



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI TILAPALVELUT LIIKELAITOS



KÄYTTÖSUUNNITELMA 2022

Liikelaitoksen johtokunta 15.12.2021

TILAPALVELUT LIIKELAITOS

1. Toiminta-ajatus

Kemijärven tilapalvelut liikelaitos aloitti toimintansa 1.1.2020. Liikelaitoksen toiminta-alue muodostuu seuraavista palvelutoiminnoista: tila-, laitoshuolto-, siivous-, ruokahuolto-, vaatehuolto- ja materiaalin huoltopalvelut. Toimintaan kuuluu myös varastosta myynti.

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 toimii myös KOY Kemijärven Vuokratalojen, KOY Kemijärven Tövelin ja Kemijärven Roikka Oy:n hallituksena.

Liikelaitoksen toimintaa ohjaa omistajan tavoitteet. Taloudellisena tavoitteena on tulostavoite joka vuoden 2022 osalta on 2,4 miljoonaa euroa. Toiminnallisena tavoitteena on tiiviin yhteistyön tekeminen konsernin muiden toimijoiden kanssa. Raportointi kaupunginhallitukselle suoritetaan puolivuotisraportoinnin yhteydessä.

Yhtenä toimintaa ohjaavana elementtinä on kaupungin valtuuston hyväksymä Kiinteistöohjelma 2021–2025 sekä Kemijärven kaupungin talouden tasapainottamisohjelma.

2. Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet	Toimenpiteet	Mittarit
Kiinteistöohjelman päivittäminen tilanteeseen 31.12.2022	Työryhmätyöskentely	Päivityksen valmistuminen
Keskuskeittiön rakentamisen aloittaminen, työn valmiusaste 60 % tilanteessa 31.12.2022	Rakennushankkeen suunnittelu, kilpailutus ja käynnistäminen 05/2022	Valmiusaste %
Uudelleen organisointi tilanteeseen 1.1.2023	YT- neuvottelut, liikkeen luovutus	Toteumatilanne 31.12.2022

3. Tunnusluvut

Tunnusluvut	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	TS 2023	TS 2024
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	40	40	40	28	28
Henkilöstömenot €	-2 107 230	-1 990 000	-1 986 980	-1 340 100	-1 345 200
Muutos %	5,8	-5,6	-5,7	-32,6	0,4
Palvelujen ostot €	-1 973 840	-1 800 000	-1 812 000	-1 790 000	-1 795 000
Muutos %	-4,3	-8,9	-8,2	-1,2	0,3

*TA 2022 on verrattu TA 2021 lukuihin.

4. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Toimintaympäristön muutosten osalta vuoden 2022 aikana valmistaudutaan 1.1.2023 tulevaan hyvinvointialueen toiminnan alkamiseen. Vuoden aikana tullaan tekemään vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa SOTE-kiinteistöjen osalta.

Kaupungin toimintojen keskittäminen niin opetus- kuin varhaiskasvatuksen osalta on tuonut kolmen kiinteistön verran lisäystä tyhjiin rakennusten salkkuun.

5. Talouden sopeuttamisohjelma 2020–2022 – toimenpiteet v. 2022

Talouden sopeuttamisohjelmaa toteutetaan ”Talouden tasapainotus 2020–2022” – ohjelman mukaisesti. Vuoden 2022 aikana ei tyhjiin rakennusten määrä nouse.

Vuoden 2022 aikana aloitetaan keskuskeittiön rakentaminen. Sopeuttamisohjelman mukainen säästö 301 300 euroa ei toteudu vuoden aikana.

6. Toiminnan painopistealueet 2022

Vuoden 2022 toiminnan osalta asetetaan neljä painopistealuetta, jotka ovat: Kiinteistöohjelman päivitys, kiinteistöjen vuokraus- / myyntitoiminta, keskuskeittiön rakentamisen aloittaminen ja liiketoimintasuunnitelman / organisaation päivitys tilanteeseen 1.1.2023.

