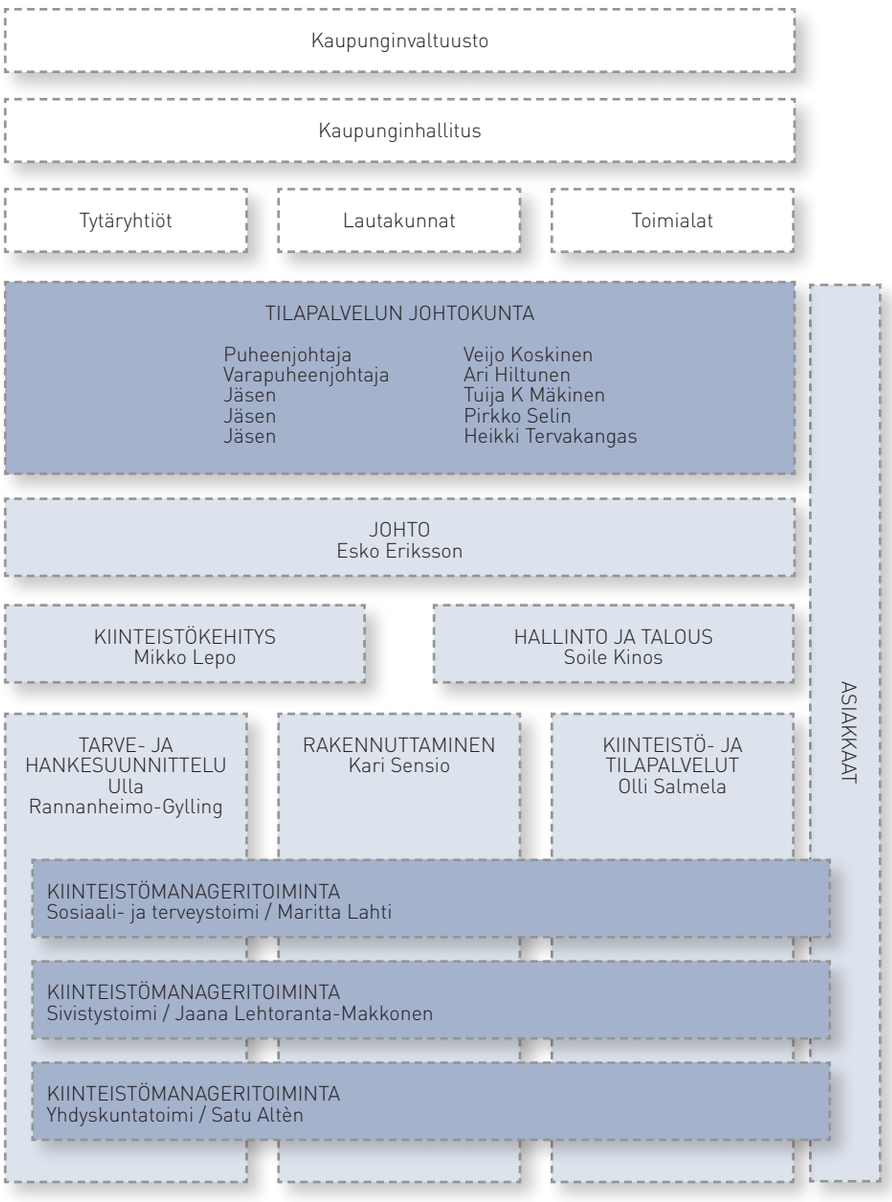
Jyväskylän Tilapalvelun vuosi

2008

Jyväskylän TILAPALVELU

Sisällys

Tilapalvelun toimintaorganisaatio	2
Kiinteistöjohtajan katsaus	3
Kiinteistöjen myynnissä hiljainen vuosi	4-5
Päiväkoti- ja kouluverkko-selvitykset valmistuivat	6
Kuntaliitosvalmistelut työllistivät	7
Koulujen korjaus- ja uudisrakennushankkeet hyvässä vauhdissa	8-9
Tilapalvelun asiakkaiden tyytyväisyys mitattiin jälleen	10-11
Taloudellisesti ja toiminnallisesti onnistunut vuosi	12
Tuloslaskelma 1.1.–31.12.2008	12
Tase 31.12.2008	13
Rahoituslaskelma 1.1.–31.12.2008	14
Toiminnalliset tavoitteet	15
Tunnuslukuja	15



Tilapalvelun toimintaorganisaatio

Vastaamme hallinnassamme olevan kiinteistö- ja tilaomaisuuden arvosta, tuottavuudesta ja tehokkaasta käytöstä. Tarjoamme palvelutuotannolle turvalliset, tarkoituksenmukaiset ja kilpailukykyiset toimitilat sekä tilapalvelut.

Kiinteistöjohtajan katsaus

Tilapalvelun talousarviovuosi meni taloudellisesti ja toiminnallisesti suunnitelmien mukaisesti.

Toiminnallisesti varsinkin loppuvuotta hallitsi ja työllisti uuden Jyväskylän kiinteistö- ja rakennusomaisuuden haltuunotto. Tähän liittyivät mittavat hallinto-, päiväkoti- ja kouluverkkoselvitykset, jotka työllistivät koko organisaatiota. Palveluverkkoselvitykset tulevat toimimaan pohjana tulevien investointiohjelmien laadinnassa.

Uuden Jyväskylän yhtenä tärkeänä tavoitteena on myös taata kaikille käyttäjille terveet ja turvalliset toimitilat.

Talousarviovuoden aikana käynnistettiinkin mittavat tekniset kuntoselvitykset, joiden pohjalta määriteltiin korjausasteet. Yhä suuremmaksi haasteeksi muodostuvat kiinteistöissä ilmenneet kosteus- ja homevauriot ja niiden aiheuttama väistötilojen hankinta.

Myös hallinnon keskittäminen ns. hallintokortteliin aiheutti melkoisen muuttokarusellin loppuvuoden aikana. Uuden Tilapalvelun organisaation muodostaminen ja sen tehtäväkuvien tarkistaminen osoittautui haasteelliseksi tehtäväksi. Isompia investointihankkeita olivat Kyllön terveysaseman laajennuksen jatkaminen ja Viitaniemen sekä Keltinmäen koulujen peruskorjaushankkeet.

Kiinteistöjen realisointiohjelma toteutui suunnitelman mukaisesti. Jäähallirakennus myytiin perustetulle yhtiölle. Valtiontalon korttelin kehitysprojekti jatkui sopimuksen mukaisesti yhteistyössä kaupungin ja kaikkien korttelin omistajien kanssa.

