

Kemijärven Tilapalvelut liikelaitos

Toimintakertomus 2022



Liikelaitoksen johtokunta 28.2.2023

Toimitusjohtajan katsaus

Kemijärven kaupungin Tilapalvelut liikelaitos aloitti varsinaisen toimintansa vuoden 2020 alusta. Täten kulunut vuosi oli kolmas 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.

Liikelaitos saavutti valtuuston sille asettaman liiketulostavoitteen toteumalla 109,9 % siten, että toimintakate oli 2 638 224 € tavoitteen ollessa 2 400 000 €.

Liikelaitoksessa toteutettiin myös erillisen työryhmän tekemää, päivitettyä kiinteistöohjelmaa 2022–2025, jossa tarkasteltiin liikelaitoksen hallussa olevia kiinteistöjä. Ohjelma on hyväksytty toimintaa ohjaavaksi kaupungin valtuustossa 06/22.

Liikelaitoksen toimitusjohtajana voin olla tyytyväinen organisaation ja sidosryhmien toimintaan kuluneen vuoden aikana.

Kemijärvellä 28.2.2023

Esa Pöyliö

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 kunnan 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 yrityskiinteistöjen vuokraamiseen, markkinointiin ja myyntitoimintaan. Vuoden aikana myytiin vastaanottohalli, Elwiran käytössä oleva halli, Lehtolan kalasatama, Karsimustien halli sekä Pöyliönhelmen omakotitalo.

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 edelleen tyhjät rakennukset.

Puhtaus- ja ruokapalvelut – vastuualue

Laitoshuoltopalveluiden sekä ruokapalveluiden vastualueen toiminta jatkui vakiintuneena vielä vuoden 2022.

Ruokapalveluiden toiminnassa ja kehittämisessä huomioitiin palvelutuotannon optimointi ja taloudellisuus.

Keskuskeittiön suunnittelua jatkettiin osallistumalla hankesuunnitteluun.

Kuva: Hillatien koulun jakelukeittiön linjasto valmiina ruokailuun



Talouden tasapainotus ohjelman mukaisesti eläköityvien paikkoja ei täytetty, vaan siivouspalvelua kilpailutettiin lisää.

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

Valmistauduttiin hyvinvointialueen johdosta tuleviin muutoksiin siten, että suoritettiin siirtyvän henkilötön osalta YT-menettelyt. Henkilöstö siirtyi ns. vanhoina työntekijöinä liikelaitokselta hyvinvointialueelle. Siirtyviä henkilöitä oli 16 joista 4 ruokapalveluista ja 10 laitoshuoltopalveluista ja 2 materiaalihuollosta.

Lisäksi em. menettelyllä siirtyi 1.1.2023 lähtien 6 laitoshuoltajaa Kemijärven Roikka Oy:n palvelukseen.

Investoinnit

Tilapalvelut liikelaitos toteutti vuoden 2022 aikana investointiluontoisia töitä yhteisarvoltaan 784 934 € euron edestä. Talousarvioon 2022 ja sen muutokseen varattu raami oli yhteensä 890 000 € euroa, jolloin toteumaksi muodostui 88 %.

Talousarviokirjan mukaisesti kohteet muodostuivat seuraavasti:

- | | |
|---------------------------------|--------|
| ➤ Keskuskeittiö | 112 T€ |
| ➤ Laponian korjaukset | 289 T€ |
| ➤ Peruskorjaukset | 322 T€ |
| ➤ Uimahallin ylläpitokorjaukset | 42 T€ |
| ➤ Pienet hankkeet | 20 T€ |

Kuva: Talotekniikan asennustyöt käynnissä



Talous

Käyttösuunnitelman 2022 toteumat muodostuvat seuraavasti:

