

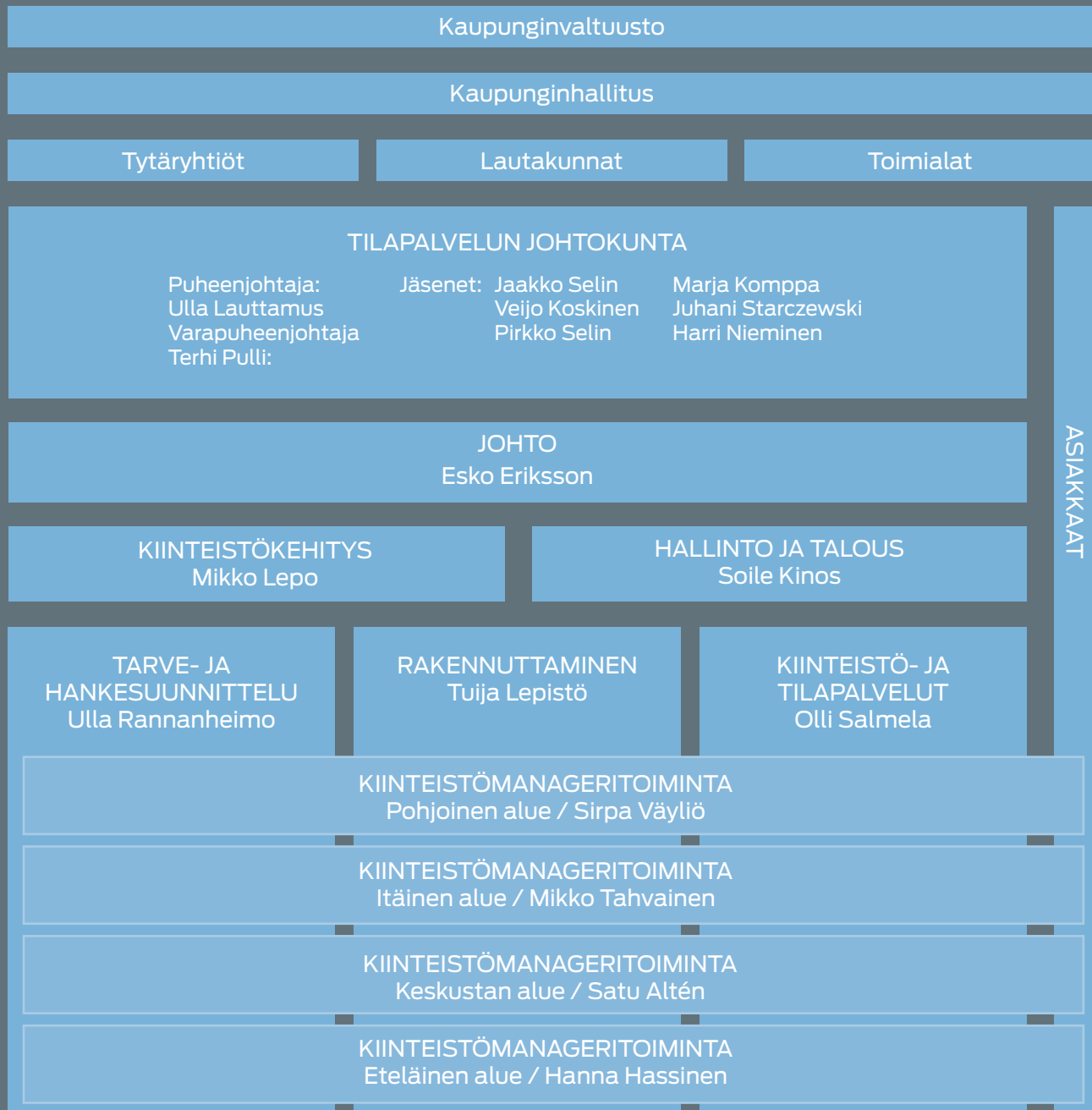
2012

- Jyväskylän Tilapalvelun vuosi -



Tilapalvelun toimintaorganisaatio

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



Sisältö

Tilapalvelun toimintaorganisaatio 2 Kiinteistöjohtajan katsaus 3 Kiinteistö- ja tilaomaisuus 4-5
Palveluverkkojen uudelleentarkastelu käynnistyy 6 Suuret investointihankkeet valmistuivat 7
Energiatehokkuutta uuden asiantuntijan avulla 8 Talonrakennusinvestoinnit 2012 9 Tilapalvelun
asiakkaiden tyytyväisyyttä mitattiin jälleen 10-11 Kunnallisen liikelaitoksen tuloslaskelma 12 Kunnal-
lisen liikelaitoksen tase 13 Kunnallisen liikelaitoksen rahoituslaskelma 14 Toiminnallisten tavoitteiden
toteutuminen 15 Keskeiset toiminnan tunnusluvut 15

Kiinteistöjohtajan katsaus

Tilapalvelun toimintavuosi meni toiminnallisesti ja taloudellisesti olosuhteisiin ja tavoitteisiin nähden erittäin hyvin.

Yhtenä tärkeimpänä haasteena oli talonrakennushankkeiden valmistuminen aikataulu- ja kustannustavoitteiden mukaisesti. Uutena hankkeena aloitettiin Liinalamin päiväkotikoulu rakentaminen Tikkakoskelle. Rakennus valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä. Loppuvuodesta aloitettiin myös Korpilahden terveysaseman tilojen rakentaminen Korpilahtitaloon. Terveysasema otetaan käyttöön vuoden 2014 alusta.

Toimintakauden aikana laadittiin aikaisemmin tehtyjen palveluverkkoselvityksien lisäksi kansalaisopistoverkkoselvitys ja käynnistettiin arkistoverkkoselvitys. Keväällä pidettiin vuosittaiset palvelualuekohtaiset tilaforumit, joissa linjattiin hankkeet investointiohjelmaan vuosille 2013 - 2017.