Tässä yhteydessä haluan kiittää kaikkia yhteistyökumppaneita sekä Tilapalvelun henkilöstöä kuluneesta työntäyteisestä ja tuloksellisesta vuodesta.

Kuva: Valokuvaamo Lehtinen

Esko Eriksson
kiinteistöjohtaja

Kiinteistöjen myynnissä hiljainen vuosi

Jyväskylän Tilapalvelu hallinnoi Jyväskylän kaupungin 352.209 htm²:n tilaomaisuutta, mistä omia rakennuksia on 328.074 htm² ja osakehuoneistoja 24.135 htm². Lisäksi markkinoilta oli kaupungin yksiköiden käyttöön vuokrattu tiloja 32.614 htm². Hallinnassa oleva tilakanta pieneni toimintavuoden aikana noin 5.109 htm²:lla.

Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminta jakautuu sisäiseen ja ulkoiseen vuokraukseen. Sisäisellä vuokrauksella tarkoitetaan vuokraustoimintaa, jonka asiakkaina ovat Jyväskylän kaupungin omat toimialat ja yksiköt. Ulkoista vuokraustoimintaa harjoitetaan markkinaehtoisesti niiden tilojen osalta, joita kaupungin omat yksiköt eivät tarvitse, tai niiden käyttö omassa toiminnassa ei ole taloudellisesti perusteltua.

Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä oli tiloja 323.000 htm². Keskeisen osan tästä muodostavat koulut, päiväkodit, hallintorakennukset, kirjastot sekä sosiaali-, terveys-palvelu-, kulttuuri- ja liikuntatilat. Sisäisen vuokrauksen volyymi pieneni edellisvuoteen verrattuna noin 1.000 htm². Kaupungin oma tilankäyttö pieneni lähinnä jäähallin myynnin ja yhtiöittämisen yhteydessä tehdyn käyttöjärjestelyn seurauksena. Tilankäytön kasvua muodostui lähinnä Viitaniemen koulun laajennuksen, Salmirannan uuden päiväkodin sekä Kuokkalan uuden pienkirjaston myötä.

Ulkoisen vuokrauksen liikevaihto oli noin 3,0 Meuroa, joka on hiukan vähemmän kuin vuonna 2007. Ulkoisen vuokraustoiminnan kohdalla vuoden aikana tapahtui hyvin vähän muutoksia. Asiakasvaihtuvuus oli vähäistä ja kurantit tilat olivat pitkälti vuokrattuja. Suurimpia asiakkaita olivat Jyväskylän päihdepalvelusäätiö, Jyväskylän seudun kansalaisopisto, Jyväskylän Steiner-koulu sekä Työvalmennussäätiö Tekevä.

Vuoden 2008 lopussa kaupungin omistamia tiloja oli tyhjillään 11.365 m², mikä on 3,5 % tilaomaisuudesta. Tyhjien tilojen määrä väheni hiukan vuoteen 2007 verrattuna. Suurimmat tyhjät tilat vuoden lopussa olivat Jokivarren koulu sekä osa Salmirannan hallitiloista.

Kauppahallin myynti toteutui viimein

Pitkään valmisteltu ja hallinto-oikeuteen valitettu Kauppahallin myyntiratkaisu saatiin toteutetuksi alkuvuodesta 2008. Ostajana oli V1K-Kiinteistöt Oy, joka vuokrasi pääosan kiinteistöä liikuntakeskusyrittäjälle.

Jäähalli myytiin perustettavalle kiinteistöyhtiölle, jonka pääosakkaaksi kaupunki jäi. Muiksi osakkaiksi tulivat JYP Jyväskylä Oy ja Jykes Kiinteistöt Oy.

Muita kauppoja olivat As Oy Gummeruksenkatu 7, As Oy Kortetornien sekä KOY Sepänkatu 14 osakehuoneistojen myynnit.

Synergia-areena iltavalaistuksessa.

Kuva: Jyväskylän kaupunki, Juhana Konttinen.

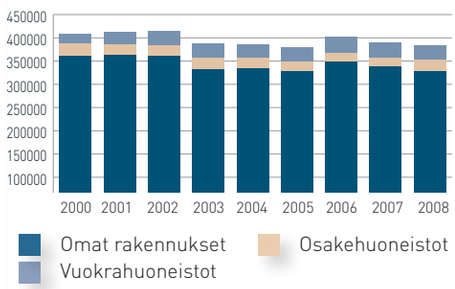
Tilapalvelun hallinnassa olevat tilat 31.12.2008

Omat rakennukset	328 074,0
Osakkeet	24 135,0
Vuokratilat	32 613,8
Yhteensä	**384 822,8**
Sisäiseen käyttöön vuokrattu	334 506,9
Ulkoiseen käyttöön vuokrattu	35 456,9
Väistötilana	3 493,9
Tyhjää tilaa	11 365,1
Yhteensä	**384 822,8**

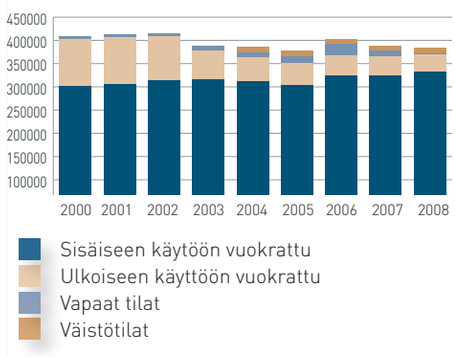
Kiinteistö- ja tilaomaisuuden myynti vuonna 2008

ostaja	kohde	kauppahinta
Jyväskylän Jäähalli Oy	Jäähallin rakennus	2 500 000
V1K-Kiinteistöt Oy	Kauppahallin rakennus	650 000
Riitta Hantunen	As Oy Kortetornit, osake	50 000
Jorma ja Marja Peltonen	As Oy Gummeruksenkatu 7, osake	302 000
Hongikon Nuorisoseura ry	KOY Sepänkatu 14 B 14, osake	180 000