7. Määrärahat

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2021	2022	€	%
MENOT	-7 550 990	-7 341 010	-209 980	-2,8
TULOT	10 250 990	9 741 010	-509 980	-5,0
NETTOMENO	2 700 000	2 400 000	-300 000	-11,1

8. Tilapalvelut liikelaitoksen käyttösuunnitelma

Liikelaitoksen tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
KÄYTTÖTALOUS					
LIIKEVAIHTO	10 347 933	10 230 990	10 200 000	9 741 010	9 741 010
Liiketoiminnan muut tuotot	98 366	20 000	25 000	0	0
Materiaalit ja palvelut	-4 465 823	-4 336 520	-4 400 000	-4 063 810	-4 063 810
Henkilöstökulut	-1 990 884	-2 107 230	-1 900 000	-1 986 980	-1 986 980
Poistot ja arvonalentumiset	-1 360 004	-1 830 650	-1 835 500	-1 811 400	-1 811 400
Liiketoiminnan muut kulut	-1 147 544	-1 107 240	-1 200 000	-1 290 220	-1 290 220
LIIKEYLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	1 482 044	869 350	889 500	588 600	588 600
Rahoitustuotot ja -kulut	-278 128	-304 050	-300 000	-281 700	-281 700
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen satunnaisia	1 203 917	565 300	589 500	306 900	306 900
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen poistoeroa, varastoja, rahastoja	1 203 917	565 300	589 500	306 900	306 900
Poistoero, varaukset, rahastot, tulovero	0	0	0	0	0
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	1 203 917	565 300	589 500	306 900	306 900

Kaupungin tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	1 685 429	2 020 880	1 860 000	2 095 190	2 095 190
Maksutuotot	0	0	0	0	0
Vuokratulot	7 406 069	7 069 180	7 185 000	6 467 660	6 467 660
Muut toimintatuotot	1 354 801	1 160 930	1 180 000	1 186 360	1 186 360
TOIMINTATUOTOT	10 446 299	10 250 990	10 225 000	9 741 010	9 741 010
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-1 990 884	-2 107 230	-1 900 000	-1 986 980	-1 986 980
Palvelujen ostot	-2 062 810	-1 973 840	- 2 100 000	-1 812 000	-1 812 000
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 403 012	-2 362 680	-2 300 000	-2 251 810	-2 251 810
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-401 773	-405 270	-390 000	-420 900	-420 900
Muut toimintakulut	-745 771	-701 970	-810 000	-869 320	-869 320
TOIMINTAKULUT	-7 604 251	-7 550 990	-7 500 000	-7 341 010	-7 341 010
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	2 842 048	2 700 000	2 725 000	2 400 000	2 400 000
Rahoitustuotot ja -kulut	-278 127	-304 050	-300 000	-281 700	-281 700
VUOSIKATE	2 563 921	2 395 950	2 425 000	2 118 300	2 118 300
Poistot ja arvonalentumiset	-1 360 004	-1 830 650	-1 835 500	-1 811 400	-1 811 400
Satunnaiset erät		0	0		
TILIKAUDEN TULOS	1 203 917	565 300	589 500	306 900	306 900

TILAPALVELUT

1. Toiminta-ajatus

Tilapalveluiden tehtäväkenttä voidaan jakaa seuraaviin suurempiin osa-alueisiin:

- Rakennusten hoito ja ylläpito
- Rakennusten / kiinteistöjen vuokraaminen
- Rakennusten peruskorjaaminen (Investointiosa)
- Rakennuttaminen (Investointiosa)
- Rakennusten / kiinteistöjen myynti ja markkinointi

Hoidolla ja ylläpidolla taataan käyttäjille mahdollisimman turvalliset ja terveelliset, päivittäiset tilat työskennellä. Työt hankitaan pääosin palvelusopimuksella Kemijärven Roikka Oy:ltä. Jatkuvalle tilojen kunnan seuraamisella ja puutteisiin reagoimalla pyritään siihen, että kaupungin kiinteistövarallisuus säilyy mahdollisimman hyvänä. Kiinteistöautomaatiikkaan panostetaan kaiken aikaa yhtenä kehittämiskohteena.

2. Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet	Toimenpiteet	Mittarit
Kiinteistöohjelman päivittäminen	Työryhmätyöskentely	Päivityksen valmistuminen
Kiinteistöjen myynti, 3 kpl	Yhteistyö Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa	Myydyt rakennukset, kpl
Keskuskeittiö investoinnin valmiusaste 60 %	Rakennustöiden aloittaminen 5/22	Valmiusaste %

3. Tunnusluvut

Tunnusluvut	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	TS 2023	TS 2024
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	2	2	2	2	2
Henkilöstömenot €	-190 450	-255 000	-259 950	-260 500	-261 000
Muutos %	-35,7	34,2	36,5	0,2	0,2
Palvelujen ostot €	-1 816 060	1 700 000	-1 392 380	-1 383 500	-1 384 900
Muutos %	-0,8	-6,4	-23,3	-0,6	0,1

*TA 2022 on verrattu TA 2021 lukuihin.

4. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Toimintaympäristön muutosten osalta vuoden 2022 aikana valmistaudutaan 1.1.2023 tulevaan hyvinvointialueiden toiminnan alkamiseen. Vuoden aikana tullaan tekemään vuokrasopimukset hyvinvointialueen kanssa SOTE-kiinteistöjen osalta.

Kaupungin toimintojen keskittäminen niin opetus- kuin varhaiskasvatuksen osalta on tuonut kolmen kiinteistön verran lisäystä tyhjien rakennusten salkkuun.

Vuoden 2022 aikana valmistellaan isännöinti tehtävän siirto henkilöineen Kemijärven Roikka Oy:lle 1.1.2023 alkaen.

5. Talouden sopeuttamisohjelma 2020–2022 – toimenpiteet v. 2022

Talouden sopeuttamisohjelmaan liittyen ei tyhjien kiinteistöjen määrä enää nouse vuoden 2022 aikana. Käyttötalouteen liittyvät säästöt syntyvät käytöstä poistettujen kiinteistöjen ylläpitokuluista.

6. Toiminnan painopistealueet 2022

Vuoden 2022 toiminnan osalta asetetaan neljä painopistealuetta, jotka ovat: Kiinteistöohjelman päivitys, kiinteistöjen vuokraus- / myyntitoiminta, keskuskeittiön rakentamisen aloittaminen ja liiketoimintasuunnitelman / organisaation päivitys tilanteeseen 1.1.2023.

7. Määrärahat

Tilapalvelut	TA + muutos	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2021	2022	€	%
MENOT	-4 653 670	-4 399 980	-253 690	-5,5
TULOT	7 350 320	6 797 650	-552 670	-7,5
NETTOMENO	2 696 650	2 397 670	-298 980	-11,1

8. Tilapalvelujen käyttötalous

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	212 416	261 140	240 000	329 990	329 990
Tuet ja avustukset	0	0	0	0	0
Vuokratuotot	7 406 047	7 069 180	7 185 000	6 467 660	6 467 660
Muut toimintatuotot	96 563	20 000	40 000	0	0
TOIMINTATUOTOT	7 715 026	7 350 320	7 465 000	6 797 650	6 797 650
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-296 202	-190 450	-255 000	-259 950	-259 950
Palvelujen ostot	-1 830 649	-1 816 060	-1 700 000	-1 392 380	-1 392 380
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 904 339	-1 797 710	-1 850 000	-1 712 470	-1 712 470
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-157 967	-164 150	-150 000	-179 780	-179 780
Muut toimintakulut	-720 051	-685 300	-810 000	-855 400	-855 400
TOIMINTAKULUT	-4 909 208	-4 653 670	-4 765 000	-4 399 980	-4 399 980
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	2 805 818	2 696 650	2 700 000	2 397 670	2 397 670

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
Johtaminen					
MENOT	-357 679	-261 140	-230 000	-329 990	-329 990
TULOT	208 752	261 140	230 000	329 990	329 990
NETTOMENO	-148 927	0	0	0	0
Hallintokiinteistöt					
MENOT	-135 109	-165 540	-170 000	-117 290	-117 290
TULOT	303 690	313 700	310 000	286 690	286 690
NETTOMENO	168 581	148 160	140 000	169 400	169 400
Päiväkoti- ja koulukiinteistöt					
MENOT	-1 101 581	-1 056 170	-1 050 000	-758 920	-758 920
TULOT	2 159 838	1 911 500	2 000 000	1 247 820	1 247 820
NETTOMENO	1 058 257	855 330	950 000	488 900	488 900
Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt					
MENOT	-700 484	-811 130	-830 000	-825 000	-825 000
TULOT	1 563 361	1 656 870	1 650 000	1 665 940	1 665 940
NETTOMENO	862 877	845 740	820 000	840 940	840 940
Oman toiminnan tilat					
MENOT	-191 469	-168 680	-160 000	0	0
TULOT	119 601	138 170	120 000	0	0
NETTOMENO	-71 868	-30 510	-40 000	0	0
Okt / Osakehuoneistot					
MENOT	-258 009	-234 130	-240 000	-225 400	-225 400
TULOT	308 031	338 410	330 000	292 600	292 600
NETTOMENO	50 022	104 280	90 000	67 200	67 200
Yrityskiinteistöt					
MENOT	-1 304 680	-1 170 150	-1 285 000	-1 043 810	-1 043 810
TULOT	1 384 416	1 124 220	1 225 000	1 115 390	1 115 390
NETTOMENO	79 736	-45 930	-60 000	71 580	71 580
SOTE-kiinteistöt					
MENOT	-619 465	-689 070	-690 000	-819 110	-819 110
TULOT	1 614 294	1 606 310	1 600 000	1 725 340	1 725 340
NETTOMENO	994 828	917 240	910 000	906 230	906 230
Tyhjät kiinteistöt					
MENOT	-240 731	-97 660	-110 000	-216 610	-216 610
TULOT	53 042	0	0	50 720	50 720
NETTOMENO	-187 689	-97 660	-110 000	-165 890	-165 890
Tilapalvelut yhteensä					
MENOT	-4 909 208	-4 653 670	-4 765 000	-4 399 980	-4 399 980
TULOT	7 715 026	7 350 320	7 465 000	6 797 650	6 797 650
NETTOMENO	2 805 818	2 696 650	2 700 000	2 397 670	2 397 670