Huhtasuon koulu- ja päiväkotikeskuksen elinkaarihankkeen 1. vaiheen toteutus käynnistyi. Hanke käsittää vuonna 2013 valmistuvan erityiskoulun ja päiväkodin sekä vuonna 2015 valmistuvan yhtenäiskoulun. Hankkeen investointiarvo on 35,5 M€ ja elinkaarisopimuksen kokonaisarvo on 55,0 M€. Elinkaarihanke on Keski-Suomen yksi merkittävimmistä julkisista talonrakennusinvestoinneista sekä Suomessa ensimmäisten elinkaarihankkeiden joukossa.

Toivolana 1800-luvun käsityöläispiha avattiin yleisölle. Hankkeessa on toteutunut mallikkaalla tavalla julkisen ja yksityisen kumppanuus, kun Tilapalvelun myymät rakennukset on yksityisen toimesta peruskorjattu ja entisöity matkailu- ja pienyrityskäyttöön. Lisäksi Toivolana pihalla sijaitsee Tilapalvelun peruskorjaamat ja entisöimät museorakennukset, joissa Keski-Suomen museo esittelee 1800-luvun perinnehistoriaa.

Kaupungin omasta käytöstä vapautunutta kiinteistöomaisuutta myytiin 0,2 M€:lla. Historiallisesti merkittävin kauppa oli perinteikkään Ainolan rakennusten myynti Jyväskylän Nuoriso- ja palveluasunnoille. Lisäksi kaupungin tonttiosastolle siirrettiin monta kiinteistöä kaupungin sisäisinä kauppoina. Merkittävimmät olivat Savelan pääpaloaseman sekä Vaajakosken paloaseman kiinteistöt, jotka jalostetaan uudella asemakaavalla myytäväksi tontteina.

Talonrakennusinvestointien ja palveluverkkoselvitysten lisäksi toinen merkittävä haaste on ollut aikaisempien vuosien tavoin rakennusten sisäilmaongelmat. Ne ovat kuitenkin selvästi vähentyneet isompien peruskorjausten ja kunnossapitotöiden valmistuttua.



Esko Eriksson, kiinteistöjohtaja

Kiinteistö- ja tilaomaisuus

Jyväskylän Tilapalvelu hallinnoi Jyväskylän kaupungin 493.070 htm2:n tilaomaisuutta, mistä omia rakennuksia oli 457.860 htm2 ja osakehuoneistoja 35.210 htm2. Lisäksi markkinoilta oli kaupungin toimintayksiköiden käyttöön vuokratu-ja tiloja 80.380 m2 hallinnassa olevan tilakannan määrän ollessa näin yhteensä 573.450 m2.

Tilaomaisuus kasvoi edellisvuodesta nettomääräisesti 3.310 m2. Uusia rakennuksia valmistui 16.000 m2 (Palokan koulu-keskus, Kukkulan koulu, Mannilan päiväkotii, Hipposhallin laajennus, Hovilan nuorisokoti), kiinteistöjä myytiin 13.230 m2 ja ostettiin 50 m2. Ns. markkinoilta sisään vuokrattujen tilojen määrä kasvoi edellisvuodesta nettomääräisesti noin 1.330 m2, missä merkittävimmät tekijät olivat Veturitallin, Puuppolan päiväkodin ja Kortepohjan toimintakeskuksen vuokratukset

Tilojen käyttö

Tilojen käyttöä seurataan jaotellulla sisäinen ja ulkoinen käyttö, väistötilat sekä tyhjät tilat.

Sisäisellä vuokrauksella tarkoitetaan vuokraustoimintaa, jonka asiakkaina ovat Jyväskylän kaupungin omat palvelualueet ja -yksiköt. Sisäisen vuokraustoiminnan piirissä oli tiloja noin 493.400 m2. Nettomääräisesti lisäys edellisvuoteen noin 9.800 m2, missä merkittävimmät tekijät olivat edellä mainitut valmistuneet uudet kiinteistöt sekä vuokratilat.

Ulkoista vuokraustoimintaa harjoitetaan markkinaehtoisesti niiden tilojen osalta, joita kaupungin omat yksiköt eivät tarvitse, tai niiden käyttö omassa toiminnassa ei ole taloudellisesti perusteltua. Ulkoisen vuokraustoiminnan piirissä tiloja oli noin 30.100 m2, missä on vähennystä edellisvuoteen noin



Näkymä
Veturitallin
sisältä.



Veturitallista perusparannettiin vuokrahankkeena nuorten ja kulttuurin monitoimikeskus.

1.900 m². Ulkoisen vuokrauksen liikevaihto oli noin 2,8 milj. euroa. Merkittävimmät päättyneet ulkoiset vuokrasopimukset olivat Schaumannin entinen konttorikiinteistö, Kumppanuustalo sekä osa KOy Lääkäritalosta. Ulkoisen vuokraustoiminnan piiris-sä oleva tilakanta on pääosin vanhentunutta ja näistä tiloista pyritäänkin suurelta osin hankkiutumaan eroon.

Väistötiloja vuoden 2012 lopussa oli 7.000 m², joka muodostuu pääosin Huhtasuon koulujen väistötiloista. Väistötilat vähenivät 5.000 m² Palokan koulukeskuksen valmistuttua.

Tyhjiä tiloja vuoden 2012 lopussa oli 42.950 m², eli 8,7 %:ia tilaomaisuudesta. Tyhjien tilojen määrä kasvoi vuoden aikana noin 1.250 m², joka selittyy muun muassa Kumppanuustalon ja Schaumannin entisen konttorikiinteistön tyhjenemisellä.