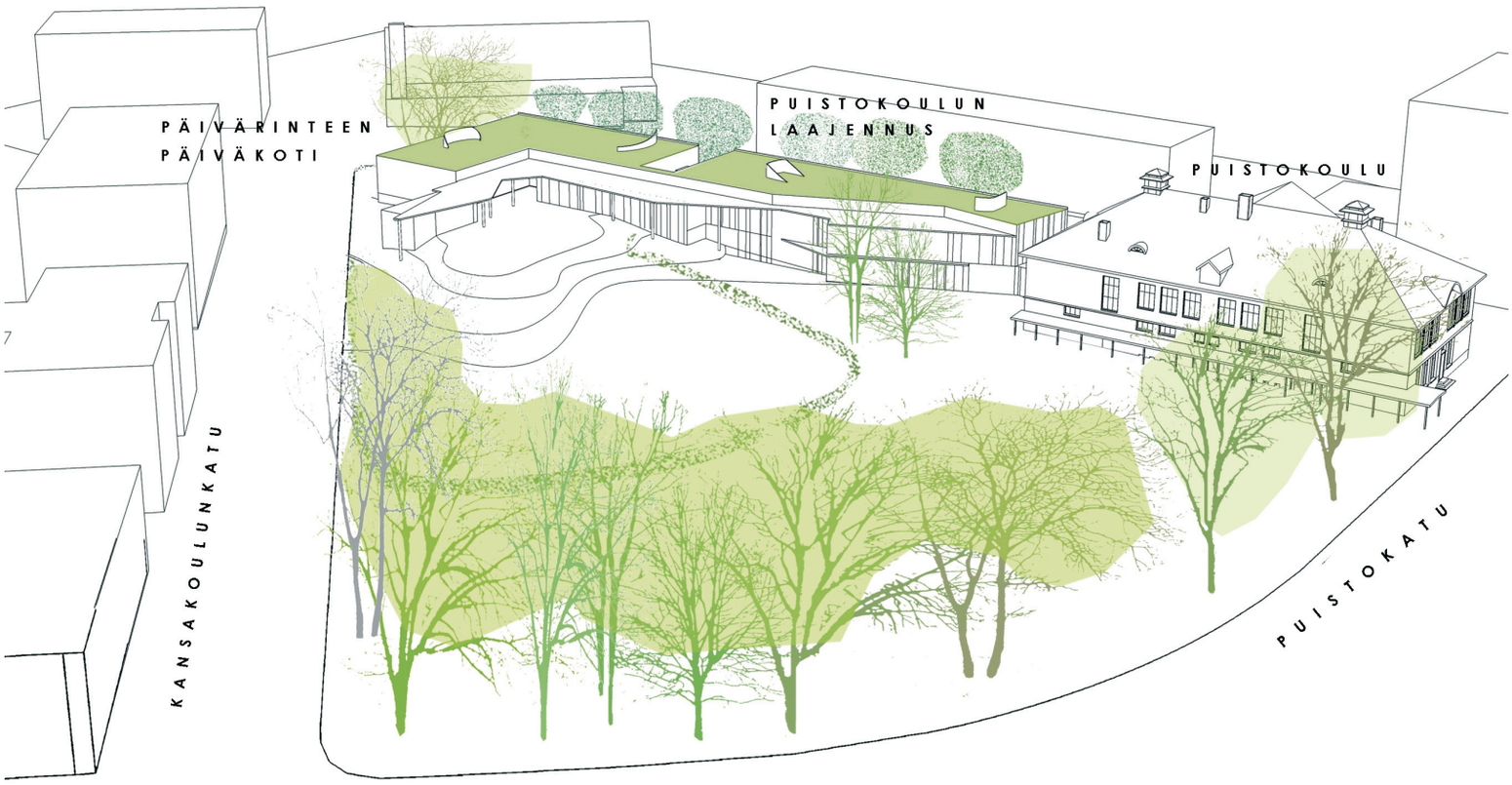
Tilapalvelun hallitsemat toimitilat htm²



Tilapalvelun hallitsemien toimitilojen käyttö htm²



Päiväkoti- ja kouluverkkoselvitykset valmistuivat



Alkuvuodesta käynnistettiin päiväkoti- ja kouluverkkoselvitysten laadinta yhdessä Jyväskylän maalaiskunnan ja Korpilahden kunnan päivähoidon ja opetustoimen kanssa. Kouluverkko ja päiväkotiverkko valmistuivat syksyllä ja kouluverkko käsiteltiin järjestelytoimikunnassa 22.9.2008 ja päiväkotiverkko 13.10.2008. Verkkoselvityksillä pyritään varmistamaan pitkäkestoinen palvelurakennusten käyttötarve suuralueittain vuoteen 2020 saakka. Selvityksissä huomioitiin väestöennusteiden ja maankäytön suunnittelun vaikutus suuralueittain.

Lisäksi laadittiin hallintoverkko, jossa selvitettiin kaupungin, maalaiskunnan ja Korpilahden hallintotilatarve ja henkilöiden työpisteiden sijoittuminen uudessa Jyväskylässä. Loppuvuodesta käynnistettiin sosiaali- ja terveystoimen palveluverkon laadinta. Ensimmäisenä selvitettiin vammaispalveluverkko. Selvitys valmistuu kokonaisuudessaan kesällä 2009.

Syksyllä pidettiin hallintokuntakohtaiset tilafoorumit, joissa linjattiin kiireellisimmät hankkeet investointiohjelmaan vuosille 2009–2013 ja seuraavat vuosille 2014–2020.

Palveluverkkoselvityksien mukaisesti jatkettiin ja käynnistettiin tarve- ja hankeselvityksiä kiireellisyysjärjestyksessä. Tarveselvityskohteista merkittävimpänä oli Savelan keskuskeittiön tarveselvitys sekä Mankolan koulukiinteistön selvitys Keski-Palokan väistötilaksi, yhtenäiskouluksi ja keskuskeittiöksi. Vammaisopetuksen ja -iltapäivähoidon sekä toimintakeskuksen sijoittumista selvitettiin ja käynnistettiin tarveselvitys kaupunki seurakunnan kanssa toimintojen sijoittumisesta Kortepohjan seurakuntatiloihin.

Hankesuunnitelmakohteista merkittävimpiä olivat Säynätsalon päiväkoti-koulun hankesuunnitelman päivitys. Aloitettiin yhteistyö maalaiskunnan kanssa ja käynnistettiin Keski-Palokan ja Vaajakosken koulujen hankesuunnittelut. Korpilahden kanssa yhteistyössä valmisteltiin Korpilahden kunnantalon käyttötarkoituksen muutos kirjasto- ja yhteispalvelurakennukseksi sekä Tikkalan päivä-koti koulun ja Kultaniityn päiväkodin hankesuunnitelmaa.

Kuntaliitosvalmistelut työllistivät

Kolmen kunnan liittymispäätösten jälkeen aloitettiin valmistautuminen toiminnan vaatimiin muutoksiin henkilöstön sijoittumisen suhteen. Myös kaikki sisäiset ja ulkoiset sopimukset kartoitettiin ja käytiin neuvottelut niiden yhdenmukaistamisesta ja laskutus - ja tilaajatietojen muutoksista. Myös uuden Jyväskylän siivous- ja kiinteistönhoitopalvelujen kilpailuttamisaikataulut sovittiin. Entisen Jyväskylän maalaiskunnan ja Korpilahden palvelut kilpailutetaan vuosina 2011–2013.

