



## KEMIJÄRVEN KAUPUNKI Tilapalvelut liikelaitos



**KÄYTTÖSUUNNITELMA 2025**

Liikelaitoksen johtokunta 18.12.2024

# Tilapalvelut liikelaitos

## 1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

### Toiminta-ajatus:

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa tila- ja ruokapalveluita kaupungin omalle organisaatiolle. Tilapalveluita tuotetaan myös ulkopuolisille tahoille tilojen vuokraamisen osalta. Ulkopuolisina suurimpina asiakkaina ovat yritykset ja Lapin hyvinvointialue.

Liikelaitos toimii tilaajaorganisaation tavoin tilapalveluiden osalta. Ruokapalvelut tuotetaan omassa keskuskeittiössä ja neljässä eri jakelukeittiössä oman henkilöstön turvin.

Merkittävimpänä yhteistyökumppanina toimii kaupungin täysin omistama tytäryhteisö Kemijärven Roikka Oy.

Liikelaitoksen toimintaa ohjaa valtuustossa vuosittain hyväksyttävä kiinteistöohjelma, jossa kiinteistöt/tilat on jaettu erityyppisiin salkkuihin.

### 2. Toimintaympäristö:

Toimintaympäristö pysyy talousarviovuoden 2025 aika suhteellisen vakaana. Vuoden aikana varaudutaan kuitenkin tilanteeseen mitä Lapin hyvinvointialueen osalta tapahtuu vuokrauskäytännöissä 1.1.2026 lähtien.

## 2. Kaupunkistrategian 2025-2030 painopisteistä johdetut toiminnalliset tavoitteet (valtuustotasoisista tavoitteista johdetut johtokunnan konkreettiset toimenpiteet ja mittarit)

HYVÄ JA SUJUVA ARKI		
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit
Huolehdimme siitä, että tilojen käyttäjät voivat toimia vuokraamissaan tiloissa turvallisesti ja käyttötarpeitaan vastaavasti.	Säännöllinen ja muutostarpeisiin reagoiva kiinteistöjen hoito- ja ylläpitotoiminta.	Kirjalliset ja vastaanotetut asiakaspalautteet ja niiden määrä.

ELÄMÄÄ SYKKIVÄÄ KASVUA YHDESSÄ YRITTÄJIEN KANSSA		
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit
Hankintatoiminnassa huomioidaan mahdollisuuksien puitteissa aina paikallinen palvelutarjonta.	Markkinakartoitukset hankintojen suunnittelussa.	Arvioitu paikallisen palvelutarjonnan osuus ulkopuolisista palveluista.

**UUSIA MAHDOLLISUUKSIA TURVALLISUUSYMPÄRISTÖSSÄ**

Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit
Tähän ei erillistä tavoitetta.		

**VAKAA JA ENNAKOIVA KUNTATALOUS**

Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit
Suunnitelmallinen talousarvion laadinta, seuranta ja investointien suunnittelu.	Käyttötalouden ja investointien toteutumien seuranta ja raportointi johtokunnalle. Poikkeamiin reagointi ja muutosesitysten laatiminen.	Käyttökateavoitteen toteutuminen.

**VASTUULLINEN JOHTAMINEN**

Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit
Liikelaitoksen johtaminen on määrätietoista ja osallistavaa, asetettuihin tavoitteisiin ja niiden saavuttamiseen tähtäävää.	Panostaminen henkilöstötyytyväisyyteen ja talusjohtamiseen.	Työhyvinvointikyselyn tulokset liikelaitoksen osalta. Talouden tunnusluvut.

**3. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025**

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet	Toimenpiteet	Mittarit
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.
Yrityskiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvän prosessin toteuttaminen.	Yhteistyö valitun konsultin ja hallintopalveluiden kanssa.	Toteuma yhtiöittämisessä.

**4. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet**

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.

Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.