Kiinteistökehitystoimenpiteet

Kiinteistö-, rakennusten ja osakehuoneistojen kauppoja oli yhdeksän kappaletta kokonaispinta-alaltaan 13.230 m² ja myyntiarvoltaan noin 0,231 M€. Valtaosaan myyntikohteita liittyi maankäytön kehitystoimenpiteitä tai uudisrakentamista, minkä vuoksi kauppojen taloudellinen merkitys oli pieni. Merkittävimmät kohteet olivat Huhtasuon koulu sekä Save-lan ja Vaajakosken entiset paloasemakiinteistöt.

KOy Korpilahden Virastotalosta ostettiin 50 m²:n huoneisto, jotta yhtiö saatiin kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen.

Uusista vuokraohteista merkittävimmät olivat edellä mainitut Veturitallin, Puuppolan päiväkodin ja Kortepohjan toimintakeskuksen huoneistot.

Huhtasuon elinkaarihanke eteni suunnitellusti

Huhtasuon koulu- ja päiväkotikeskuksen elinkaarihanke eteni ensimmäisen vaiheen, eli erityiskoulun sekä päiväkodin osalta suunnitellusti. Koko elinkaarihankkeen investointiarvo on 35,5 M€ ja elinkaarisopimuksen kokonaisarvo on 55 M€.

Elinkaarihankkeen rahoittaa kaupungin perustama KOy Jyväskylä Huhtasuon koulukeskus ja urakoitsijana sekä palveluntuottajina toimii YIT Rakennus Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n muodostama konsortio.

Kiinteistömyynnit 2012

Kaupat vuonna 2012	kauppasumma
Ainola	30 000,00
As Oy Jyv Lohitalo	125 554,01
As Oy Jokirinne	75 303,09
Huhtasuon koulurakennukset	1,00
Yhteensä (toimintatuotot)	230 858,10



*Pääkirjasto-
Kansalaisopiston
peruskorjauksen
hankesuunnittelu
käynnistyi.*

Palveluverkkojen uudelleen- tarkastelu käynnistyy

Palveluverkot vastuualueittain ovat pääsääntöisesti laadittu. Kansalaisopistoverkkoselvitys valmistui viimeisenä keväällä 2012. Verkkoselvitysten pohjalta on ohjattu vuodesta 2008 saakka pitkäjänteisesti peruspalvelujen tilahankkeiden suunnittelua ja tilankäyttöä kohti vuotta 2020. Tilapalvelun investointiohjelma pohjautuu laadittuihin verkkoselvityksiin.

Valtuuston asettaman linjauksen pohjalta käynnistettiin loppuvuodesta palveluverkkojen uudelleen arviointi tavoitteena -5% tilakustannus- ja tehostamistavoite valtuustokaudella 2013-2016. Kaupungilla on tiloja yhteensä noin 500 000m², joten laadittavan selvityksen tavoitteeksi asetettiin tilasäästötavoite - 25 000 m². Kaupungin omassa käytössä olevat tilat ovat lisääntyneet uusien hankkeiden myötä viime vuosina, josta syystä tilojen määrää tullaan optimoimaan vuonna 2013 tilasäästötavoitteiden toteuttamiseksi valtuuston hyväksymien palveluverkkojen pohjalta. Arvioinneissa huomioidaan vastuualueiden laatimat palvelulinjaukset, uudet väestöennusteet ja kaavoitusohjelmat.

Päiväkotien hankesuunnittelu käynnistyi

Hankesuunnitelmat käynnistettiin kiireellisyysjärjestyksessä palveluverkkoselvityksien pohjalta. Useiden kouluhankkeiden jälkeen käynnistyi päiväkotien peruskorjaukset tai tarvittaessa niiden korvaaminen korjausasteesta riippuen uudisrakennuksella. Lisäksi käynnistyi kirjasto- ja museorakennuksia sekä terveysasemia koskevia hankesuunnitelmiä.

Merkittävimmät hankesuunnitelmat

Kirjasto-, museo- ja kansalaisopiston verkkoselvityksien pohjalta laadittiin kaupunginkirjaston hankesuunnitelma tavoitteena tilankäytön tehostaminen ja toimintojen synergiaedut sijoittamalla rakennukseen lisäksi myös keskustan museot ja kuvataidekoulu. Samoilla perusteilla käynnistettiin Vaajakosken kirjasto- ja kansalaisopistorakennuksen hankesuunnitelma nuorisotilojen sijoittamiseksi rakennukseen. Muita hankesuunnitelmiä olivat mm. Väinölän päiväkodin laajennus kouluksi, Vaajakosken päiväkodin uudisrakennus, Palokan nuorisokodin laajennus, Keljon vanhainkodin yhteyteen sijoittuva Oiva-keskus ja Palokan terveysasema sekä Vaajakosken terveysaseman tarveselvitys.

Hankkeiden siirtoja investointiohjelmassa

Keväällä vuosittaisissa tilafoorumeissa käsiteltiin sivistyspalvelujen sekä sosiaali- ja terveyspalvelujen kanssa yhteistyössä tiukkenevan investointiohjelman pohjalta investointiohjelmaan tehtäviä useiden kohteiden siirtoja vuodesta kahteen eteenpäin. Lisäksi linjattiin osa hankkeista vuokrahankeiksi.

Suuret investointihankkeet valmistuivat

Tilapalvelun talonrakennusinvestointeihin käytettiin vuonna 2012 lähes 46 miljoonaa euroa. Viime vuosien aikana aloitetut suuret rakennushankkeet saatiin valmiiksi ja eri palvelualueiden käyttöön.

Erikoiskouluna toimiva Kukkulan koulu valmistui helmikuussa ja se otettiin käyttöön jo maaliskuussa. Palokan koulukeskus valmistui sisätilojen osalta huhtikuussa ja piha-alue kesällä. Toiminta aloitettiin syyslukukauden alussa. Rakennuksessa on myös Palokan aluekirjasto, keskuskeittiö sekä Kansalaisopiston tiloja. 900 m² kokoinen liikuntasali kiinteällä katsomolla palvelee monipuolisesti sekä koululaisia että harrastajia. Koko rakennus maksoi noin 22 miljoonaa euroa.