Jyväskylän kaupungin ja maalaiskunnan sisäilmaryhmät yhdistettiin ja aloitettiin toimintamallien yhtenäistäminen.

Sisäilmatyöryhmän toiminta

Tilapalvelun johdolla toimiva kaupungin sisäilmatyöryhmä kokoontui yleiskokoukseen 10 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin kuluneen vuoden aikana n. 50 kohteen sisäilmaongelmia ryhmän jäsenille tulleiden yhteydenottojen perusteella. Samalla päätettiin tarvittavista kohdekäynneistä, joita tehtiin lähes viikoittain. Tehtyjen oirekyselyjen ja tutkimusten perusteella suoritettiin välittömiä korjaustoimenpiteitä, joilla varmistettiin turvalliset toimitilat käyttäjille.

Siivous- ja kiinteistönhoitopalvelujen kilpailuttaminen jatkui

Siivous- ja kiinteistönhoitopalvelujen kilpailuttaminen jatkui tavoitteiden mukaisesti. Siivouspalveluja kilpailutettiin 32 kohteessa (31.500 m^2), kiinteistönhoitopalveluja 44 kohteessa (32.900 m^2) Kilpailutuksessa painotettiin hankintojen laatua hinta-laatusuhteen ollessa 30/70. Halutun laatutason saavuttamiseen pyritään entistä tehokkaammalla yhteistyöllä asiakkaan ja palvelutuottajien välillä sekä sopimusten kannustinjärjestelmillä.

Palveluntuottajaksi valittiin Total Kiinteistöpalvelut Oy, sopimusten yhteisarvo oli 719 000 euroa vuodessa.

Siivouspäällikkö Annika Viljakainen siivouslaatua arvioimassa.

Uusi energiatehokkuussopimus

Jyväskylän kaupungin ja kauppa- ja teollisuusministeriön välinen yhteistoimintasopimus energiansäästön edistämisestä ns. energiansäästösopimus päättyi vuoden 2007 lopussa.

Uusi energiatehokkuussopimus valmisteltiin vuonna 2008 ja se koskee koko uutta Jyväskylää. Sopimuksella pyritään ensisijaisesti energiatehokkuuden parantamiseen, mutta siihen sisältyy myös uusiutuvan energian edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä vuosille 2009–2016.

Kiinteistöpalvelujen laatua yhdenmukaistetaan

Tilapalvelu on mukana Kiinteistö - RYL –projektissa (Kiinteistöpalvelujen yleiset laatuvaatimukset).

Projekti käynnistyi vuonna 2007 ja päättyy vuoden 2009 alussa. Tavoitteena on laatia valtakunnalliset laatumääritteet kiinteistöpalveluiden tilaajien ja tuottajien käyttöön. Tilapalvelu on mukana sekä projektin johtoryhmässä että toimikunnassa

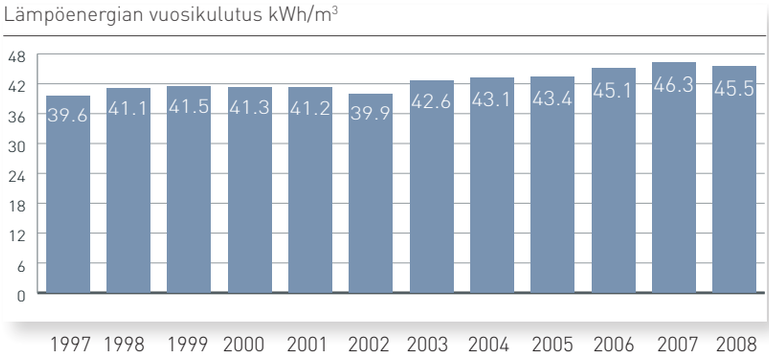
Koulujen korjaus- ja uudisrakennushankkeet hyvässä vauhdissa.

Investointiohjelman mukaisiin rakennus- ja korjaustöihin käytettiin 14,3 Meuroa, josta summasta neljän suurimman hankkeen: Viitaniemen koulun, Kyllön terveysaseman ja Keltinmäen koulun peruskorjausurakoiden sekä Keljonkankaan päiväkodin uudisrakennuksen osuus oli 9,7 Meuroa. Viitaniemen koulu pääsi aloittamaan lukukauden peruskorjatuissa tiloissa syksyllä. Lohikosken ja Keltinmäen koulujen korjaustyöt käynnistyivät ja toteutussuunnitteluvaiheeseen päästiin seuraavissa hankkeissa: Säynätsalon päiväkoti-koulun uudisrakennus, Museoiden kokoelma- ja konservointikeskus, Kyllön terveysaseman 4. vaiheen peruskorjaus, Päivärinteen päiväkodin ja Puistokoulun laajennuksen uudisrakennus ja Hipposhallin/harjoitusjäähallin kosteusvauriokorjaukset.

Vuosikorjauksia tehtiin 1,6 Meuron edestä keskittyen kiinteistöjen vanhenevan talotekniikan uusimiseen, kosteusvauriokorjauksiin ja pieniin toiminnallisiin muutoksiin.

Haasteellisin tehtävä oli uuden Jyväskylän investointiohjelman laadinta vuosille 2009-2013 ja sisäilmaongelmaisten koulukohteiden korjaamisprosessin käynnistäminen koko uuden kunnan alueella.

