

Tilaviesti



Jyväskylän Tilapalvelun asiakaslehti

1 ■ 2004

Tilapalvelu
perii tiloistaan
kohtuuvuokraa

Kattorakenteet
tarkastettiin varmuuden
vuoksi

Asiakaspalautteeseen
reagoidaan heti

Tilapalvelu palkitsi
kiinteistönhoitajia
hyvästä työstä

Kaupungin julkisten toimitilojen vuokrat keskitasoa



Kaupunkien julkisten tilojen vuokratasosta on tehty tuore vertailututkimus. Trelum Consulting Oy:n tekemässä selvityksessä Jyväskylän Tilapalvelun keskimääräinen vuokrataso on kaupunkien keskitasoa vertailukaupunkeihin nähden.

Kaupungin taloudellinen tilanne on tällä hetkellä huolestuttava, mikä heijastuu kaikkeen kaupungin järjestämään toimintaan melkoisina kustannusten säästöpainoina. Hallintokunnat ovat tässä yhteydessä nostaneet esille myös tukipalveluiden suhteellisen kustannusosuuden kasvamisen heidän kokonaiskustannuksissaan. Vaikka näiden kustannuserien säästöpotentiaali on toiminnallisiin kustannuksiin verrattuna marginaalinen, on selvää että jokainen kivi on tässä tilanteessa käännettävä. Tukipalveluista suurimman osuuden muodostavat tilavuokrat sekä siivous- ja ruokapalvelut. Jos todella halutaan vaikuttaa näihin kustannuseriin, on se mahdollista, mutta niistä on puhuttava avoimesti ja oikeilla nimillä.

Kiinteistö- ja tilakustannuksissa suurin, mutta ehkä vaikein säästöpotentiaali kohdistuu tilojen määrään. Karkea vuosikus-

tannussäästö esimerkiksi koulutiloissa voisi olla n. 120 euroa/m², mikä yhden keskikokoisen koulun kohdalla merkitsisi 360.000 euron säästöä vuositasolla pelkissä tilakustannuksissa. Tällaiset rakenteelliset muutokset ja verkoston harventaminen ovat osoittautuneet käytännössä mahdottomiksi. Sen sijaan tällaiset mahdollisuudet onkin välttämätöntä hyödyntää tulevissa uusissa ja yhteisissä hankesuunnitelmissa koko verkostokaupungin alueella. Tähän liittyy verkostokaupunkien kanssa onkin jo käynnistetty tähän liittyvä yhteinen kehittämissanke ja selvitysprojekti.

Toinen todellinen säästömahdollisuus on toimitiloissa tarvittavien kiinteistö- ja tilapalveluiden jatkuva tehostaminen. Yksi keino tähän on niiden hallittu kilpailuttaminen siltä osin, kun on markkinoita ja aitoa kilpailua. Tähän ovat johtamassa myös mm. EU:n kilpailupoliittiset periaatteet ja hankintalaki. Kilpailuttaminen ei ole helppoa kaupungin omien tukipalveluorganisaatioiden kehittämistä ja motivaatiotasoa heikentämättä. Toisaalta painetta tilavuokrien korottamiseenkin on. Nimittäin nykyisellä toimintamallilla ja

vuokratasolla ei valitettavasti pystytä pitämään rakennusten ja tilojen kuntoa sillä tasolla kuin olisi tarpeen. Toisin sanoen tällä hetkellä kiinteistöomaisuus rapistuu ja uhkana on, että sisäilmaongelmat lisääntyvät.

Usko, että jos löydetään yhteiset strategiset linjat, pystymme nykyiselläkin vuokratasolla tarjoamaan tarkoituksenmukaiset ja turvalliset toimitilat kaikille käyttäjille. Lisäksi edellytyksenä on, että vähintään nykyinen investointitaso säilyy ja kohdistuu nimenomaan olemassa olevaan rakennus- ja tilakantaan. Mahdollisille uudishankkeille olisi rahoitus löydettävä muualta.

Tämä edellyttää kuitenkin yhteistä tahtotilaa ja ennen kaikkea yhteistyötä kaikilta osapuolilta.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Esko Eriksson'.