Tilapalveluiden rakenne kiinteistöjen sijoittumisesta eri ryhmiin muuttuu oleellisesti vuonna 2022 jotenka luvut 2020 ja 2021 eivät ole vertailukelpoisia vuoteen 2022.

PUHTAUS- JA RUOKAPALVELUT

1. Toiminta-ajatus

Ruokapalvelut tuottavat ateriat niin kaupungin omalle organisaatiolle kuin myös ulkopuolisille asiakkaille. Suurimpana asiakasryhmänä on varhaiskasvatuksen sekä perus- ja lukio-opetuksen piirissä oleva asiakaskunta. Lisäksi aterioita menee SOTE-palveluiden piirissä oleville tahoille.

Siivouspalvelut tuottavat puhtaanapitopalvelut osalle liikelaitoksen hallussa oleville kiinteistöille. Palvelut järjestetään oman työn ja alihankinnan kautta. Omaa työtä on kohdistettu niihin kiinteistöihin, joissa käyttäjäkuntaa on runsaasti eli Hillatien koulukampukseen, Jyväskylän puiston päiväkotiin ja Liikuntahalliin.

Liikelaitos tuottaa laitoshuoltopalvelut Hyvinvointikeskus Lapponiaan. Palvelut tuotetaan omalla henkilökunnalla. Asiakkaina on hyvinvointipalvelualueen eri vastuualueet sekä ulkoisina asiakkaina Terveystalo ja Nordlab. Laitoshuoltopalvelut siirtyvät suunniteltuun maakunnalliseen hyvinvointialue organisaatioon vuoden 2023 alusta. Muutoksessa myös henkilökunta siirtyy pois kaupungin palveluksesta.

2. Toiminnalliset tavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet	Toimenpiteet	Mittarit
Laitoshuoltopalvelujen siirron valmistelu hyvinvointialueelle	YT- neuvottelut	Toteumatilanne 31.12.2022
Siivouspalveluiden siirron valmistelu Roikka Oy:lle	YT- neuvottelut	Toteumatilanne 31.12.2022
Osallistuminen keskuskeittiön suunnittelu- ja toteutusprosessiin	Projektiryhmässä työskentely	Kokoukset
Siivouspalvelun laadun turvaaminen	Säännölliset laatukierrokset palvelun tuottajien kanssa	Laatukierrokset

3. Tunnusluvut

Tunnusluvut	TA 2021	TPE 2021	TA 2022	TS 2023	TS 2024
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	39	38	38	26	26
Henkilöstömenot €	-1 916 780	-1 675 000	-1 727 030	-1 079 600	-1 084 200
Muutos %	-13,1	-12,6	-9,9	-37,5	0,4
Palvelujen ostot €	-157 780	-250 000	-419 620	-406 500	-410 100
Muutos %	-32,0	60	266,0	-3,1	0,9

*TA 2022 on verrattu TA 2021 lukuihin.

4. Toimintaympäristö ja sen muutokset

Ruokahuoltopalveluissa varaudutaan uuden keskuskeittiön rakentamiseen osallistumalla hanketyöhön. Hyvinvointialueiden perustaminen vuoden 23 alusta aiheuttaa toiminnan uudelleen järjestelyn suunnittelua.