Lämpöenergian vuosikulutus kWh/m^3



Keljonkankaan uusi päiväkoti valmistuu kesäkuussa 2009

Talonrakennusinvestoinnit 2008

1 000 euroa	TA 2008	uud.budj.+ ta-muut.	TAM 2008	Tilinpäätös
Kyllön terveysaseman peruskorjaus	2 450		2 450	2 477
Lääkäritalon muutostyöt	300	250	550	632
Päivärinteen pk ja Puistokoulun uudet tilat	200	100	300	189
Museoiden varastohanke	700	-500	200	153
Hipposhallin/harjoitusjäähallin kosteusvauriok.	100		100	118
Viitaniemen koulun peruskorjaus	3 600	40	3 640	4 044
Säynätsalon koulu ja päiväkoti	100	100	200	89
Keltinmäen koulun peruskorjaus	2 100		2 100	2 119
Lohikosken koulun pk II-IV ja pienkirjasto	1 000		1 000	935
Keljonkankaan uusi päiväkoti	1 200		1 200	1 186
Huhtaharjun koulun keittiön muutostyö	400	-150	250	139
Kuokkalan keskuskeittiö	300	150	450	248
Kuokkalan monitoimikeskus	250		250	217
Pk-verkon muutostyöt/Kangasvuoren toim.kes.		244	244	301
Uimahallin vedenkäsittely ja kylpylän katto		40	40	31
Kuokkalan sos- ja terv.aseman kosteusvaurio		250	250	153
Cygnaeuksen kouluk. sisäilmaongelmien korj.		50	50	30
Huhtasuon koulun korjaukset		50	50	85
Varikon päiväkodin kosteusvauriokorjaus		50	50	50
Pelastuslaitoksen parakkien perustaminen		50	50	87
Mattilan perhekodin keittiön saneeraus		50	50	61
Keljon vanhainkodin A-osan keittiölinjasto		60	60	70
Lehtisaaren koulun kattovaurio		80	80	208
Tekniset peruskorjaukset	500	-460	40	40
Pihojen peruskorjaukset	300	-265	35	35
Muut korjaukset	500	85	585	571
Yhteensä	**14 000**	**274**	**14 274**	**14 268**

Tilapalvelun asiakkaiden tyytyväisyys mitattiin jälleen

Jyväskylän Tilapalvelun asiakkaiden tyytyväisyyttä mitattiin jälleen syksyllä 2008 vuosittain toteutettavan asiakastyytyväisyyskyselyn avulla. Vuoden 2008 tuloksista asiakkaidemme kokonaistyytyväisyydessä voidaan havaita lievää laskua edellisvuoden tuloksiin nähden, jolloin saavutimmekin kaikkien aikojen huipputuloksen.

Vuosittain tehtävän asiakastyytyväisyyskyselyn avulla saamme arvokasta tietoa asiakkaidemme tyytyväisyydestä tiloja ja tilojen hallinnointia kohtaan, Tilapalvelun järjestämiin palveluihin sekä investointi- ja vuosikorjaushankkeisiin. Kyselyn kohderyhmä koostuu pääosin sisäisistä vuokralaisista ja nimenomaan loppukäyttäjistä.

Tilojen yleiskunto saa kiitosta

Vuoden 2008 tuloksia osa-alueittain tarkasteltuna asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys tiloja kohtaan on noussut mutta tilojen hallinnointiin, palveluihin sekä investointi- ja vuosikorjaushankkeisiin se on hieman laskenut.

Tiloihin liittyvissä ominaisuuksissa asiakkaamme ovat entistä tyytyväisempiä toimitilojen yleiskuntoon. Sen sijaan tyytyväisyys sisäilman laatuun sekä tilojen muunneltavuuteen on laskenut selvästi.

Sivistystoimen väki tyytyväisintä

Asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset paljastavat, että tyytyväisin asiakasryhmämme on sivistystoimen toimiala. Selkeintä laskua tyytyväisyyteen on taasen havaittavissa liiketoiminnan toimialalla.

Tilatyypeittäin tarkasteltuna koulutilojen käyttäjien kokonaistyytyväisyys on noussut entisestään tutkimuksen jokaisella osa-alueella. Varsinkin koulutilojen yleiskunto, valaistus, tietotekniikkamahdollisuudet ja sijainti saavat kiitosta. Koulutilojen käyttäjät ovat myös kovin tyytyväisiä tilojen hallinnointiin ja tilojen hinta-laatusuhteeseen.

Sen sijaan päiväkotitilojen käyttäjien kokonaistyytyväisyys on laskenut merkittävästi edellisvuoden tuloksista. Kokonaistyytyväisyyden laskusta huolimatta tyytyväisyys tilojen valaistukseen ja pohjaratkaisuihin sekä jätehuoltoon on kasvanut viime vuoden tasosta.

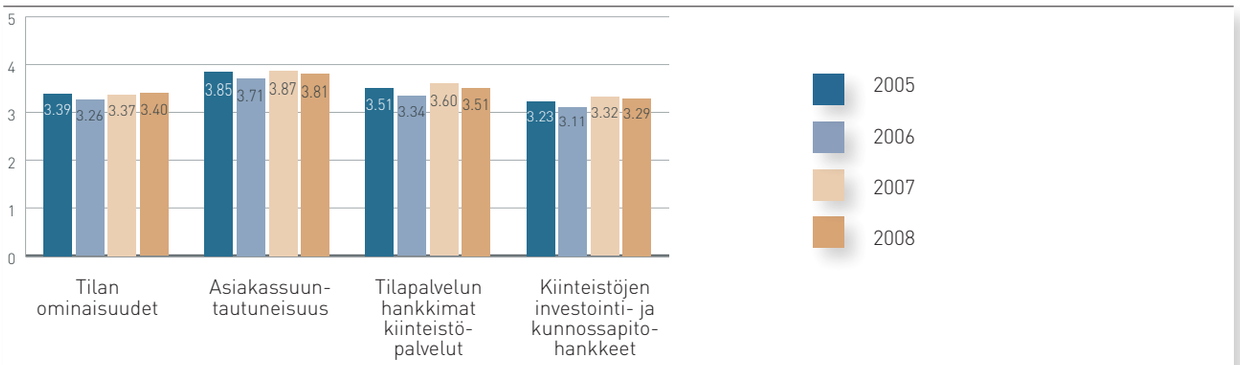
Asiakastyytyväisyys Tilapalvelun toiminnan mittarina

Jyväskylän Tilapalvelu on tutkinut ja mitannut asiakkaidensa tyytyväisyyttä aina vuodesta 1993 lähtien. Asiakastyytyväisyyskyselyn tekijänä on toiminut KTI Kiinteistötalouden instituutti ry alusta alkaen. Vuosittain tehtävän kyselyn sisältö on pidetty pääosin samana, jotta uudet tulokset olisivat aina mahdollisimman hyvin vertailukelpoisia edellisvuosien tulosten kanssa.