Esko Eriksson
kiinteistöjohtaja

Kymmenen kaupungin vertailussa Jyväskylä on keskitasoa

Tilapalvelu perii tiloistaan kohtuuvuokraa

■ Elina Härkönen

Kymmenen kaupungin vertailussa Jyväskylän sisäiset vuokrat ovat maan keskitasoa. Toimistotilojen vuokratustannukset ovat selvästi keskitason alapuolella.

Jyväskylän Tilapalvelu osallistui alkuvuonna Trellum Consulting Oy:n tekemään tutkimukseen, jossa selvitettiin sisäisiä vuokria kymmenessä kaupungissa. Vertailussa tarkasteltiin, millaisia vuokratasoja sisäiset vuokrajärjestelmät tuottavat eri tilatyypeille.

Vertailussa olivat Jyväskylän lisäksi mukana Espoon, Tampereen, Vantaan, Lahden, Kotkan, Joensuun, Mikkelin, Rauman ja Kajaanin kaupunkien omassa käytössä olevat tilat.

Tutkimus selvitti muun muassa pääomavuokrien neliövuokria toimistoista, päiväkodeista, kouluista ja terveydenhoitotiloista. Lisäksi selvitettiin kirjasto-, kerho-, nuoriso- ja kulttuuritilojen, palvelukotien, sosiaalitoimen ja liikuntatilojen vuokratasoa.

Sisäinen vuokra muodostuu pääomavuosvuokrista. Pääomavuokra sisältää omistajalle maksettavan koron sekä tilojen vanhenemisesta johtuvan korjausvastuun. Pääomavuokra on noin 60 prosenttia kokonais- eli bruttovuokrista.

Hoitovuokralla katetaan kiinteistön käyttökulut, kuten esimerkiksi energian ja veden käytöstä aiheutuvat kulut, korjaukset sekä kiinteistön- ja ulkoalueiden hoidon.

Jyväskylä yleensä neljäs tai viides

Vertailun perusteella Jyväskylän sisäiset vuokrat ovat Suomen keskitasoa. Kymmenen kaupungin joukossa Jyväskylän sijoitus on

useimmiten neljäs tai viides lähes kaikissa tilatyypeissä, kun tarkastellaan neliövuokrien keskiarvoja.

Espoo, Vantaa ja Tampere perivät vuokralaisiltaan odotetusti korkeimpia sisäisiä vuokria. Kajaani erottuu edukseen: siellä vuokrataso on vertailun matalin.

Esimerkiksi päiväkotien keskiarvoinen pääomavuokran neliövuokra on Jyväskylässä neljänneksi korkein, 5,41 euroa. Espoossa päiväkotineliöstä peritään 7,52 euroa, kun taas Kajaanissa vain 2,26 euroa.

Toimistotilojen suhteen Jyväskylä on edullinen: vuokrataso on kolmanneksi halvin: 4,07 euroa. Toimistotilojen huippuvuokria peritään Raumalla, jossa keskiarvo on 7,59 euroa neliöltä.

Kohtuullinen vuokranantaja

Kaiken kaikkiaan Jyväskylän Tilapalvelu osoittautuu vertailussa kohtuulliseksi vuokranantajaksi. Tilatyypistä riippuen pääomavuokrat vaihtelevat 3,7 ja 5,4 euron välillä. Kaikkien tilojen pääomavuokran keskiarvo on 4,47 euroa/m²/kk. Halvimpia ovat odotetusti varasto- ja hallitilat ja kalleimpia sosiaalitoimen tilat, kuten terveysasemat ja palvelukeskukset.

Trellum Consulting Oy:n vertailussa tarkasteltiin myös bruttoneliövuokria, mutta niiden kaupunkikohtainen vertailu on vaikeampaa kuin pääomaneliövuokrien keskiarvojen vertailu. Tämä johtuu siitä, että kaupunkien perimien hoitovuokrien sisällöt eli tuotettavat palvelut poikkeavat toisistaan.

– Koulujen ja oppilaitosten vuokrista tehdään tarkempaa selvitystä kesällä. Tulokset valmistuvat syksyn aikana, lupaillee Tilapalvelun talous- ja hallintopäällikkö Soile Kinon.