Yhdeksän vuoden suunnittelun ja usean eri peruskorjausvaiheen sisältänyt Kyllön terveysaseman peruskorjaus valmistui viimeisen vaiheen osalta lokakuussa. Käyttäjille luovutettiin mm. hammashuollon tilat, välinehuolto, neuvola, avoterveydenhuollon vastaanottotilat sekä fysioterapia. Peruskorjaus maksoi kokonaisuudessaan noin 24 miljoonaa euroa.

Kaupungintalon peruskorjausta jatkettiin sisäpuolisten töiden osalta. Rakennuksen vanhat kattomaalaukset jouduttiin välipohjan vaurioitumisen vuoksi osittain purkamaan. Maalaukset dokumentoitiin huolellisesti ja osaan tiloista ne maalattiin uudelleen vanhojen mallien mukaisesti. Keväällä aloitettiin mittava julkisivujen kunnostustyö ja se jatkui kohteen vastaanottotarkastukseen asti. Rakennus valmistui vuoden vaihteessa.

Uimahallin v 75 valmistuneen osan peruskorjaus saatiin valmiiksi joulukuussa ja tilat avattiin yleisölle vuoden vaihteen jälkeen. Suurimmat näkyvät muutokset tehtiin naisten pukuja pesuhuonetiloihin, jotka uusittiin täysin. Vesikattoa korjattiin, 50 metrin allas kunnostettiin ja hallin Ivis-tekniikkaa uusittiin vastaamaan nykyajan vaatimuksia. Peruskorjaus tuli maksamaan 11,7 miljoonaa euroa.

Mannilan päiväkotit valmistui kesäkuussa helpottamaan läntisen Palokan ja Mannilan päivähoitotilannetta. Päiväkotiin mahtuu 6-ryhmää. Hovilan 10-paikkainen nuorisokoti valmistui puolestaan lokakuussa.

Uusina hankkeina aloitettiin pitkän suunnittelu- ja päätösprosessin jälkeen Liinalammin päiväkotikoulun rakentaminen Tikkakoskelle. Kouluun sijoitetaan luokat 1-4 ja

päiväkotiin tulee 5-ryhmää. Uuden Keltinmäen päiväkodin sekä Puistokoulun peruskorjauksen suunnittelu aloitettiin hankesuunnitelmien hyväksymisen jälkeen.

Vuodelle 2013 talonrakennuksen investoinnit tulevat puolitettua kaupungin heikon taloudellisen tilanteen takia. Hankkeiden määrä vähenee huomattavasti, hankekoot pienenivät ja keskittyivät enemmän peruskorjauksiin.

Uimahallin vanhan osan peruskorjaus valmistui joulukuussa 2012.





Toivolan 1800-luvun käsityöläispiha avattiin yleisölle.

Energiatehokkuutta uuden asiantuntijan avulla

Tilapalvelulle palkattiin energia-asiantuntija huolehtimaan suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon energiatehokkuudesta. Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa tehty energiatehokkuussopimus kannustaa kulutusten seurantaan, rakennusten energiakatselmusten tekemiseen sekä uusiutuvien energialähteiden käyttämiseen. Toteutetuissa rakennushankkeissa on pyritty käyttämään mahdollisimman tehokkaita laitteita ja järjestelmiä.

Sisäilmastoryhmä kiireinen

Tilapalvelun johdolla toimiva kaupungin sisäilmastoryhmä kokoontui yleiskokoukseen 6 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin pääasiassa rakennusten sisäilmaston hoitoon liittyviä kehityshankkeita. Kehityskohteina olivat mm. menettely ammattitaitopäilyissä, irtaimiston puhdistusohjeet, sisäilmaston olosuhdemittaukset ja henkilöstön uudelleen sijoittaminen. Kokouksissa päätettiin myös tiedotustilaisuuksien järjestämisestä uusille johtajille ja lasten vanhemmille. Keljon koulun toiminta päätettiin siirtää Salmirannan väestökoululle peruskorjaushankkeen siirtymisen johdosta.

Sisäilmaston projektiryhmät pitivät n. 40 kiinteistökohtaista sisäilmapalaveria ryhmän jäsenille tulleiden yhteydenottojen johdosta. Palavereiden ja kohteissa tehtyjen oirekyselyjen ja tutkimusten perusteella suoritettiin välittömiä korjaustoimenpiteitä, joilla varmistettiin terveelliset ja turvalliset olosuhteet käyttäjille.

Kiinteistöhoito- ja siivouspalvelujen kilpailuttaminen jatkui

Kiinteistöhoito- ja siivouspalvelujen kilpailuttaminen jatkui tavoitteiden mukaisesti. Ostopalvelut toteutetaan 31.8.2016 saakka voimassa olevan puitejärjestelyn perusteella. Kiinteistöhoito- ja siivouspalvelujen puitejärjestely kilpailutettiin keväällä. Kiinteistöpalveluiden puitesopimuskumppaneiksi valittiin ISS Palvelut Oy, Total Kiinteistöpalvelut Oy ja RTK-Palvelut Oy. Siivouspalveluiden puitesopimuskumppaneiksi valittiin ISS Palvelut Oy, SOL Palvelut Oy ja Total Kiinteistöpalvelut Oy.

Puitesopimuskumppaneiden kesken järjestetään jatkossa ns. kevennetty kilpailutus. Arviointiperusteet ovat laatu ja hinta, joiden painoarvot saattavat vaihdella eri kilpailutuksissa (mm. koulutus, resurssit, perehdytys, varahenkilöjärjestelmä). Halutun laatutason saavuttamiseen pyritään entistä tehokkaammalla yhteistyöllä asiakkaan ja palvelutuottajien välillä sekä sopimusten kannustinjärjestelmillä.