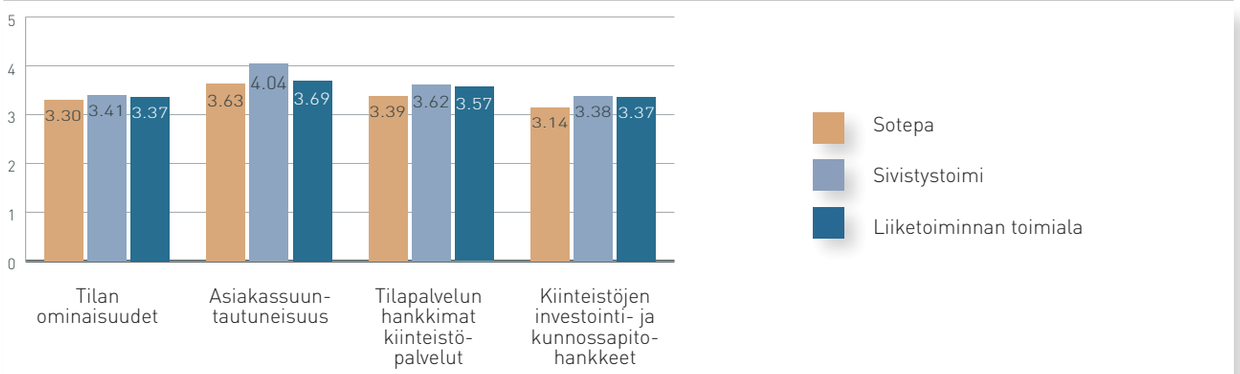
Asiakastyytyväisyyskyselyn kautta saatu palaute on Jyväskylän Tilapalvelulle tärkeä työväline toiminnan ja palvelutarjonnan kehittämiseksi ja se on myös suora mittari toiminnan onnistumisen arvioimiseksi.

Peruskorjatussa Viitaniemen koulussa viihdytään.

Asiakastyytyväisyys v. 2008



Asiakastyytyväisyys toimialoittain v. 2008



Taloudellisesti ja toiminnallisesti onnistunut vuosi

Tilapalvelun kulunut vuosi oli sekä toiminnallisesti että taloudellisesti onnistunut. Saavutimme lähes kaikki meille asetetut sekä taloudelliset että toiminnalliset tavoitteet.

Tilapalvelun liikevaihto vuonna 2008 oli 40,5 miljoonaa euroa. Tästä 36,5 miljoonaa koostui sisäisistä vuokrista sekä siivouskorvauksista. Ulkoisia vuokratuottoja oli 3,0, kiinteistöjen myyntivoittoja 0,3 ja muita tuottoja 0,6 miljoonaa. Liikevaihto kasvoi 4,9 miljoonalla edellisvuoteen verrattuna.

Toimintamenot olivat 23,2 miljoonaa euroa, mikä on 2,1 miljoonaa enemmän kuin vuonna 2007. Suurin menoerä oli asiakaspalveluiden ostot, johon kului 12,4 miljoonaa. Tästä valtaosa eli 9,3 miljoonaa käytettiin siivouspalveluihin, kiinteistöjen hoitopalveluihin, kunnossapitoon sekä piha-alueiden hoitoon.

Energiakustannukset olivat 4,1 ja ulkoiset vuokra- ja vastikekustannukset 5,1 miljoonaa euroa.

Tilapalvelun toimintakate oli 17,3 miljoonaa, josta poistoina katettiin 7,7 miljoonaa. Konsernille maksettava tuotto oli 9,4 miljoonaa, joka oli 4,47 % peruspääomasta. Tilikauden tulokseksi vähennysten jälkeen jäi 0,134 miljoonaa.

Kiinteistökustannukset edelleen nousussa

Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin mukaan kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousivat vuoden 2008 aikana 6,2 prosenttia.

Ylläpitokustannuksista vuodessa eniten kallistuivat käyttösähkön kustannukset 16,2 %. Työkustannukset nousivat 4,2 % ja lämpökustannukset 7,4 %. Kunnossapito sekä muut kustannukset nousivat 4,9 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

Kiinteistöjä myytiin 3,7 miljoonalla

Kiinteistö- ja tilaomaisuutta myytiin toimintavuoden aikana 3,7 miljoonalla eurolla. Suurimmat kaupat olivat Kauppahallin rakennus sekä huoneisto-osakkeet As Oy Gummeruksenkatu 7, As Oy Kortetornit ja KOY Sepänkatu 14 osaketilan myynnit.

Lisäksi toteutettiin Jäähallin omistusjärjestely, jossa Jäähalli-rakennus siirtyi Jyväskylän Jäähalli Oy:n omistukseen ja Tilapalvelun hallintaan jäi Jäähalli Oy:n osakkeita hankinta-arvoltaan 800.000 euroa.

Tuloslaskelma

		1.1.-31.12.2008		1.1.-31.12.2007
Liikevaihto		**40 179 687,51**		**37 893 606,86**
Liiketoiminnan muut tuotot		304 409,56		893 065,60
Muut tuet ja avustukset		0,00		20 349,00
Tuet ja avustukset kunnalta		0,00		0,00
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-3 789 870,76		-3 346 602,48	
Palvelujen ostot	-12 400 382,60	-16 190 253,36	-11 351 290,19	-14 697 892,67
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-889 123,15		-826 905,05	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-213 096,88		-187 585,25	
Muut henkilösivukulut	-71 714,03	-1 173 934,06	-67 090,61	-1 081 580,91
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 715 914,57	-7 715 914,57	-7 492 570,41	-7 492 570,41
Vuokrakulut		-5 168 437,74		-4 582 845,01
Liiketoiminnan muut kulut		-683 041,46		-716 777,81
Liikeylijäämä (-alijäämä)		**9 552 515,88**		**10 235 354,65**
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot	0,00		0,00	
Muut rahoitustuotot	6 818,38		4 691,51	
Muut rahoituskulut	-1 155,92		-477,34	
Korvaus peruspääomasta	-9 423 999,96	-9 418 337,50	-9 600 000,00	-9 595 785,83
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaiseriä		**134 178,38**		**639 568,82**
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia		**134 178,38**		**639 568,82**
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)		**134 178,38**		**639 568,82**