Pääomavuokra Euroa/m²/kk

	keskiarvo
Espoo	9,28
Tampere	6,03
Vantaa	5,59
Lahti	3,69
Jyväskylä	5,31
Kotka	5,34
Joensuu	2,94
Mikkeli	5,45
Rauma	-
Kajaani	4,37

Terveydenhoitotiloista Jyväskylän Tilapalvelu perii keskimäärin 5,31 euroa neliöltä pääomavuokraa. Jyväskylän sijoittuu terveydenhoitotilojen osalta vuokratilauksessa Mikkelin ja Kotkan kanssa vertailujoukon puoliväliin. Selvityksen teki Trellum Consulting Oy.



Kattorakenteet tarkastettiin varmuuden vuoksi

■ Mikko Terävä

Viime vuosina sattuneet useat julkisten tilojen rakenteiden pettämisestä aiheutuneet onnettomuudet ovat saaneet kiinteistö- ja rakentamisalan tutkimaan rakenteiden turvallisuutta. Jyväskylässä on tehty tehotarkastus, jossa käytiin läpi yli 70 Tilapalvelun rakennusta, pääasiassa liikuntahalleja, kouluja ja päiväkoteja.

Tilapalvelu listasi vuoden vaihteessa yli 70 rakennusta. Mukana oli rakennuksia, joiden kantavissa rakenteissa on käytetty liimapuuta tai ns. liittorakenteita. Kohteena olivat erityisesti kokoontumistilat ja hallit, joissa jännevälit ovat pitkiä ja kattojen kuormitukset suuria. Myös alakattorakenteet olivat tarkastettavien listalla.

Tarkastuksen tekijäksi valittiin jyväskyläläinen rakennuttajakonsultti, joka suoritti silmämääräisen tutkimuksen maaliskuussa.

– Mitään huolestuttavaa ei tullut ilmi. Tarkastuksen ohessa tuli esiin joitain jatkoselvitystarpeita koskien liimapuukurakenteissa havaittuja vähäisiä halkeamia. Merkittäviä taipumia, jotka osoittavat rakenteiden kantokyvyn olevan huono, ei havaittu, kertoo rakennuttajapäällikkö Jarmo Hulkko.

– Lisäselvityksiä, joiden tekemisestä on jo sovittu, tehdään kymmenessä kohteessa. Lisäselvityksetkään eivät todennäköisesti tule johtamaan merkittävään korjaustarpeeseen. Yksi selkeä kunnostuskohde kuitenkin havaittiin Huhtasuon koulun uima-allastilan puukatosta. Kunnostustyöt tehdään kesän aikana.

– Edellä mainittujen lisäksi konsultti huomasi joitain vähäisiä kosteusvaurioita ja yläpohjan tuuletustarpeita. Näiden osalta korjaustyöt on mahdollista tehdä normaalin korjausohjelman puitteissa. Saimme siis paljon hyvää tietoa kiinteistöjen kunnosta.

Usean syyn summa

Kimmo tarkastukseen tuli Suomen kuntaliitosta ja Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:sta, joiden jäsen Tilapalvelu on. Tilapalvelu toimittaa muiden jäsenten tapaan

tarkastustietonsa RAKLI:iin perustetulle työryhmälle valtakunnallista selvitystä varten.

Julkisten rakennuttajien lisäksi myös yksityiset alan yritykset ovat tehneet vastaavia selvityksiä. Tulokset tulevat aikanaan näkymään rakennusalan suunnittelu- ja rakennustoimintaa säätelevissä valtakunnallisissa ohjeissa.

Hulkko kertoo, että alustavan tiedon mukaan viime vuosien onnettomuusrakennuksia vertailtaessa on turmien syyksi havaittu usean samanaikaisen tekijän summa. Yhteistä kaikille on ollut samaan rakenteeseen kohdistuva suunnittelu- ja rakennusvirhe sekä usein myös KVR -rakentaminen. KVR -rakentamisessa urakoitsija vastaa rakennustöiden ohella myös suunnittelusta, josta normaalisti vastaa rakennuttaja. Suunnitteluvirheisiin ovat olleet syynä joissain tapauksissa puutteelliset valtakunnalliset suunnitteluohjeet.

Tilapalvelun rakennuksissa on vähän KVR -kohteita, eikä niissä ole tehtyjen selvitysten perusteella havaittu ongelmia.

