

Tilapalvelut liikelaitos

# Toimintasuunnitelma 2023



**Esa Pöyliö**

Toimitusjohtaja

Tilapalvelut liikelaitos, Kemijärven kaupunki

Vapaudenkatu 8 B

FI-98100 KEMIJÄRVI

Tel. +358 40 610 9738

[esa.poylio@kemijarvi.fi](mailto:esa.poylio@kemijarvi.fi)

## Yleistä

Tällä toimintasuunnitelmalla kuvataan tiivistetyssä muodossa Kemijärven kaupungin organisaatiossa toimivan Tilapalvelut liikelaitoksen toimintaa tilivuonna 2023.

Suunnitelman pohjalla on seuraavat hyväksytyt asiakirjat:

- Kemijärven kaupungin talousarvio 2023 ja taloussuunnitelma 2024–2025
- Tilapalvelut liikelaitoksen käyttösuunnitelma 2023
- Kiinteistöohjelma 2023–2026
- Kemijärven kaupungin hallintosäntö 1.1.2023

Liikelaitoksen toiminta-alue muodostuu 2023 seuraavista kahdesta palvelutoiminnasta: **Tilapalvelut sekä Ruokapalvelut.**

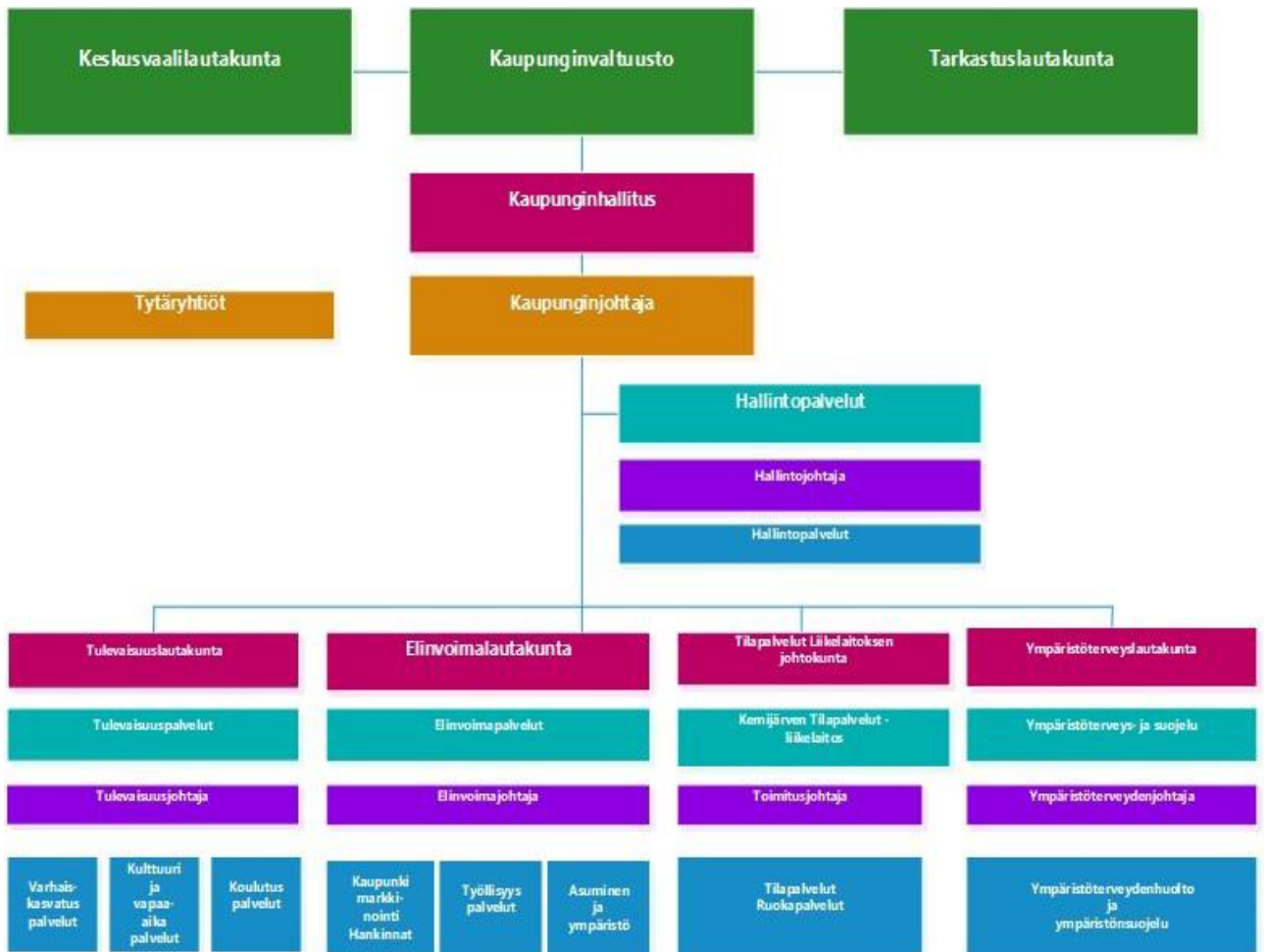
Kemijärven kaupungin toimielinorganisaation mukaisesti liikelaitoksen toimielin on johtokunta, joka toimii kaupungin hallituksen alaisena ja sen muodostaa 7 varsinaista jäsentä. Liikelaitoksen johtajana toimii Toimitusjohtaja Esa Pöyliö ja johtokunnan puheenjohtajana Anita Ruokamo.