Tase

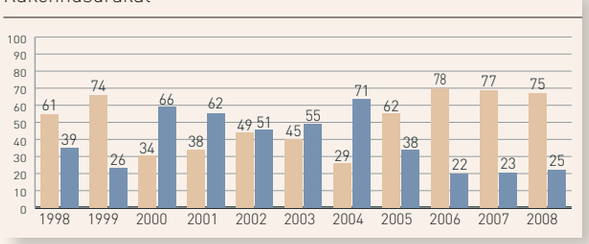
	31.12.2008	31.12.2007
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	4 570 231,46	4 623 119,29
Aineelliset hyödykkeet		
Maa ja vesialueet	0,00	3 826 871,15
Rakennukset	171 625 884,42	173 858 792,26
Keskeneräiset hankinnat	5 551 656,36	3 885 720,55
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	14 158 400,66	13 684 764,99
Muut saamiset tytäryhteisöiltä	49 800,00	0,00
PYSYVÄT VASTAAVAT	**195 955 972,90**	**199 879 268,24**
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut saamiset	1 964 332,00	2 291 720,00
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	341 305,59	132 241,28
Valtionosuussaamiset	327 388,00	0,00
Saamiset kunnalta	15 482 337,37	11 626 012,69
Muut saamiset	862 785,21	1 327 815,26
Siirtosaamiset	0,00	9 210,08
VASTAAVAA	**214 934 121,07**	**215 266 267,55**
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	210 929 481,78	211 524 986,68
Edellisten tilikausien ylijäämä (alijäämä)	1 645 836,11	1 006 267,29
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)	134 178,38	639 568,82
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Vakuudet	18 725,60	26 051,60
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	0,00	12 648,59
Ostovelat	2 017 152,69	1 871 892,32
Muut velat	21 322,44	24 320,61
Siirtovelat	167 424,07	160 531,64
VASTATTAVAA	**214 934 121,07**	**215 266 267,55**

Rahoituslaskelma

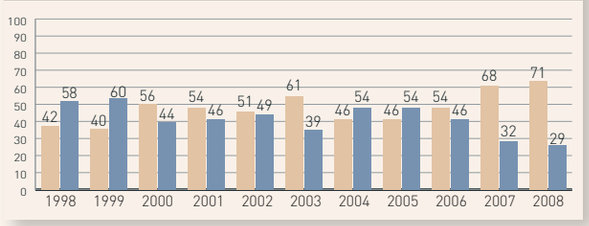
		1.1. - 31.12.2008		1.1. - 31.12.2007
Liikelaitoksen varsinaisen toiminnan ja investointien kassavirta				
Toiminnan rahavirta				
Liikeylijäämä (-alijäämä)	9 552 515,88		10 235 354,65	
Poistot ja arvonalentumiset	7 715 914,57		7 492 570,41	
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 418 337,50		-9 595 785,83	
Satunnaiset erät	0,00		0,00	
Tulorahoituksen korjauserät	-304 409,56	7 545 683,39	-893 065,60	7 239 073,63
Investointien rahavirta				
Investointimenot	15 068 516,91		14 855 506,52	
talonrakennusinvestoinnit	14 268 499,43		13 567 772,30	
käyttöomaisuuden ostot	800 017,48		24 366,49	
Rahoitusosuudet investointimenoihin	0,00		-2 291 720,00	
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	-7 508 888,63	7 559 628,28	-3 635 315,97	8 928 470,55
Toiminnan ja investointien rahavirta	**-13 944,89**		**-1 689 396,92**	
Rahoituksen rahavirta				
Antolainauksen muutokset				
Muiden saamisten muutos	-49 800,00			
Oman pääoman muutokset				
Peruspääoman muutos	3 525 713,71		6 973 376,03	
Muut maksuvalmiuden muutokset				
Saamisten muutos kunnalta	-3 806 524,68		-2 261 491,58	
Saamisten muutokset muilta	215 375,82		-3 070 451,47	
Korottomien velkojen muutos kunnalta/kuntayhtymältä	0,00		6 560,30	
Korottomien velkojen muutos muilta	129 180,04	13 944,89	41 403,64	1 689 396,92
Rahoituksen rahavirta		**13 944,89**		**1 689 396,92**
Rahavarojen muutos		**0,00**		**0,00**

Hankintojen kilpailuttaminen

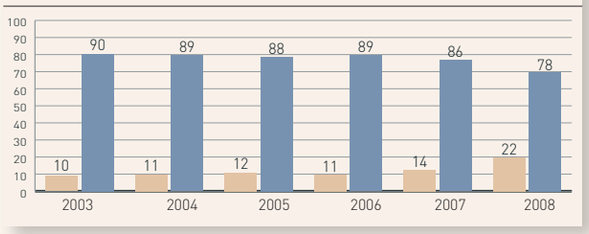
Rakennusurakat



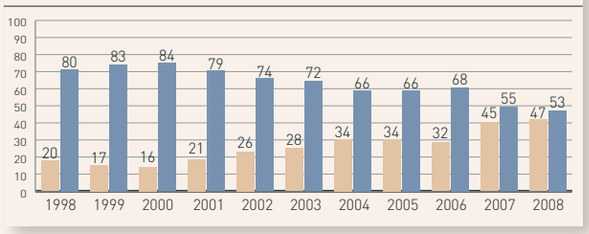
Ohjelmoidut vuosikorjaustyöt



Siivouspalvelut



Ylläpitopalvelut



Ulkopuolisen toimittajan osuus

Kaupungin omana työnä tehty osuus (Total Oy tässä ryhmässä)

Toiminnalliset tavoitteet

1. Kiinteistö- ja tilaomaisuutta realisoidaan valtuustokauden 2005-2008 aikana 6,0 Meurolla, josta vuoden 2008 aikana 1,5 Meurolla (vuonna 2006 toteutui 1,8 Meuroa).

Kiinteistö- ja tilaomaisuutta realisoitiin vuoden 2008 aikana yhteensä 3.682.000 eurolla, joka jakautuu seuraavasti:
Kauppahallin rakennus sekä huoneisto-osakkeet As Oy Gummeruksenkatu 7, As Oy Kortetornit ja KOY Sepänkatu 14 B 14.
Lisäksi toteutettiin Jäähallin omistusjärjestely, jossa Jäähalli-rakennus siirtyi Jyväskylän Jäähalli Oy:n omistukseen ja Tilapalvelun hallintaan jäi Jäähalli Oy:n osakkeita hankinta-arvoltaan 800.000 euroa.
Vuosina 2005-2008 kiinteistö- ja tilaomaisuutta myytiin yhteensä 10.711.035 eurolla, joten tavoite ylitettiin.

2. Kiinteistö- ja tilaomaisuutta vähennetään valtuustokauden 2005-2008 aikana 10 % eli 41.800 hum^2, josta vuoden 2008 aikana vähennetään 25 % eli 10.500 hum^2 (vuonna 2006 toteutui 7.816 hum^2 vähennys).

Kiinteistö- ja tilaomaisuus väheni vuoden 2008 aikana myyntien vuoksi 11.359 m^2.
Lisäksi ostettiin Jyväskylän Jäähalli Oy:n osakkeita 6.251 m^2, joten nettovähennys oli 5.109 m^2.
Vuokratilat vähentyivät 183 m^2 eli hallinnassa olevat tilat vähenivät 5.292 m^2.
Vuosina 2005-2008 hallinnassa olevat tilat vähenivät yhteensä 40.105 m^2, joten kiinteistö- ja tilaomaisuus väheni 9,6 %.