Asiakaspalautteeseen reagoidaan heti

Tehostettu huomio ulkoalueiden hoitoon

■ Elina Härkönen

Jyväskylän Tilapalvelu haluaa parantaa ulkoalueiden töiden organisointia. Asiakkaat ovat kritisoineet esimerkiksi liukkauden torjuntaa ja lumen poistoa. Tilapalvelu on perustanut nyt Altekin ja Total Kiinteistöpalvelun kanssa ulkoaluetiimin, jotta talvi- ja kesähoito sujuisivat mahdollisimman hyvin.

Jyväskylän Tilapalvelu huomasi, että viime vuoden asiakastytyväisyyskyselyssä ulkoalueiden hoito sai huonoimman arvosanan.

– Asiakkaat ovat selvästi tyytymättömiä liukkauden torjuntaan, lumien poistoon, hiekoitukseen, rappujen puhdistukseen ja kattolumien poistoon. Kesäajan ulkotöistä kritiikkiä ovat herättäneet muun muassa pensaiden hoito, rikkaruohojen

kitkeminen ja leikkivälineiden huolto, kiinteistöpäällikkö Olli Salmela listaa.

Tilapalvelu haluaa tilanteen kohentuvan. Se perusti alkuvuodesta yhdessä Altek Aluetekniikan ja Total Kiinteistöpalvelun kanssa tiimin, joka käsittelee asiakaspalautteita ja sopii korjaus- ja suoritustoimenpiteistä nopeasti. Toimenpiteitä seurataan ja niistä raportoidaan säännöllisesti.

– Yleensä asiakaspalautetta käsitellään kyselyn tulosten kautta kerran vuodessa. Silloin ongelmatilanteet ovat jo menneen talven lumia. Ulkoaluetiimi kokoontuu nyt kahden viikon välein ja käy läpi sellaista asiakaspalautetta, jota on kertynyt kentällä ja HelpDeskin kautta. Palautteessa ilmeneisiin puutteisiin yritetään puuttua heti, Salmela sanoo.

Hän toteaa, että ulkoalueiden kunnossapidon parantaminen on pitkän tähtäimen tehtävä.

– Organisoinnin tehostaminen ei välttämättä näy heti, mutta pikku hiljaa asiakkaatkin alkavat huomata muutoksia. Lähestymme asiaa teemoittain: huomio

on kiinnitetty ensin lumenauraukseen, sitten vesien johtamiseen. Pikku hiljaa pensaiden huolto tulee ajankohtaiseksi.

Jatkossa vain yksi sopimus

Salmela epäilee, että syyt puutteisiin löytyvät osittain siitä, että tehtävien vastuutuksessa on ollut epäselvyyksiä.

– Tilapalvelu on tehnyt kirjalliset sopimukset Total Kiinteistöpalvelun ja Altek Aluetekniikan kanssa ulkoalueiden hoidosta ja kunnossapidosta. Yleensä kiinteistönhoitaja hoitaa niin sanotut käsilumityöt ja Altek konelumityöt pääväyliltä. Rajat ovat varmasti hiukan hämärtyneet siitä, mikä osuus kuuluu kenenkin vastuulle.

Salmela kertoo, että jatkossa Tilapalvelun on tarkoitus tehdä vain yksi ulkoaluetöiden sopimus. – Vuonna 2005 Altek ja Total voivat tehdä yhteistarjouksen Tilapalvelulle. Tarjouksessa voidaan hyödyntää nyt saatavia kokemuksia.

Tilapalvelu kiinnittää huomiota ulkoalueiden töiden organisointiin. Ulkoaluetiimi, kiinteistömanagerit sekä koulujen ja päiväkotien edustajat keskustelivat huhtikuussa tiedotustilaisuudessa siitä, mitä sopimuksiin on kirjattu ulkotöiden laatutasosta. Esimerkiksi Huhtarinteen päiväkodilla on sovittu, että lumen paksuus pihassa saa olla enintään kaksi senttimetriä. Yleensä sallittu lumen paksuus on neljä senttiä.



Tilapalvelu palkitsi jälleen kiinteistöhoitajia hyvästä työstä

Keltinmäen kiinteistöt ovat hyvissä käsissä



Total Kiinteistöpalvelun kiinteistöhoitajat Niko Pöyhönen ja Pekka Tiittanen palkittiin maaliskuussa hyvästä työstä. Jyväskylän Tilapalvelu jakoi miehille kiitosta ja lahjakortit tiettyyn myymälään.