Tilapalvelut liikelaitos	TA + MUUTOS	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2022	2022	€	%
KÄYTTÖTALOUS				
TOIMINTATUOTOT				
Myyntituotot	2 095 190	3 032 494	937 304	144,7
Maksutuotot				
Vuokratulot	6 467 660	6 571 828	104 168	101,6
Muut toimintatuotot	7 645 820	7 847 861	202 041	102,6
TOIMINTATUOTOT YHT.	9 741 010	10 880 355	1 139 345	111,7
TOIMINTAKULUT				
Henkilöstökulut	-1 986 980	-1 941 033	-45 947	97,7
Palvelujen ostot	-1 812 000	-2 148 719	336 719	118,6
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-2 251 540	-2 467 343	215 803	109,6
Avustukset	0	-375 000	375 000	-100
Vuokrat	-420 900	-409 688	-11 212	97,3
Muut toimintakulut	-869 590	-900 347	30 757	101,5
TOIMINTAKULUT YHT.	-7 341 010	-8 242 131	901 121	112,3
TOIMINTAKATE	2 400 000	2 638 225	238 225	109,9

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TP	POIKKEAMA	POIKKEAMA
	2022	2022	€	%
MENOT	-7 341 000	-8 242 131	901 121	112,3
TULOT	9 741 010	10 880 355	1 139 345	111,7
NETTOMENO	2 400 000	2 638 225	238 225	109,9

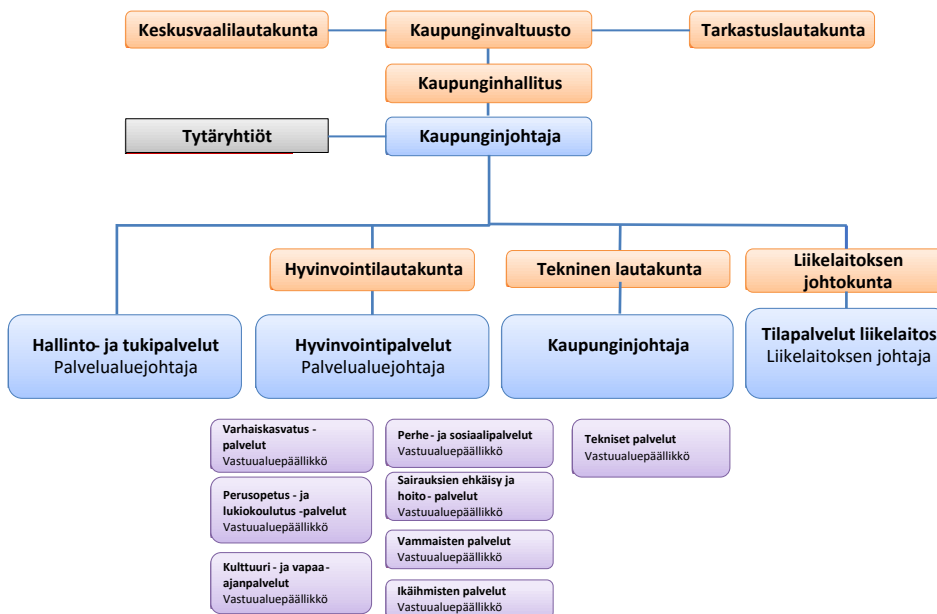
Toimintatuloista 10 880 T€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: vuokratuotot 6 572 T€ (60,4 %), ateriapalvelut 965 T€ (8,9 %) sekä sisäiset siivouspalvelut 1 071 T€ (9,8 %).

Toimintamenoista 8 242 T€ suurimmat osuudet koostuvat seuraavista eristä: henkilöstökulut 1 941 T€ (23,6 %), palvelujen ostot 2 148 T€ (26,1 %) sekä aineista ja tarvikkeista 2 467 T€ (29,9 %). Loput ovat muita toimintakulueriä esim. vuokria.

Toimintatulojen ja toimintamenojen erotuksena on vuoden 2022 osalta syntynyt toimintakatteeksi 2 638 T€. Toimintakate on asetettua tavoitetta kohden 238 T€ suurempi.

Organisaatio

Liikelaitos asemoitui vuonna 2022 kaupungin organisaatioon oheisen rakenteen mukaisesti.



Henkilömäärät jakautuivat vastuualueittain tilanteessa 31.12.2022 vakinaisten henkilöiden osalta seuraavasti:

- Tilapalvelut, 2 htv
- Laitoshuoltopalvelut, 21 htv
- Ruokapalvelut, 17 htv