Siivouspalveluita kilpailutettiin keväällä ja syksyllä. Kevään kilpailutuksessa olleet 38 kohdetta jaettiin kolmeen eri osakokonaisuuteen. Kilpailutuksessa painotettiin hankintojen laatua hinta-laatusuhteen ollessa 30/70. Ensimmäisessä osakokonaisuudessa oli 13 kohdetta ja palveluntuottajaksi valittiin ISS Palvelut Oy. Toisessa osakokonaisuudessa oli 13

Talonrakennusinvestoinnit 2012

	TA 2012	TA/M 2012	TP 2012
KIHU:n toimitilojen laajennus	1 400	1 400	1 301
Kuohun koulun viipalerakennuksen perustuskulut	300	300	572
Puuppolan päiväkodin viipalerakennuksen perustuskulut	550	550	539
Sepänkeskuksen korjaustyöt	200	200	152
Halssilan kirjaston muutostyöt (eskaritilat)	100	100	0
Väinölän päiväkotikoulu laajennus	100	100	51
Hipposhallin kosteusvauriokorjaukset ja muut korjaustyöt	650	650	763
Nuorisokodin uudisrakennus (Hovila)	1 100	1 100	1 587
Sairaalakoulun (Kukkulan koulu) uudisrakennus	1 300	1 300	1 320
Cygnaeuksen koulukeskuksen peruskorjaus (väistökoulu)	2 025	2 025	2 036
Palokan koulukeskus (sisältää kirjaston ja kansalaisopiston tilat) uudisrakennus	5 200	5 200	6 291
Mannilan päiväkotikoulu uudisrakennus	2 900	2 900	3 078
Korpilahden vanhan pappilan korjaustyöt	350	350	0
Kaupungintalon peruskorjaus	6 800	6 800	7 211
Uimahallin vuonna 1975 valmistuneen osan peruskorjaus	7 950	7 950	8 846
Uimahallin kylpyläosaston LVI-korjaus (Esco-hanke)	75	75	132
Kyllön terveysaseman peruskorjaus	4 100	4 100	4 737
Korpilahden terveysaseman peruskorjaus	1 400	1 400	358
Sosiaali- ja terveyspalveluverkon muutostyöt	500	500	194
Vaajakosken urheilukentän 2. vaihe (huoltorakennus)	100	100	12
Liinalammin päiväkotikoulu uudisrakennus	2 700	2 700	1 438
Palokan terveysaseman korjaus- ja muutostyöt	1 900	1 900	636
Keltinmäen päiväkotikoulu uudisrakennus	200	200	44
Tikan päiväkodin peruskorjaus	200	200	0
Vaajakosken terveysaseman uudisrakennus	300	100	4
Nuorisokoti uudisrakennus	100	100	36
Puistokoulun peruskorjaus	300	300	120
Kosteusvaurio- ja sisäilmaongelmakorjaukset	2 000	2 000	2 326
Tekniset ja toiminnalliset korjaus- ja muutostyöt	1 000	1 000	997
Vaajakosken koulu, uudisrakennus	0	0	849
Tyypälän viipaleiden purku	0	200	168
Menot yhteensä	45 800	45 800	45 798

kohdetta palveluntuottajaksi valittiin SOL Palvelut Oy. Kolmannessa osakokonaisuudessa oli 12 kohdetta ja palveluntuottajaksi valittiin ISS Palvelut Oy.

Syksyn kilpailutus järjestettiin puitejärjestelyn mukaisesti ns. kevennetyllä kilpailutuksella hinta-laatusuhteen ollessa 50- 50. Kilpailutuksessa olleet 48 kohdetta jaettiin neljään osakokonaisuuteen. Osakokonaisuuksiin 1-3 yhteensä 45 kohteeseen, valittiin palveluntuottajaksi Total Kiinteistöpalvelut Oy. Neljännessä osakokonaisuudessa oli 3 kohdetta ja palveluntuottajaksi valittiin SOL Palvelut Oy.

Kiinteistöpalveluja kilpailutettiin keväällä 37:ssä, mm. Palokassa sijaitsevilla kohteissa. Palveluntuottajaksi valittiin ISS Palvelut Oy.

Kaupungintalon peruskorjaus ja entisöinti valmistuivat joulukuussa.



Asiakastyytyväisyyskysely on toiminnan kehittämisen kannalta tärkeä työkalu

Jyväskylän Tilapalvelu kysyy vuosittain asiakkaiden tyytyväisyyttä tiloihin, tilojen hallintaan, tilapalveluiden hankintoihin sekä peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeisiin. Toiminnan kehittämisen kannalta asiakastyytyväisyyskyselyä pidetään tärkeänä työkaluna.

Vuoden 2012 asiakastyytyväisyyskyselyä verrattiin jälleen edellisvuoteen. Koko aineiston tasolla tarkasteltuna Jyväskylän Tilapalvelun asiakkaiden kokonaistyytyväisyys oli pysynyt ennallaan 3,45. Osa-aluekohtaisesti tarkasteltuna tilojen hallinnointi oli pudonnut edellisvuoteen verrattuna, kun taas muut osa-alueet (tilat, palvelut, investoinnit ja vuosikorjaukset) olivat kaikki hieman nousseet edellisvuodesta.

Tänä vuonna päästiin kaupunkien väliseen vertailuun

Tänä vuonna asiakastyytyväisyyskyselyssä päästiin vertailuihin kahdeksan muun kunnan kanssa (Helsinki, Kotka, Mikkelä, Oulu, Riihimäki, Tampere, Vaasa ja Vantaa). Valitettavasti vastausprosentissa yli 60 % pääsivät ainoastaan Jyväskylä (64 %), Vaasa (68 %), Riihimäki (78 %) ja Kotka (79 %). Tämä tietysti heikentää koko aineiston osalta kuntien keskinäistä vertailukelpoisuutta, kun peräti neljä kuntaa jäivät vastausprosentissa alle 40 %.