■ Elina Härkönen

Jyväskylän Tilapalvelu palkitsi maaliskuussa Tilapalvelun hallinnassa olevista, Keltinmäen alueilla sijaitsevista kiinteistöistä vastaavat kiinteistöhoitajat Niko Pöyhösen ja Pekka Tiittasen hienosta työstä. Palkitsijat korostivat, että kiinteistöhoitajat osaavat hyödyntää työssään hyvin sähköistä huoltokirjakäytäntöä.

Niko Pöyhösellä ja Pekka Tiittasella oli 16.3. hieman tavallista juhlavampi työpäivä. Kiinteistöhoitajat kävivät pokkaamassa Tilapalvelun palkinnot hyvästä työstään kakkukahvitilaisuudessa.

Pöyhönen ja Tiittanen vastaavat Tilapalvelun hallinnassa olevista, Keltinmäen alueella sijaitsevista kiinteistöistä Total Kiinteistöpalvelun palveluksessa. Kiinteistöhuoltoon kuuluvat muun muassa rakennusten lämmitysjärjestelmien hoito ja huolto, kiinteistöjen kunnossapitotehtävät, ulkoalueiden lumityöt, laadun seuranta ja yleiset kiinteistöhoitotehtävät. Näitä asioita miehet tekevät esimerkiksi Keltinmäen kirjastolla ja koululla, Kotalammen päiväkodilla sekä puistorakennuksissa.

– Pöyhönen ja Tiittanen ovat sitoutuneet töidensä tekemiseen todella hienosti, Tilapalvelun tekninen isännöitsijä Ari Hämäläinen kiittää.

Hämäläisen ja Tilapalvelun kiinteistöpäällikkö Olli Salmelan mukaan kiinteistöhoitajien sitoutumisesta kertoo sekin, että he käyvät usein oma-aloitteisesti kohteissa tarkistamassa, että kaikki on kunnossa.

– Asiakastyytyväisyys on kiirinyt meille asti. Olemme saaneet kohteiden käyttäjiltä hyvää palautetta kiinteistöhoitajista, Salmela kertoo.

Sähköinen dokumentointi avuksi työssä

Kiinteistöhoitajia kiiteltiin palkinnonjakotilaisuudessa myös sähköisen huoltokirjan käytöstä. Sähköinen huoltokirja on uusi kiinteistöhuollon työväline, jonka avulla seurataan työn suorittamista.

– He ovat osanneet hyödyntää huoltokirjaa todella hyvin työssään dokumentoimalla mm. kohteiden tietoja digitaalisesti huoltokirjaan ja oppineet soveltamaan järjestelmää käytäntöön, Hämäläinen korostaa.

Hyvästä työstä kertoi myös helmikuussa toteutettu sattumanvaraisesti valittujen kohteiden auditointi, joka osui mm. Kotalammen päiväkotiin. Kaikki kiinteistöhoitotehtävät oli hoidettu mallikkaasti ja sopimuksen mukaisesti.

Jyväskylän Tilapalvelu palkitsi kiinteistöhoitajia jo toista kertaa. Satunnaisesti jaettavalla palkinnolla halutaan kannustaa kiinteistöhoitajia ja huomioida spontaanisti hyvän työn tekijöitä. Total Kiinteistöpalvelun kautta Tilapalvelun kohteisiin työllistyy yhteensä 46 kiinteistöhoitajaa.



Jyväskylän Tilapalvelun kiinteistöjohtaja Esko Eriksson luovutti Pöyhöselle ja Tiittaselle huomionsoitukset kakkukahvitilaisuudessa. Tilapalvelu palkitsi kiinteistöhoitajia spontaanisti jo toista kertaa.

Tilapalvelusta tietoa Internetissä!

