

# **Kemijärven Tilapalvelut liikelaitos**

## **Toimintakertomus 2021**



**Liikelaitoksen johtokunta 2.3.2022**

# Toimitusjohtajan katsaus

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

Toiminta on vuoden aikana ollut edelleen oppimista uudenlaisiin toimintatapoihin ja organisaatioon ns. oppivana organisaationa.

Liikelaitos rakentui kahdesta eri vastuualueesta. Vastuualueita olivat tilapalvelut ja puhtaus- ja ruokapalvelut. 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. Johtokunta vaihtui 1.8.2021.

Liikelaitos saavutti valtuuston sille asettaman liiketulostavoitteen toteumalla 100,3 % siten, että toimintakate oli 2 709 T€ tavoitteen ollessa 2 700 T€.

Liikelaitoksessa toteutettiin myös erillisen työryhmän tekemää kiinteistöohjelma 2021–2025:ta, jossa tarkasteltiin liikelaitoksen hallussa olevia kiinteistöjä. Ohjelma on hyväksytty toimintaa ohjaavaksi kaupungin valtuustossa 15.2.2021

Liikelaitoksen toimitusjohtajana voin olla tyytyväinen organisaation ja sidosryhmien toimintaan kuluneen vuoden aikana ja uskon, että seuraava vaihe on tiettyjen tukipalvelujen siirto vuoden 2023 alusta Kemijärven Roikka Oy:n hoitamaksi

Kemijärvellä 2.3.2022

*Esa Pöyhö*

Toimitusjohtaja

## Tilapalvelut – vastuualue

Tilapalvelut vastuualueen 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: Kiinteistöjen hoitoon kuuluu myös pysäköimisalueiden kunnossapito



Tilapalvelut liikelaitos jatkoi yhteistyötä Kemijärven Kehitys Oy:n kanssa liittyen yritys kiinteistöjen vuokraamiseen, markkinointiin ja myyntitoimintaan. Vuoden aikana myytiin Pyhätunturin liikekeskus, Tohmon asuinkerrostalo, Lämpökeskus Myllylammentieltä sekä Kiinteistöhoitokeskus rakennus ja Peltihalli Asematieltä.

Sisäisen vuokraamisen osalta asiakkaina olivat kaupungin omat organisaatiot, joista suurimpana hyvinvointipalvelujen vastuualueet. Yrityskiinteistöjen 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 vastualueen riskinä on tyhjät rakennukset, joiden määrä vuoden aikana lisääntyi kahdella kiinteistöllä, kun Särkikankaalla oleva koulu- ja Kallaanvaarassa oleva entinen päiväkotikäytössä oleva rakennus poistettiin aktiivikäytöstä.



## Puhtaus- ja ruokapalvelut – vastuualue

Vuosi 2021, laitoshuoltopalveluiden sekä ruokapalveluiden vastuualueen toiminta jatkui vakiintuneena.

Koronapandemia jatkui koko vuoden, mutta lievempänä. Maaliskuussa yläkoulun ja lukion oppilaat olivat noin viikon etäopetuksessa. Etäkoululaisille teimme taas ruokapaketteja.

Hillatien koulukampuksen laajennus otettiin käyttöön lukuvuoden alkaessa elokuussa. Henkilöstö järjestelyjä tehtiin Hillatiellä sekä Jyväskylänpuiston päiväkodilla. Myös Kallaan päiväkodin muuttuminen Pilke-päiväkodiksi vaikutti meidän toimintoihimme.

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

Ruokapalveluissa vakinaistettiin kolme henkilöä edellisenä vuonna eläköityvien tilalle.

Keskuskeittiön suunnittelu jatkui koko vuoden suunnitellusti.

Kuva: Hillatien koulun jakelukeittiön linjasto valmiina ruokailuun



Talouden tasapainotus ohjelman mukaisesti eläköityvien paikkoja ei täytetty, vaan siivouspalvelua kilpailutettiin lisää. Jokirannan ryhmäkoti ja Särkelän päivä siivouspalvelu siirtyi SOL Palveluiden vastuulle.