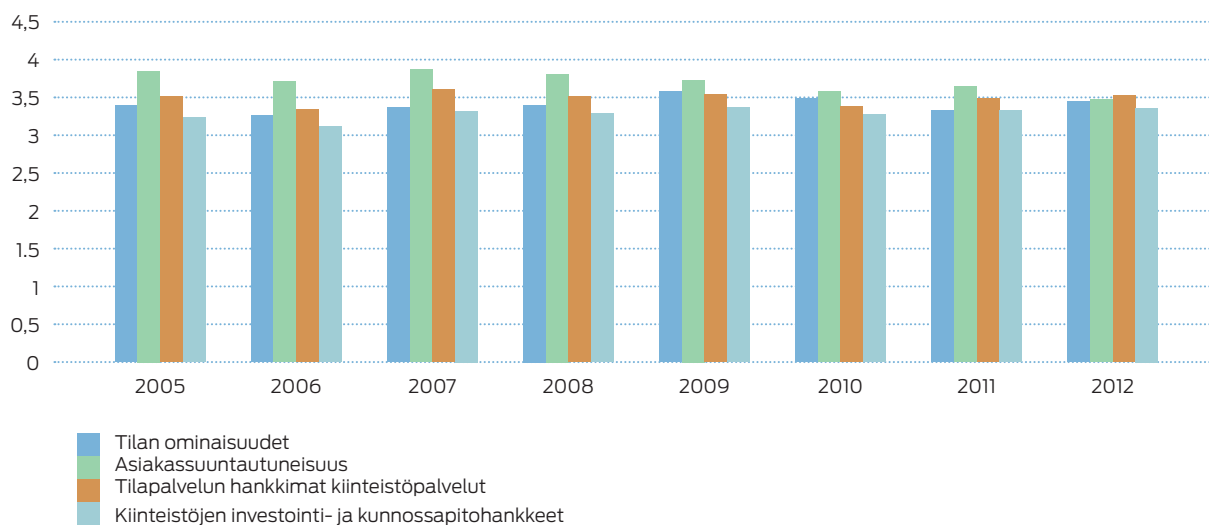
Jyväskylän Tilapalvelun asiakkaiden kokonaistyytyväisyys yltää edelleen yli vertailuaineiston edustaman keskitason. Neljä kuntaa pärjäsikin kokonaispisteissä Jyväskylää paremmin (Oulu, Riihimäki, Kotka ja Tampere), Oulun ja Tampereen vastausprosentit tosin jäivät 37 prosenttiin.

Vertailussa Jyväskylän vahvuudeksi muihin kuntiin nähden koettiin sisäilman laatu, ulkoalueiden hoito (kesä- ja talvikausi), kiinteistöhuollon palvelu vika- ja reklamaatiotilanteissa, kokonaistyytyväisyys investointi- ja peruskorjaushankkeissa sekä hankkeiden läpiviennin sujuvuus ja yhteistoiminta. Heikkoudeksi vertailussa koettiin tilojen soveltuvuus omaan toimintaan.

Korkeimmat pisteet tulivat tiloihin kohdistuvista palveluista

Tänä vuonna parhaat pisteet tulivat tiloihin kohdistuvista palveluista (3,52), kun aikaisempina vuosina parhaat pisteet ovat yleensä tulleet tilojen hallinnoinnista, joista tänä vuonna kertyi yhteispisteitä 3,47. Palveluista parhaat pisteet karttuivat kiinteistön jätehuollolle, mutta tasaisesti hyviä pisteitä saivat kaikki kiinteistöön kohdistuvat palvelut. Vartiointi ja turvapalveluissa (3,3) nähtiin monissa kiinteistöissä tosin vielä parantamisen varaa.

Asiakastyytyväisyysvertailu 2005 - 2012



Asiakkaiden sanalliset palautteet tärkeitä

Asiakkaiden sanallinen palaute on tärkeää, varsinkin silloin, kun arvostelupisteet ovat olleet kriittiset (erittäin tyytymätön 1 tai tyytymätön 2). Tuolloin pystymme paremmin kehittämään niitä osa-alueita, joissa on parantamisen varaa. Sanallisissa palautteissa kiitosta saavat usein niin omat kiinteistöhoitajat, siivoojat sekä kiinteistömanagerit. Risuja jaettiin jonkin verran tilojen huonolle muunneltavuudelle ja vuosikorjausten siirtymisellä tuleville vuosille.

Suurimmat vastaajaryhmät tulevat kouluilta ja päiväkodeilta

Eniten vastaajia yksittäisistä kiinteistöryhmistä tuli tänäkin vuonna luonnollisesti päiväkodeilta 42 ja kouluilta 29. Kaiken kaikkiaan vastauksia tuli 141 kiinteistöstä. Päiväkotitilojen asiakkaiden kokonaistyytyväisyys säilyi ennallaan (3,47). Koulujen kokonaistyytyväisyys taas nousi hieman edellisvuodesta 3.35 pisteestä 3.36 pisteeseen.

Asiakastyytyväisyys yhtenä laadun mittarina

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

Asiakastyytyväisyyskyselyn kautta saatu palaute on edelleen Jyväskylän Tilapalvelulle tärkeä työväline toiminnan ja palvelutarjonnan kehittämiseksi. Palautetta käytetään myös yhtenä laadunmittarina arvioidessa sitä kuinka palveluntuottajamme ovat työssään onnistuneet.

Tänä vuonna vastausprosentti 64 % oli hieman korkeampi kuin edellisvuonna, joka oli 61 %. Tänäkin vuonna jouduimme erikseen muistuttamaan kyselyyn vastaamisesta. Toivomme, että joku päivä vastausaktiivisuus nousisi 70 prosenttiin, mikä ei pitäisi olla mahdottomuus. Arvomme tänäkin vuonna kaikkien vastaajien kesken mukavia pikkupalkintoja.