## 5. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TPE 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	16	16	16	16	16	16
Henkilöstömenot €	-668 009	-774 880	-710 000	-798 050	-801 400	-825 400
Muutos %	-65,6	16,0	6,2	3,0	3,0	3,0
Palvelujen ostot €	-2 710 442	-3 296 940	-3 150 000	-3 178 810	-3 210 000	-3 243 000
Muutos %	26,1	21,6	16,0	-3,6	3,0	3,0
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 469 000	-2 448 950	-2 522 000	-2 598 100
Muutos %	11,0	-4,3	-5,8	-6,6	3,0	3,0
Toimintakate €/asukas	211	114	129	174	175	176
Kannattavuus €/asukas	-87,3	-213,6	-154,5	-145,4	-157,2	-159,8

## 6. Määrärahat

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
<b>MENOT</b>	-7 403 150	-6 759 800	643 350	-8,7
<b>TULOT</b>	8 203 150	7 959 800	-243 350	-3,0
<b>NETTOMENO</b>	800 000	1 200 000	400 000	50,0

## 7. Tilapalvelut liikelaitoksen käyttösuunnitelma

Liikelaitoksen tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TPE	TA	KS
	2023	2024	2024	2025	2025
<b>KÄYTTÖTALOUS</b>					
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>8 467 592</b>	<b>8 163 150</b>	<b>8 214 000</b>	<b>7 959 800</b>	<b>7 959 800</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>108 450</b>	<b>40 000</b>	<b>43 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiaalit ja palvelut	-5 449 511	-5 918 010	-5 619 000	-5 627 760	-5 627 760
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-725 000	-798 050	-798 050
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 013 660	-1 995 000	-1 921 750	-1 921 750
Liiketoiminnan muut kulut	-975 513	-710 260	-710 000	-333 990	-333 990
<b>LIIKEYLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>-291 168</b>	<b>-1 213 660</b>	<b>-792 000</b>	<b>-721 750</b>	<b>-721 750</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>-322 264</b>	<b>-281 700</b>	<b>-281 700</b>	<b>-281 700</b>	<b>-281 700</b>
<b>YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen satunnaisia</b>	<b>-613 432</b>	<b>-1 495 360</b>	<b>-1 073 700</b>	<b>-1 003 450</b>	<b>-1 003 450</b>
<b>Satunnaiset erät</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen poistoeroa, varastoja, rahastoja</b>	<b>-613 432</b>	<b>-1 495 360</b>	<b>-1 073 700</b>	<b>-1 003 450</b>	<b>-1 003 450</b>
<b>Poistoero, varaukset, rahastot, tulovero</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>-613 432</b>	<b>-1 495 360</b>	<b>-1 073 700</b>	<b>-1 003 450</b>	<b>-1 003 450</b>

Kaupungin tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TPE	TA	KS
	2023	2024	2024	2025	2025
<b>KÄYTTÖTALOUS</b>					
<b>TOIMINTATUOTOT</b>					
Myyntituotot	1 293 185	1 276 620	1 273 000	1 346 600	1 346 600
Tuet ja avustukset	1 500	0	0	0	0
Vuokratulot	7 179 872	6 886 530	6 941 000	6 613 200	6 613 200
Muut toimintatuotot	101 486	40 000	43 000	0	0
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>8 576 043</b>	<b>8 203 150</b>	<b>8 257 000</b>	<b>7 959 800</b>	<b>7 959 800</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>					
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-725 000	-798 050	-798 050
Palvelujen ostot	-2 710 442	-3 296 940	-3 150 000	-3 179 810	-3 179 810
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 469 000	-2 448 950	-2 448 950
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-233 654	-211 880	-213 000	-287 420	-287 420
Muut toimintakulut	-91 859	-48 380	-47 000	-46 570	-46 570
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-7 093 033</b>	<b>-7 403 150</b>	<b>7 054 000</b>	<b>-6 759 800</b>	<b>-6 759 800</b>
<b>TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ</b>	<b>1 483 009</b>	<b>800 000</b>	<b>1 203 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-322 264	-281 700	-281 700	-281 700	-281 700
<b>VUOSIKATE</b>	<b>1 160 745</b>	<b>518 300</b>	<b>921 300</b>	<b>918 300</b>	<b>918 300</b>
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 012 760	-1 995 000	-1 921 750	-1 921 750
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>-613 432</b>	<b>-1 494 460</b>	<b>-1 073 700</b>	<b>-1 003 450</b>	<b>-1 003 450</b>

# Tilapalvelut

## 1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa tilapalveluita kaupunkikonsernille ja yksityiselle toimialalle. Tilapalvelut tuotetaan laadittujen palvelusopimusten avulla. Tilapalveluihin kuuluu seuraavat päätehtävät: kiinteistöjen hoito, -ylläpito ja kunnostus, rakennuttaminen, vuokraustoiminta ja tekninen isännöinti.