Liikelaitoksen johtokunnan ja toimitusjohtajan tehtävät ja toimivalta on kuvattu kaupungin hallintosäännössä. Liikelaitoksen toimintaa ohjaa kaupunkistrategian sitovien tavoitteiden lisäksi sille asetetut erillistavoitteet.

Liikelaitoksessa tilivelvollisia viranhaltijoita ovat Toimitusjohtaja sekä Puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö.

Suurimpana ongelmana vuoden 2023 osalta tunnistetaan ylisuuri kiinteistömassa, mikä näkyy tyhjien kiinteistöjen määränä sekä kiinteistöjen korjausvelan kasvamisena. Lisäksi ongelmaa aiheuttavat rakennusten ylisuuret tasearvot niin rakennusten myynnin kuin purkamisen osalta.

Liikelaitos asemoituu Kemijärven kaupunkikonserniin alla olevan kuvan 1 mukaisesti.



Kuva 1: Kemijärven kaupungin organisaatorakenne 1.1. 2023

## 1) Toiminta-ajatus 2023

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa tila- ja ruokapalveluja Kemijärven kaupungille. Lisäksi harjoitetaan yritystilojen myynti- ja vuokraustoimintaa. Palvelutoiminta jakautuu kahteen konseptiin, tilapalvelut ja ruokapalvelut.

### Tilapalvelut

Tilapalveluiden tehtäväkenttä muodostuu seuraavista tehtävistä:

- Rakennusten päivittäinen hoito ja ylläpito
- Rakennusten peruskorjaaminen, purkaminen
- Rakennuttaminen
- Rakennusten / kiinteistöjen vuokraaminen ja myynti

Hoidolla ja ylläpidolla taataan tilojen käyttäjille mahdollisimman turvalliset, puhtaat ja terveelliset tilat työskennellä. Jatkuvalle tilojen kunnan seuraamisella ja puutteisiin reagoimalla pyritään siihen, että kaupungin kiinteistövarallisuus säilyy mahdollisimman hyvänä. Kiinteistöautomaatiikkaan panostetaan yhtenä kehittämiskohteena.

Peruskorjaamisella puututaan suurempien kokonaisuuksien toteuttamiseen ja ne vaativat usein jo oman rakennus- tms. suunnitelman. Kohteet sisältyvät talousarvion INVE-osioon. Suurimpana kohteena varaudutaan Hyvinvointikeskus Lapponian käyttövesiverkoston saneeraamiseen.