Kiinteistöhoitaja Janne Häkkinen ja energia-asiantuntija Tero Hirvelä käytännön tositoimissa.

Kunnallisen liikelaitoksen tuloslaskelma 1.1.-31.12.2012

	1.1.-31.12.2012		1.1.-31.12.2011	
Liikevaihto	80 900 794,12		74 479 485,58	
Liiketoiminnan muut tuotot	54 644,36		305 684,32	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-9 420 408,03		-8 823 168,70	
Palvelujen ostot	<u>-20 738 105,96</u>	-30 158 513,99	<u>-19 360 602,33</u>	-28 183 771,03
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-1 377 727,46		-1 331 790,28	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-307 002,07		-295 334,21	
Muut henkilösivukulut	<u>-83 542,10</u>	-1 768 271,63	<u>-81 750,83</u>	-1 708 875,32
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelmanmukaiset poistot	-16 504 664,95		-14 214 774,99	
Arvonalentumiset	-66 297,83	-16 570 962,78	0,00	-14 214 774,99
Vuokrakulut		-14 206 780,55		-13 798 092,30
Liiketoiminnan muut kulut		-33 203,90		-120 476,61
Liikelylijäämä (-alijäämä)		18 217 705,63		16 759 179,65
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot	29 617,72		26 196,39	
Korvaus peruspääomasta	-16 950 000,00		-16 500 000,00	
Muut rahoituskulut	-2 042,16	-16 922 424,44	-1 395,76	-16 475 199,37
Ylijäämä (alijäämä) ennen satunnaisia eriä		1 295 281,19		283 980,28
Ylijäämä (alijäämä) ennen varauksia		1 295 281,19		283 980,28
Tilikauden ylijäämä (alijäämä)		1 295 281,19		283 980,28

Liikelaitoksen tunnusluvut

Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,44 %	4,33 %
Kunnan sijoittaman pääoman tuotto, %	4,44 %	4,33 %
Voitto, %	1,60 %	0,38 %

Kunnallisen liikelaitoksen tase 1.1.-31.12.2012

VASTAAVAA	31.12.2012	31.12.2011
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	4 381 166,25	7 851 880,58
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset	334 997 620,19	290 732 448,46
Kiinteät rakenteet ja laitteet	348 944,11	429 375,89
Koneet ja kalusto	86 852,44	109 027,52
Muut aineelliset hyödykkeet	-955 000,00	-1 614 005,21
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	30 262 705,47	48 939 429,83
	364 741 122,21	338 596 276,49
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	14 409 255,82	17 014 736,40
Muut saamiset	207 334,90	207 334,90
	14 616 590,72	17 222 071,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	27 774,75	37 774,75
Muut saamiset	2 420 098,60	3 101 653,30
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	46 716,59	61 768,54
Muut saamiset	32 810 686,61	25 216 826,04
Siirtosaamiset	-1 404,20	0,00
	35 303 872,35	28 418 022,63
VASTAAVAA YHTEENSÄ	419 042 751,53	392 088 251,00
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	410 622 880,78	388 476 301,27
Edellisten tilikausien alijäämä	-1 020 318,75	-1 304 299,03
Tilikauden ylijäämä	1 295 281,19	283 980,28
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Muut velat/Liittymismaksut ja muut velat	36 413,55	25 920,55
Lyhytaikainen		
Ostovelat	7 548 733,33	4 304 458,86
Muut velat	31 098,51	27 798,97
Siirtovelat	528 662,92	274 090,10
	8 108 494,76	4 606 347,93
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	419 042 751,53	392 088 251,00

Liikelaitoksen tunnusluvut

Omavaraisuusaste, %	98,1%	98,8%
Suhteellinen velkaantuneisuus, %	10,0%	6,2%
Kertynyt ylijäämä (alijäämä), 1 000 euroa	275,0€	-1 020,3€

Rahoituslaskelma 31.12.2012

Kunnallisen liikelaitoksen rahoituslaskelma	2012	2011
Toiminnan rahavirta		
Liikelyjäämä (-alijäämä)	18 217 705,63	16 759 179,65
Poistot ja arvonalentumiset	16 570 962,78	14 214 774,99
Rahoitustuotot ja -kulut	-16 922 424,44	-16 475 199,37
Tulorahoituksen korjaukset	-52 928,40	-291 330,04
	17 813 315,57	14 207 425,23
Investointien rahavirta		
Investointimenot	-45 798 010,59	-49 149 379,13
Rahoitusosuudet investointimenoihin	1 899 999,00	3 484 596,41
Pysyvien vastaavien hyödykkeiden luovutustulot	7 311 326,40	833 961,04
Toiminnan ja investointien rahavirta	-18 773 369,62	-30 623 396,45
Rahoituksen rahavirta		
Antolainauksen muutokset		
Antolainasaamisten lisäykset muilta	0,00	-48 058,00
Lainakannan muutokset		
Oman pääoman muutokset	22 146 579,51	34 934 604,14
Muut maksuvalmiuden muutokset		
Saamisten muutos kunnalta	-7 562 368,91	-297 863,84
Saamisten muutos muilta	676 519,19	-240 566,05
Korottomien velkojen muutoks kunnalta	3 512 639,83	-3 724 719,80
Rahoituksen rahavirta	18 773 369,62	30 623 396,45
Rahavarojen muutos	0,00	0,00
Rahavarojen muutos		
Rahavarat 31.12.	0,00	0,00
Rahavarat 1.1.	0,00	0,00
	0,00	0,00
Liikelaitoksen tunnusluvut		
Investointien tulorahoitus, %	39,01	29,50
Pääomamenojen tulorahoitus, %	39,01	29,50