Elokuussa peruskoulujen siirtyminen Hillatielle toi haasteita siivouspalvelun toteuttamisessa. Tekemällä henkilöstösiirtoja sekä aluejakoja koululla saimme toiminnan vakiintumaan vuoden loppuun mennessä.

Materiaalihuollossa kulunut vuosi oli edelleen korona sävyttämä.

Vuodeosastolla siirryttiin keskitetystä ruoanjaosta hajautettuun järjestelmään. Keskitetyn järjestelmän vaunut olivat tulleet elinkaarensa päähän. Osastolle ostettiin uusi hajautetun järjestelmään soveltuvia vaunu. Uusi järjestely toi haasteita laitoshuoltajien sekä keittiöhenkilökunnan toimintaan. Yhteistyöllä pääsimme loppuvuodesta haluttuun tavoitteeseen.

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

Kuva: Laitoshuoltaja työssä Hillatien koululla



## Investoinnit

Tilapalvelut liikelaitos toteutti vuoden 2021 aikana investointiluontoisia töitä yhteisarvoltaan 2 564 T€ euron edestä. Talousarvioon varattu raami oli 2 950 T€ euroa, jolloin toteumaksi muodostui 87 %.

Talousarviokirjan mukaisesti kohteet muodostuivat seuraavasti:

- |                        |          |
|------------------------|----------|
| ➤ Koulukampus          | 1 750 T€ |
| ➤ Keskuskeittiö        | 162 T€   |
| ➤ Lapponian korjaukset | 333 T€   |
| ➤ Peruskorjaukset      | 297 T€   |
| ➤ Pienet hankkeet      | 22 T€    |

Kuva: Hillatien koulukampuksen talotekniikan asennustyöt käynnissä



Koulukampuksen investointi liittyi Kemijärven kaupungin talouden sopeuttamishjelmaan. Ohjelman mukaisesti koulutoiminta keskitettiin Hillatielle siten, että Isokylän ja Särkikankaan koulujen oppilaat siirtyivät sinne syyslukukauden 2021 alusta. Investointiin liittyi lisärakennus, piha-alue sekä osittain vanhan puolen saneeraus.



Kuva: Valmistunut Hillatien koulukampuksen alue



Hyvinvointikeskus Lapponiassa tehtiin isona kohteena toiminnallisia muutostöitä liittyen uusiin tilatarpeisiin niin päivystyksen kuin kodinhoidon osalta. Lisäksi Lapponiassa uusittiin vainajien säilytystila ja varavoimakone.

Yrityskiinteistöissä suurimpana kohteena vahvistettiin edelleen Heralammen yritystalon kattorakenteita. Lisäksi kulttuurikeskuksessa jouduttiin uusimaan käyttövesiputkistoa.

Kuva: Kaukolämpö on yleisin kiinteistöjen lämmöntuottolähde





# Talous

Käyttösuunnitelman 2021 toteumat muodostuvat seuraavasti:

Tilapalvelut liikelaitos	TA + MUUTOS	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2021	2021	€	%
<b>KÄYTTÖTALOUS</b>				
<b>TOIMINTATUOTOT</b>				
Myyntituotot	2 020 880	1 959 382	-61 498	-3,0
Maksutuotot	0	0	0	0
Vuokratulot	7 069 180	7 153 450	84 270	1,2
Muut toimintatuotot	1 160 930	1 218 392	57 462	4,9
<b>TOIMINTATUOTOT YHT.</b>	<b>10 250 990</b>	<b>10 331 224</b>	<b>80 234</b>	<b>0,8</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>				
Henkilöstökulut	2 107 230	1 885 936	-221 294	-10,5
Palvelujen ostot	1 973 840	1 965 526	-8 314	-0,4
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	2 362 680	2 554 764	192 084	8,1
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	405 270	387 391	-17 879	-4,4
Muut toimintakulut	1 107 240	1 215 567	108 327	9,8
<b>TOIMINTAKULUT YHT.</b>	<b>7 550 990</b>	<b>7 621 793</b>	<b>70 803</b>	<b>0,9</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 709 431</b>	<b>9 431</b>	<b>0,3</b>