Rakennusten purkukohteena on asuntolarakennukset osoitteessa Myllylammentie 23 A ja B.

Toimintaan kuuluu oleellisena osana yritys kiinteistöjen vuokraamiseen, markkinointiin ja myyntitoimintaan liittyvä liiketoiminta. Myyntitoimintaa suoritetaan mm. Huutokaupat.com-palvelussa. Vuoden 2023 aikana pyritään myymään kiinteistöt osoitteissa Lepistöntie 17 (Puustelli) ja Halmetie 7 (Teollisuushalli).

Rakennuttamisen alueella tilapalvelut järjestävät investointikohteen rakentamisprojektin tilaajan roolissa. Prosessiketju kulkee aina tarveselvityksestä kohteen luovutukseen.

Hankkeet on kuvattu talousarvion INVE-osiossa. Suurimpana kohteena varaudutaan keskuskeittiön rakentamisen aloittamiseen kevätkaudella.

Vuokraustoimintaa harjoitetaan sisäisenä ja ulkoisena vuokraamisena. Sisäisen vuokraamisen asiakkaana on kaupungin oma organisaatio, joista suurimpana tulevaisuuspalvelut. Ulkoisen vuokraamisen osalta yritys kiinteistöjen asiakkaiden vuokrasopimuksia on 35 kpl. Suurimpana yritysasiakkaana on Festivo Porkka ja Kela, jotka molemmat ovat vuokralla Heralammen yritystalossa.

Lisäksi ulkoiseen vuokraukseen on siirtynyt 1.1.2023 alkaen Lapin hyvinvointialueen käyttöönsä vuokraamat tilat, joista suurimpana vuokrauskohteena on Hyvinvointikeskus Lapponia.

Tilapalvelujen toimintaa ohjaa osaltansa myös kaupunginvaltuuston hyväksymä kiinteistöohjelma 2023–2026.



Kuva 2: Koulukampuksen investointikohteen toteuttaminen vuosina 2020–2021

## Ruokapalvelut

Ruokapalvelut on organisoitu uudestaan 1.1.2023 alkaen johtuen hyvinvointialueiden toiminnan aloittamisesta vuoden alusta.

Hyvinvointikeskus Lapponiassa oleva tuotantokeittiö on siirtynyt Lapin hyvinvointialueen toiminnan alaisuuteen.

Ruokapalvelut tuottavat ateriat pääosin kaupungin oman organisaation asiakkaille. Suurimpana asiakasryhmänä on varhaiskasvatuksen sekä perus- ja lukio-opetuksen piirissä oleva asiakaskunta. Ulkoisina asiakkaina on Redu sekä Päiväkoti Pilke.

Kaupungin oma henkilökunta käyttää myös ruokapalvelujen palveluja työpaikkaruokailun osalta. Lisäksi ruokapalvelut järjestävät kokouksiin liittyvät tarjoilut.

Ruokapalvelut toimivat yhdessä tuotantokeittiössä, Seminaarikadun 10 rakennuksessa. Volyymiltaan suurimmat jakelukeittiöt sijaitsevat Hillatien koulukampuksella sekä Jyväskylänpuiston päiväkodilla. Ruokapalvelujen osalta valmistaudutaan vuonna 2024 suunnitelluksi valmistuvaan keskuskeittiöön.



Kuva 3: Aterialinjasto Hillatien koulukampuksella

## **2) Tavoitteet / tuottavuustoimenpiteet**

### **Erillistavoitteet 2023**

Kemijärven kaupunki on asettanut talousarviossa Tilapalvelut liikelaitokselle omistajan tavoitteet. Tavoitteet jakaantuvat taloudelliseen ja toiminnalliseen osioon.