3. Käyttäjien tyytyväisyys tiloihin ja palveluihin nousee 3,5 pisteeseen (vuonna 2006 toteutui 3,35 p.).

Asiakastyytyväisyys vuonna 2008 oli 3,50 pistettä.(Vuonna 2007 toteutui 3,53 pistettä).

Tasapainotettu tulosmittaristo (BSC)

Taloudellinen näkökulma:	**TP 2007**	**TA 2008**	**TP 2008**	**Muutos 2007-2008**	**%**
Tulos-%	26	24	23	-3,0	-11,5
Toimintakate-%	46	44	43	-3,0	-6,5
Pääoman tuotto-% (tekninen arvo)	5,5	6	5,0	-0,5	-9,1
Tekninen arvo/jälleenhankinta-arvo, %	69	67	68	-1,0	-1,4
Ohj.kunn.pito+peruskorj. (euroa/hum^2/kk)	3,69	4,00	3,85	0,2	4,3
Ulkoa tulevien vuokratuottojen osuus,%	9,07	7,00	8,45	-0,6	-6,8
Ulkoisen toimitilavuokrauksen käyttökate, %	43	45	44	1,3	3,1
Ulkoisen toimitilavuokrauksen sipo-%	7,12	5,50	8,02	0,9	12,6
Tila- ja kiinteistöpalvelut (euroa/hum^2/v.)	37,26	39,00	41,61	4,4	11,7
Asiakas- ja vaikuttavuusnäkökulma:					
Asiakastyytyväisyyskysely (p.1-5)	3,53	3,50	3,50	0,0	-0,8
Prosessinäkökulma:					
Ohjelmoidun kunnossapidon toteutuminen,%	99	100	100	1,0	1,0
Huoltokirja käytössä, %	57	70	58	1,0	1,8
Lämpöenergian kulutus (kWh/m^3)	46,3	41,8	45,5	-0,8	-1,7
Innovatiivisuuden ja oppimisen näkökulma:					
Koulutus- ja kehittämispäivät/hlö	6,3	6	6,8	0,5	7,9
Koulutuksen ja kehitt.osuus/henk.kulut,%	2,0	5,0	4,0	2,0	100,0
Työtyytyväisyys, piste	3,08	3,10	3,16	0,1	2,6
Henkilöstö					
Henkilöstömäärä	19	19	19	0,0	0,0

ERIKSSON ESKO
Kiinteistöjohtaja
(014) 266 8233
0500 641 621
(68233)

VIINIKKA TAIJA
Johdon sihteeri
(014) 266 8257
0400 839 434
(68257)

KIINTEISTÖKEHITYS

LEPO MIKKO
Kiinteistökehityspäällikkö
(ulkoinen vuokraus, kiinteistöjen
ostot ja myynnit)
(014) 266 8243
040 830 6379
(68243)

TALOUS JA HALLINTO

KINOS SOILE
Talous- ja
hallintopäällikkö
(talous, rahoitus, hallinto)
(014) 266 8237
0400 455 015
(68237)

PARNI MERJA
Toimistosihteeri
(014) 266 8241
(68241)

SUURONEN AIRA
Taloussuunnittelija
(014) 266 8253
040 355 0869
(68253)

TERVO TIMO
Kustannussuunnittelija
(014) 266 8254
0400 738 616
(68254)

RAKENNUTTAMINEN

SENSIO KARI
Rakennuttajapäällikkö
(projektien ohjaus ja valvonta, investointien budj., valtionavut)
(014) 266 8251
0400 648 465
(68251)

EKONEN KAUKO
Projektipäällikkö
(014) 266 8232
040 773 2596
(68232)

REIN MAUNO
Projektipäällikkö
(014) 266 8248
050 343 1287
(68248)

REUNAMA JUHA
Projektipäällikkö
(014) 266 8249
0400 648 387
(68249)

VIITANEN ILMO
Projektipäällikkö
(014) 266 8258
0400 783 800
(68258)

TARVE- JA HANKESUUNNITTELU

RANNANHEIMO-GYLLING ULLA
Suunnittelupäällikkö
(tarve- ja hankeselvitykset, palveluverkot)
(014) 266 8247
050 606 87
(68247)

KOIVISTO MARJUT
Projektipäällikkö
(014) 266 8238
0400 368 124
(68238)

KORKALAINEN-HALMU EIJA
Projektipäällikkö
(014) 266 8239
050 552 3754
(68239)

LIUKKONEN KIRSI
Suunnittelusihteeri
(014) 266 8244
0400 732 006
(68244)

KIINTEISTÖ- JA TILAPALVELUT

SALMELA OLLI
Kiinteistöpäällikkö
(014) 266 8250
0400 648 389
(68250)

ALTÉN SATU
Kiinteistömanageri
(014) 266 8230
0400 807 598
(68230)

ARVE ANNELI
Kunnossapitopäällikkö
(014) 266 8231
0400 995 077
(68231)

ESKOLA PERTTI
Tekninen Isännöitsijä
(014) 266 8234
0500 540 251
(68234)

HAKALA ANU
Kiinteistömanageri
(014) 266 8235
050 581 3683
(68235)

HÄMÄLÄINEN ARI
Tekninen isännöitsijä
(kiinteistönhoidon ja –huollon ohjelmointi)
(014) 266 8236
0400 544 333
(68236)

LAHTI MARITTA
Kiinteistömanageri
(014) 266 8240
0400 648 386
(68240)

LEHTORANTA-MAKKONEN JAANA
Asiakkuuspäällikkö
(014) 266 8242
040 830 6378
(68242)

MASTOLA PASI
Tekninen isännöitsijä
(Korpilahti)
(014) 266 8245
040 545 7105
(68245)

VARAKAS MARKKU
Tekninen isännöitsijä
(014) 266 8256
0500 575 952
(68256)

VILJAKAINEN ANNIKA
Siivouspäällikkö
(014) 266 8259
0500 788 913
(68259)

VÄYLIÖ SIRPA
Kiinteistömanageri
(014) 266 8260
050 599 6003
(68260)

Jyväskylän
TILAPALVELU

Jyväskylän kaupunki, Jyväskylän Tilapalvelu
Katuosoite: Kilpisenkatu 1, 4.krs
Postiosoite: PL 193, 40101 Jyväskylä
Laskutusosoite: PL 524, 40101 Jyväskylä
Puh. (014) 266 0000, Faksi (014) 266 8226
www.jyvaskyla.fi/tilapalvelu

Zenitti I Kopijyvä Oy