Sivuiltamme löytyy tietoa Tilapalvelusta, Tilapalvelun johtokunnasta ja päätöksenteosta. Ajankohtaista -osiossa kerromme tietoja ajankohtaisista rakennushankkeista ja eri projekteista. Internetsivuiltamme löytyvät tiedot myös kuluvan vuoden investointi- ja rakennushankkeista kohteittain sekä erilaiset julkaisumme sähköisessä muodossa kuten vuosikertomus ja ympäristökäsikirja. Internetosoitteemme on:
<http://www.jyvaskyla.fi/tipa/>



www.jyvaskyla.fi/tipa



Tilapalvelun sivut Lyytissä

Löydät Tilapalvelun sivut Jyväskylän kaupungin intranetistä, Lyytistä osoitteesta: <http://intra.jkl.fi/lyyti> ja sieltä edelleen organisaatio - Tilapalvelu.

Lyytissä olevilla sivuillamme on tietoa mm. sisäisistä vuokrista ja palvelusopimuksista, vuokravertailuja ja asiakastytyväisyyskyselyiden tuloksia. Sisäiset vuokra- ja siivoussopimukset on julkaistu hallintokunnittain. Päivitämme sivuillemme aina uusimmat tiedot, joten niitä kannattaa seurata säännöllisesti.

Leppoisaa kesää!



Toivottaa Tilapalvelun henkilökunta.

ESKO ERIKSSON
kiinteistöjohtaja
(Tilapalvelun johtaja)
puh. (014) 625 348,
0500 641 621

PIA HALMESAARI
johdon sihteeri
puh. (014) 625 357,
0400 164 074

Hallinto ja talous:

SOILE KINOS
talous- ja hallintopäällikkö
(talous, rahoitus ja hallinto)
puh. (014) 625 354,
0400 455 015

SAIMI KALIN
toimistos sihteeri
(sihteerin tehtävät, palkka-asiat)
puh. (014) 625 368

ANNE KAIPAINEN
laskentasihteeri
(ostoreskontra, kirjanpito)
puh. (014) 625 327

TUIJA PALONIEMI
laskutussihteeri
(laskutus, vuokranperintä)
puh. (014) 625 362

TIMO TERVO
kustannussuunnittelija
(rakennus- ja tilarekisterit)
puh. (014) 625 352,
0400 738 616

Tila- ja vuokrauspalvelut:

OLLI SALMELA
kiinteistöpäällikkö
(toimitilapalvelut)
puh. (014) 625 325,
0400 648 389

MARITTA LAHTI
kiinteistömanageri
(sosiaali- ja terveystalokeskus)
puh. (014) 625 350,
0400 648 386

SATU ALTÉN
kiinteistömanageri
(tekninen palvelukeskus ja muut
hallintokunnat sekä ulkoiset
vuokralaiset)
puh. (014) 625 365,
0400 807 598

**JAANA LEHTORANTA-
MAKKONEN**
kiinteistömanageri
(opetus- ja kulttuuritoimi)
puh. (014) 625 366,
040 830 6378

ARI HÄMÄLÄINEN
tekninen isännöitsijä
(ylläpidon ja kiinteistöhuollon
ohjelmointi)
puh. (014) 625 351,
0400 544 333

Kiinteistöliiketoiminta ja -kehitys:

MIKKO LEPO
kiinteistökehityspäällikkö
(kiinteistökehittäminen,
toimitilojen osto,
myynti ja vuokraus)
puh. (014) 625 367,
040 830 6379

Investoinnit ja kunnossapito:

JARMO HULKKO
rakennuttajapäällikkö
(hankesuunnittelu,
rakennuttaminen, investointien
budjetointi ja valtionavut)
puh. (014) 625 363,
0400 648 465

KAUKO EKONEN
kustannussuunnittelija
(kustannussuunnittelu ja
rakennuttaminen)
puh. (014) 625 296,
040 773 2596

ILMO VIITANEN
projektipäällikkö
(hankesuunnittelu ja
rakennuttaminen)
puh. (014) 625 293,
0400 783 800

ANNELI MAUKONEN
hankesuunnittelija
(hankesuunnittelu ja
rakennuttaminen)
puh. (014) 625 371,
0400 995 077

JUHA REUNAMA
kunnossapitorakennuttaja
(kunnossapidon
rakennuttaminen)
puh. (014) 625 329,
0400 648 387



PL 193, Vapaudenkatu 43, 40101 Jyväskylä
Puh. (014) 625 357, Faksi (014) 625 360
Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@jkl.fi
tilapalvelu@jkl.fi
www.jyvaskyla.fi/tipa