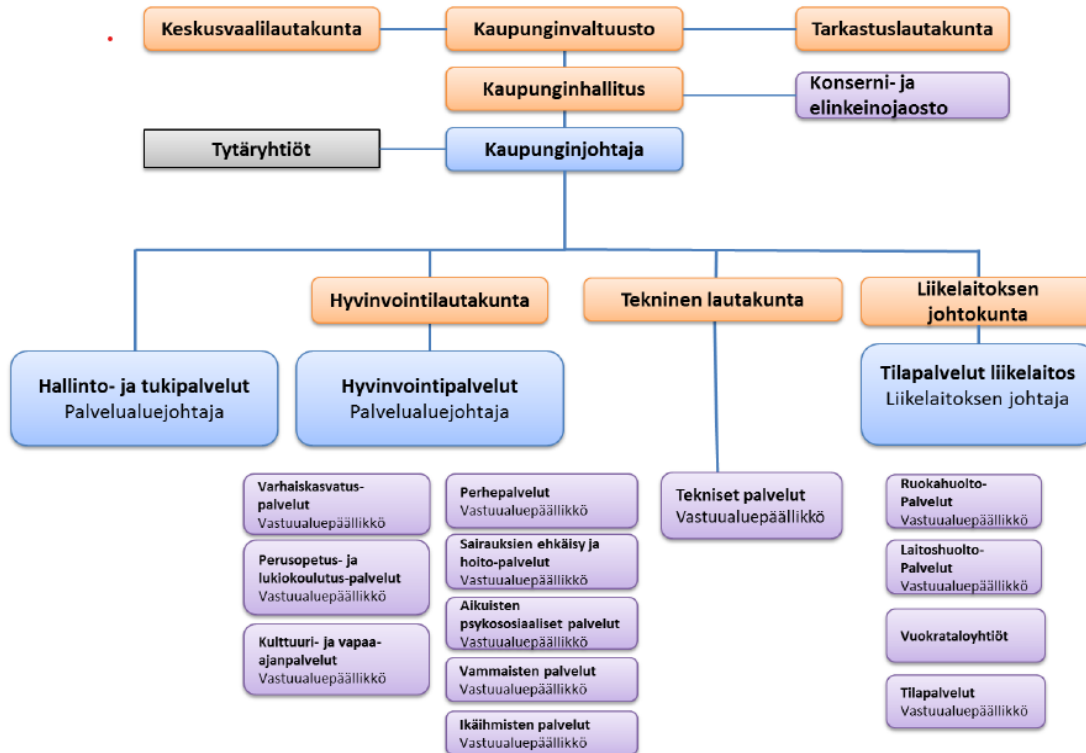
Toimintamenoista 7,6 M€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: henkilöstökulut 2,0 M€ (26 %), palvelujen ostot 2,1 M€ (27 %) sekä aineista ja tarvikkeista 2,4 M€ (32 %). Loput ovat muita toimintakuluja esim. vuokria.

Toimintatulojen ja toimintamenojen erotuksena on vuoden 2020 osalta syntynyt toimintakatteeksi 2,8 M€. Toimintakate on asetettua tavoitetta kohden 0,3 M€ suurempi.

Organisaatio

Liikelaitos asemoitui vuonna 2020 kaupungin organisaatioon oheisen rakenteen mukaisesti. Vuoden 2021 alusta ruokahuolto- ja laitoshuoltopalvelut yhdistettiin yhdeksi vastuualueeksi, puhtaus- ja ruokapalvelut vastuualueeksi.

Kemijärven kaupungin organisaatorakenne



Henkilömäärät jakautuivat vastuualueittain tilanteessa 31.12.2020 vakinaisten henkilöiden osalta seuraavasti:

- Tilapalvelut, 2 htv
- Laitoshuoltopalvelut, 23 htv
- Ruokapalvelut, 16 htv

Lisäksi toiminnassa käytettiin määräaikaista työsuhteita keskimäärin 3 kpl / kk