## 2. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet (tilapalvelut)	Toimenpiteet	Mittarit
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.

## 3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.
Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.

## 4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TPE 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	2	2	2	2	2	2
Henkilöstömenot €	-125 050	-178 390		-179 650	-185 000	-190 500
Muutos %	-51,8	-2,8		0,7	3,0	3,0
Palvelujen ostot €	-2 631 252	-3 220 330		-3 106 160	-3 199 000	-3 295 000
Muutos %	89,0	18,3		-3,5	3,0	3,0
Toimintakate €/asukas	212	114	173	174	175	176

## 5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

	Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi
1.	Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiatarkastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.

## 6. Määrärahat

Tilapalvelut	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
<b>MENOT</b>	-6 368 820	-5 661 690	707 130	-11,1
<b>TULOT</b>	7 168 820	6 861 690	-307 130	-4,3
<b>NETTOMENO</b>	800 000	1 200 000	400 000	50,0

## 7. Tilapalvelujen käyttötalous

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TPE	TA	KS
	2023	2024	2024	2025	2025
<b>KÄYTTÖTALOUS</b>					
<b>TOIMINTATUOTOT</b>					
Myyntituotot	303 112	242 290	285 000	248 490	248 490
Tuet ja avustukset	0	0	0	0	0
Vuokratuotot	7 179 872	6 886 530	6 890 000	6 613 200	6 613 200
Muut toimintatuotot	100 910	40 000	45 000	0	0
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>7 583 893</b>	<b>7 168 820</b>	<b>7 220 000</b>	<b>6 861 690</b>	<b>6 861 690</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>					
Henkilöstökulut	-125 050	-178 390	-178 000	-179 650	-179 650
Palvelujen ostot	-2 631 252	-3 220 330	-3 350 000	-3 106 160	-3 106 160
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 419 952	-2 324 400	-1 806 000	-2 135 050	-2 135 050
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-185 200	-150 700	-190 000	-197 640	-197 640
Muut toimintakulut	-84 290	-45 000	-43 000	-43 190	-43 190
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-6 095 743</b>	<b>-6 368 820</b>	<b>-6 017 000</b>	<b>-5 661 690</b>	<b>-5 661 690</b>
<b>TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ</b>	<b>1 488 150</b>	<b>800 000</b>	<b>1 203 000</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>



Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TPE	TA	KS
	2023	2024	2024	2025	2025
<b>Johtaminen</b>					
MENOT	-207 118	-242 290	-216 652	-248 490	-248 490
TULOT	299 245	242 290	256 652	248 490	248 490
NETTOMENO	92 126	0	40 000	0	0
<b>Hallintokiinteistöt</b>					
MENOT	-146 854	-165 020	-130 489	-149 620	-149 620
TULOT	311 584	277 380	280 489	282 720	282 720
NETTOMENO	164 731	112 360	150 000	133 100	133 100
<b>Päiväkoti- ja koulukiinteistöt</b>					
MENOT	-960 600	-1 022 250	-1 013 920	-1 065 650	-1 065 650
TULOT	1 477 635	1 449 570	1 473 920	1 428 820	1 428 820
NETTOMENO	517 035	427 320	460 000	363 170	363 170
<b>Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt</b>					
MENOT	-1 018 077	-996 050	-1 003 376	-1 094 760	-1 094 760
TULOT	1 853 197	1 853 050	1 853 376	1 853 050	1 853 050
NETTOMENO	835 120	857 000	850 000	758 290	758 290
<b>Asuminen ja ympäristö -tilat</b>					
MENOT	-94 837	-108 900	-146 770	-52 980	-52 980
TULOT	116 717	115 960	116 770	69 420	69 420
NETTOMENO	21 880	7 060	-30 000	16 440	16 440
<b>Okt/Osakehuoneistot</b>					
MENOT	-247 068	-227 930	-284 555	-230 870	-230 870
TULOT	312 622	274 520	264 555	199 300	199 300
NETTOMENO	65 554	46 590	-20 000	-31 570	-31 570
<b>Yrityskiinteistöt</b>					
MENOT	-1 308 446	-1 283 270	-1 153 772	-1 340 620	-1 340 620
TULOT	1 145 764	1 132 110	1 023 772	743 070	743 070
NETTOMENO	-162 682	-151 160	-130 000	-597 550	-597 550
<b>Hyvinvointialueen kiinteistöt</b>					
MENOT	-1 088 466	-1 236 360	-1 113 940	-1 265 180	-1 265 180
TULOT	1 954 211	1 823 940	1 823 940	1 959 820	1 959 820
NETTOMENO	865 745	587 580	710 000	694 640	694 640
<b>Tyhjät kiinteistöt</b>					
MENOT	-1 024 278	-1 046 910	-811 069	-96 710	-96 710
TULOT	112 919	0	1 069	0	0
NETTOMENO	-911 359	-1 046 910	-810 000	-96 710	-96 710
<b>Tuotantokeittiö</b>					
MENOT	0	-39 840	-42 760	-116 810	-116 810
TULOT	0	0	25 760	77 000	77 000
NETTOMENO	0	-39 840	-17 000	-39 810	-39 810
<b>Yhteensä</b>					
MENOT	-6 095 743	-6 368 820	-6 017 000	-5 661 690	-5 661 690
TULOT	7 583 893	7 168 820	7 220 000	6 861 690	6 861 690
NETTOMENO	1 488 150	800 000	1 203 000	1 200 000	1 200 000

# Ruokapalvelut

## 1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa ruokapalveluita kaupunkiorganisaatiolle. Asiakkaina on varhaiskasvatus ja opetustoiminta. Lisäksi tuotetaan kahvituspalvelut erilaisiin tilaisuuksiin.

## 2. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet (ruokapalvelut)	Toimenpiteet	Mittarit

## 3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.

## 4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TPE 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	13	14	14	14	14	14
Henkilöstömenot €	-530 634	-596 490	-579 800	-618 400	-636 952	-656 060
Muutos %	-68,2	7,5	6,8	3,6	3,0	3,0
Palvelujen ostot €	-79 190	-76 610	-77 500	-72 650	-74 830	-77 074
Muutos %	-81,9	-4,8	-2,1	-5,2	3,0	3,0
Toimintakate €/asukas	1,02	0	0	0	0	0

## 5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi
Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiatarkastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.

## 6. Määrärahat

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
<b>MENOT</b>	-1 034 330	-1 098 110	-63 780	6,1
<b>TULOT</b>	1 034 330	1 098 110	63 780	6,1
<b>NETTOMENO</b>	0	0	0	0

## 7. Ruokapalvelujen käyttötalous

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TP	TA+ MUUTOS	TPE	TA	KS
	2023	2024	2024	2025	2025
<b>KÄYTTÖTALOUS</b>					
<b>TOIMINTATUOTOT</b>					
Myyntituotot	990 073	1 034 330	1 052 193	1 098 110	1 098 110
Maksutuotot	0	0	0	0	0
Tuet ja avustukset	1 500	0	0	0	0
Muut toimintatuotot	577	0	217	0	0
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>992 150</b>	<b>1 034 330</b>	<b>1 052 410</b>	<b>1 098 110</b>	<b>1 098 110</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>					
Henkilöstökulut	-530 634	-596 490	-579 800	-618 400	-618 400
Palvelujen ostot	-79 190	-76 610	-77 500	-72 650	-72 650
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-319 117	-296 670	-315 000	-313 900	-313 900
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-48 455	-61 180	-76 960	-89 780	-89 780
Muut toimintakulut	-7 568	-3 380	-3 150	-3 380	-3 380
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>-984 965</b>	<b>-1 034 330</b>	<b>-1 052 410</b>	<b>-1 098 110</b>	<b>-1 098 110</b>
<b>TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ</b>	<b>7 185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>