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2021	2021	€	%
<b>MENOT</b>	7 550 990	7 621 793	70 803	0,9
<b>TULOT</b>	10 250 990	10 331 224	80 234	0,8
<b>NETTOMENO</b>	<b>2 700 000</b>	<b>2 709 431</b>	<b>9 431</b>	<b>0,3</b>

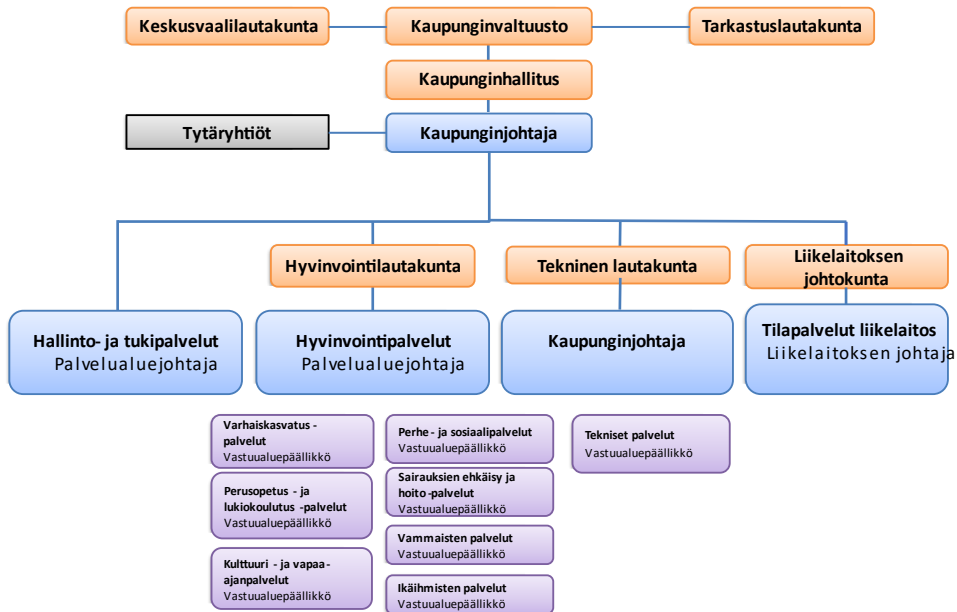
Toimintatuloista 10,331 M€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: vuokratuotot 7,153 M€ (69 %), ateriapalvelut 1,531 M€ (15 %) sekä sisäiset siivouspalvelut 1,047 M€ (10 %).

Toimintamenoista 7,622 M€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: henkilöstökulut 1,886 M€ (25 %), palvelujen ostot 1,966 M€ (26 %) sekä aineista ja tarvikkeista 2,556 M€ (34 %). Loput ovat muita toimintakuluja esim. vuokria.

Toimintatulojen ja toimintamenojen erotuksena on vuoden 2021 osalta syntynyt toimintakatteeksi 2,709 M€. Toimintakate on asetettua tavoitetta kohden 9,4 T€ suurempi.

# Organisaatio

Liikelaitos asemoitui vuonna 2021 kaupungin organisaatioon oheisen rakenteen mukaisesti.



Henkilömäärät jakautuivat vastuualueittain tilanteessa 31.12.2021 vakinaisten henkilöiden osalta seuraavasti:

- Tilapalvelut, 2 htv
- Laitoshuoltopalvelut, 22 htv
- Ruokapalvelut, 17 htv