5. Talouden sopeuttamisohjelma 2020–2022 – toimenpiteet v. 2022

Talouden sopeuttamisohjelman mukainen tasapainottaminen 301 300 euroa ei toteudu vuoden 2022 aikana johtuen suunnitellun keskuskeittiön valmistumisesta 08/2023

6. Toiminnan painopistealueet 2022

Toiminnan painopistealueiksi määritellään seuraavat asiat:

- Yhteistyön lisääminen siivouspalvelua tuottavien yritysten kanssa
- 2023 alkavan hyvinvointialueen suunnitteluun ja muutostyöhön osallistuminen
- Keskuskeittiön suunnittelun loppuun saattaminen ja rakentamisen aloitus

7. Määrärahat

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TA+ muutos	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2021	2022	€	%
MENOT	-2 897 320	-2 941 030	43 710	1,5
TULOT	2 900 670	2 943 360	42 690	1,5
NETTOMENO	3 350	2 330	-1 020	-30,4

8. Puhtaus- ja ruokapalvelujen käyttötalous

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TP	TA+ MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	1 473 013	1 759 740	1 645 000	1 765 200	1 765 200
Maksutuotot	0	0		0	0
Tuet ja avustukset	0	0		0	0
Muut toimintatuotot	1 258 260	1 140 930	1 140 000	1 178 160	1 178 160
TOIMINTATUOTOT	2 731 273	2 900 670	2 785 000	2 943 360	2 943 360
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-1 694 682	-1 916 780	- 1 675 000	-1 727 030	-1 727 030
Palvelujen ostot	-232 162	-157 780	-250 000	-419 620	-419 620
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-498 673	-564 970	-550 000	-539 070	-539 070
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-243 806	-241 120	-240 000	-241 120	-241 120
Muut toimintakulut	-25 719	-16 670	-45 000	-14 190	-14 190
TOIMINTAKULUT	-2 695 043	-2 897 320	-2 760 000	-2 941 030	-2 941 030
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	36 231	3 350	25 000	2 330	2 330

<i>Puhtaus- ja ruokapalvelut</i>	TP	TA+ MUUTOS	TPE	TA	KS
	2020	2021	2021	2022	2022
<i>Laitoshuoltopalvelut</i>					
<i>MENOT</i>	-603 161	-647 250	-600 000	-634 190	-634 190
<i>TULOT</i>	634 065	645 990	610 000	634 230	634 230
<i>NETTOMENO</i>	30 904	-1 260	10 000	40	40
<i>Siivouspalvelut</i>					
<i>MENOT</i>	-465 620	-522 670	-380 000	-493 470	-493 470
<i>TULOT</i>	505 366	510 490	480 000	493 740	493 740
<i>NETTOMENO</i>	39 746	-12 180	100 000	270	270
<i>Materiaalihuolto</i>					
<i>MENOT</i>	-147 230	-124 330	-135 000	-130 800	-130 800
<i>TULOT</i>	163 871	144 340	135 000	133 810	133 810
<i>NETTOMENO</i>	16 641	20 010	0	3 010	3 010
<i>Vaatehuolto</i>					
<i>MENOT</i>	-48 166	-60 380	-50 000	-59 670	-59 670
<i>TULOT</i>	52 504	63 810	50 000	59 700	59 700
<i>NETTOMENO</i>	4 338	3 430	0	30	30
<i>Varasto</i>					
<i>MENOT</i>	-4 190	0	-15 000	0	0
<i>TULOT</i>	1 642	0	0	0	0
<i>NETTOMENO</i>	-2 548	0	-15 000	0	0
<i>Ruokapalvelut</i>					
<i>MENOT</i>	1 687 579	-1 577 540	-1 580 000	-1 579 190	-1 579 190
<i>TULOT</i>	1 712 588	1 580 040	1 500 000	1 579 190	1 579 190
<i>NETTOMENO</i>	25 009	2 500	-80 000	0	0
<i>Puhtaus- ja ruokapalvelut yhteensä</i>					
<i>MENOT</i>	-2 955 948	-2 932 170	-2 760 000	-2 897 320	-2 897 320
<i>TULOT</i>	3 070 039	2 944 670	2 785 000	2 900 670	2 900 670
<i>NETTOMENO</i>	114 091	12 500	25 000	3 350	3 350