Toiminnallisena tavoitteena on asetettu liiketoimintasuunnitelman mukainen toiminta, puolivuotisraportointi omistajalle ja yhteistyö konsernin muiden toimijoiden kanssa. Taloudelliseksi toimintakate tavoitteeksi on asetettu 0,7 milj. euroa.

### **Kaupunkistrategiasta johdetut tavoitteet 2023**

Talousarvion mukaisesti on liikelaitokselle kaupunkistrategiasta johdettu neljä erillistavoitetta, joita ovat:

- Yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen
- Omistajan asettaman tulostavoitteen saavuttaminen toimintakatteen osalta
- Lähiruoan tarjoaminen ruokapalveluissa 30 %:n osuudella
- Ennakkoluuloton tapa arvioida toimintakonseptia

### **Tuottavuustavoitteet 2023**

Tuottavuustoimenpiteinä on yritystilojen myynti ja tyhjien rakennusten purkaminen. Myyntikohteina on kiinteistöt ositteissa Lepistöntie 17 sekä Halmetie 7.

## **Raportointi ja tavoitteiden toteuman seuraaminen**

Tuloksen ja toiminnan raportointi suoritetaan kerran kuukaudessa kokoontuvalle liikelaitoksen johtokunnalle. Johtokunta kokoontuu pääsääntöisesti kunkin kuukauden viimeisen viikon keskiviikkona. Raportointimallina käytetään johtokunnan hyväksymää raportointimallia.

Omistajalle suoritetaan puolivuotisraportointi poikkileikkaustilanteessa 30.6.2023 ja 31.12.2023. Tilinpäätös vuoden 2023 osalta raportoidaan kevätkauden 2024 aikana, joka käsittää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja niiden liitetiedot sekä talousarvion toteutumisvertailun ja toimintakertomuksen.

Toimintakatteen seuraaminen kuuluu toimitusjohtajan vastuulle ja sen suurempiin poikkeavuuksiin reagoidaan välittömästi. Seurantaan osallistuu myös kaupungin talouspalvelut. Tulosraportoinnissa käytetään kaupungin käytössä olevaa Pro Economica Premium-ohjelmaa. Ostolaskujen kierrätyksessä on käytössä Rondo-ohjelma.

Toimintakatteen lisäksi seurataan myös muutamia tunnuslukuja, joita ovat:

- Liike- / alijäämä
- Voitto-%
- Aterian lautashinta
- Lämmitysenergian toteumat / suunniteltu
- Sähköenergian toteumat / suunniteltu



### **3) Talous 2023**

Kaupungin talousarviossa on hyväksytty liikelaitoksen osalta käyttötalousosaan summa 671 360 euroa. Summa muodostuu toimintatulojen 8 035 270 euroa ja toimintamenojen 7 363 910 euroa erotuksena. Investointien osuus on 4 370 000 euroa, jolloin alijäämäksi muodostuu 1 357 890 euroa.

#### **Talousarvion rakenne**

Liikelaitoksen talousarvio suunnitellaan kahdelle liiketoiminta-alueelle, joita ovat tilapalvelut ja ruokapalvelut. Palvelut on kuvattu aiemmin tässä suunnitelmassa. Perusrakenteen tuloslaskelmassa muodostaa toimintatuotot ja toimintakulut. Toimintakulujen ja -tuottojen erotuksena saadaan toimintakate.

Tilikauden tulos saadaan edelleen, kun syntyneestä toimintakatteesta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Seuraavassa on kuvattu karkeasti tuottojen ja kulujen rakenne (suluissa esimerkki)

#### **Toimintatuotot:**

- Liiketoiminnan myyntituotot, (ateriapalvelut)
- Vuokratuotot, (yritystilat)
- Muut toimintatuotot, (pysyvien vastaavien myyntivoitot)

#### **Toimintakulut:**

- Henkilöstökulut, (palkat sivukuluineen)
- Palvelujen ostot, (rakennusten hoito- ja ylläpitopalvelut)
- Aineet, tarvikkeet ja materiaalit, (lämmitys, sähkö)
- Muut toimintakulut, (tontin vuokrat)

Poistoissa ja arvonalentumisissa käsitellään suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset. Poistot koostuvat pääosin rakennuksista ja arvonalentumiset pysyviin vastaaviin kuuluvien hyödykkeiden alaskirjauksista.

## **4) Resurssit**

Liikelaitoksen toimihenkilöresurssit vuonna 2023 muodostavat Toimitusjohtaja, isännöitsijä, puhtaus- ja ruokapalvelupäällikkö ja ruokapalveluohjaaja. Ruokapalvelutuotannossa toimii 13 työntekijää.

Toimitusjohtajan sekä puhtaus- ja ruokapalvelupäällikön työpanoksesta käytetään 50 % toimitusjohtajan alaisuudessa toimivien kuntayhtiöiden palveluiden tuottamiseen.

Liikelaitoksen pääyhteiskumppanina toimii Kemijärven Roikka Oy, jonka status on in house -yhtiönä toimiminen kaupunki konsernissa. Roikka järjestää kiinteistöjen hoitoon, ylläpitoon ja rakennuttamiseen liittyvät palvelut laadittujen ostosopimusten kautta.

Pienemmissä ja erikoisosaamista tarvittavissa töissä liikelaitoksella on olemassa kattava yhteistyöverkosto niin paikallisten kuin kansallisten kumppaneiden avulla. Hankinnoissa painotetaan paikallisten yritysten palveluja ja työsuorituksia.

Tuki- ja talouspalvelut hankitaan Kemijärven kaupungilta.

## 5) Henkilöstön vastuumatriisi

Vastuuhenkilö / Tehtävä	Toimitusjohtaja	Isännöitsijä	Puhtaus ja ruokapalvelupäällikkö	Ruokapalveluohjaaja
Liikelaitoksen johtaminen	Va			
Budjetointi	Va	Os	Os	Os
Raportointi	Va			
Hankinnat	Va	Os	Os	Os
Sidosryhmäyhteistyö	Va	Os	Os	Os
Vuokrasopimusten laadinta	Os	Va		
Asiakkuudet	Va	Os	Os	Os
Omistajaohjaus	Va			
Henkilöstöhallinto	Va		Os	
Viestintä	Va			

Va = Vastaa tehtävästä / Os = Osallistuu tehtävään

Toimitusjohtaja toimii esittelijän roolissa johtokunnan kokouksissa. Lisäksi hän osallistuu kaupungin valtuuston kokouksiin ja muiden toimielinten kokouksiin sinne erikseen kutsuttuna asiantuntijana.

Muut toimihenkilöt toimivat tarvittaessa heidän vastuualueensa koskevien asioiden esittelijänä tai asiantuntijana.

## 6) Yhteenveto toimintasuunnitelmasta 2023

- Liikelaitoksen toiminta jakautuu kahteen liiketoiminta-alueeseen, joita ovat tila- ja ruokapalvelut
- Tavoitteet jakautuvat toiminnallisiin ja tulokseen perustuviin
- Toimenpiteet ja keinot on rakennettu tavoitteita tukeviksi
- Tavoitteiden toteumaa seurataan kuukausittain ja niistä raportoidaan johtokuntaa
- Toiminta on jatkuvaa prosessia. Aikataulun osalta asetetaan kuukausiraportoinnin lisäksi poikkileikkaukset 30.6 ja 31.12. omistajalle raportointia varten
- Päävastuu toiminnasta on toimitusjohtajalla, joka delegoi tehtävät tapauskohtaisesti. Vastuumatriisi ohjaa myös toimintaa
- Budjetti rakennetaan talousarviosuunnittelun yhteydessä kaupungissa käytössä olevan talouden vuosikellon mukaisesti

Kemijärvellä 5.1.2023

Esa Pöyliö

Toimitusjohtaja  
Tilapalvelut liikelaitos