Keskeiset volyymitiedot

VOLYYMITIETOJA	31.12.2012	31.12.2011	Muutos	%
Omat rakennukset (hum2)	457 860	454 550	3 310	0,73
Osakehuoneistot (hum2)	35 210	35 310	-100	-0,28
Ulkoa vuokratut tilat (hum2)	80 380	79 040	1 340	1,70
Yhteensä	573 450	568 900	4 550	0,80
Sisäiseen käyttöön vuokrattu (hum2)	493 400	483 600	9 800	2,03
Ulkoiseen käyttöön vuokrattu (hum2)	30 100	32 000	-1 900	-5,94
Vapaat tilat (hum2)	42 950	41 300	1 650	4,00
Väistötilat (hum2)	7 000	12 000	-5 000	-41,67
Huoneala (hum2)/asukas	4,30	3,66	0,6	17,49

Valtuustoon nähden sitovien tavoitteiden toteutuminen

Hallinnassa olevan kiinteistöomaisuuden lisätarpeen kasvu optimoidaan hyväksytyjen palveluverkkoselvitysten pohjalta huomioon ottaen kaupungin talonrakennuksen investointiresurssit.

Valmistuneiden palveluverkkoselvitysten pohjalta on muodostettu pitkäkantoinen vuoteen 2020 ulottuva tilankäytön kokonaisnäkemys, jonka mukaan investointiohjelmat vuosittain valmistellaan. Valmistuneiden palveluverkkoselvitysten lisäksi vuonna 2012 valmistui kansalaisopistoverkkoselvitys ja käynnistettiin arkistoverkkoselvitys.

Sivistyspalveluissa opetuspalvelun tilat lisääntyivät 3 360 m² ja päivähoiton tilat 2 450 m². Kirjastotilat kasvoivat 1430 m² ja liikuntatilat 1700 m². Museon tilat pienenevät 163 m² ja nuorisopalvelujen tilat 87 m².

Sosiaali- ja terveyspalveluissa terveydenhuollon palvelujen tilat lisääntyivät 58 m² ja sosiaali- ja perhepalvelujen tilat lisääntyivät 733 m² sekä vanhus- ja vammaispalvelujen tilat lisääntyivät 199 m².

Kaupungin omassa käytössä olevat tilat lisääntyivät yhteensä 9 800 m². Väistötilat vähenivät 5000 m², kun koulujen valmistuttua voitiin luopua usean koulun väistötiloista. Toimintavuoden aikana kiinteistöomaisuutta myytiin yhteensä 13 230 m².

Saavutetaan energiatehokkuussopimuksen mukainen 1.014 MWh:n vuotuinen säästöavoite kokonaisenergian kulutuksessa.

Ennakkolaskelmien mukaan säästö on vähintään 1.200 MWh, joten tavoite 1.014 MWh saavutettiin. Tarkempi laskenta valmistuu kevään 2013 aikana.

Käyttäjien tyytyväisyys tiloihin ja palveluihin säilyi 3,5 pisteessä.

Kokonaistyytyväisyys oli vuonna 2012 3,46 pistettä ja vuonna 2011 3,45 pistettä.

Keskeiset toiminnan tunnusluvut

	TOT 2012	TOT 2011	Muutos %	
Taloudellinen näkökulma:				
Tulos-%	23	23	0,00	0,00
Toimintakate-%	43	41	2,00	4,88
Pääoman tuotto-% (tekninen arvo)	6,2	5,9	0,30	5,08
Tekninen arvo/jälleenhankinta-arvo, %	71	69	2,00	2,90
Ulkoa tulevien vuokratuottojen osuus,%	3,9	4,5	-0,56	-12,56
Tila- ja kiinteistöpalvelut, €/hum2/kk.	4,62	4,30	0,32	7,44
Asiakas- ja vaikuttavuusnäkökulma:				
Asiakastyytyväisyyskysely, 1-5 p.	3,46	3,45	0,01	0,29
Prosessinäkökulma:				
Palvelutuotannon käytössä olevat tilat, hum2/as	3,70	3,66	0,04	1,09
Korjausvelka, % (tavoite 75 % jälleenhankintahinnasta)	3,9	5,8	-1,90	-32,76
Ohjelmoidun kunnossapidon toteutuminen,%	100	100	0,00	0,00
Huoltokirja käytössä, %	100	99	1,00	1,01
Vajaakäyttöaste, %	7,49	7,26	0,23	3,17
Innovatiivisuuden ja oppimisen näkökulma:				
Koulutus- ja kehittämispäivät/hlö	5	5	0,00	0,00
Sairauspoissaolot/hlö	3,20	7,00	-3,80	-54,29
Työtyytyväisyys, piste	3,07	3,14	-0,07	-2,23

ERIKSSON ESKO
Kiinteistöjohtaja
014 266 8233
0500 641 621

VIINIKKA TAIJA
Johdon sihteeri
014 266 8257
0400 839 434

KIINTEISTÖKEHITYS

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

ENERGIAEHOJKUUS

HIRVELÄ TERO
Energia-asiantuntija
014 266 8232
050 408 4660

TALOUS JA HALLINTO

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

PARNI MERJA
Toimistos sihteeri
014 266 8241

SUURONEN AIRA
Taloussuunnittelija
014 266 8253
040 355 0869

TERVO TIMO
Kustannussuunnittelija
014 266 8254
0400 738 616

TARVE- JA HANKE- SUUNNITTELU

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

KOIVISTO MARJUT
Projektipäällikkö
014 266 8238
0400 368 124

KORKALAINEN-HALMU EIIJA
Projektipäällikkö
014 266 8239
050 552 3754

OKSANEN KIRSI
Suunnittelusihteeri
014 266 8244
0400 732 006

RAKENUTTAMINEN

LEPISTÖ TUUJA
Rakennuttajapäällikkö
(projektien ohjaus ja valvonta,
investointien budj., valtionavut)
014 266 8251
050 430 6454

REIN MAUNO
Projektipäällikkö
014 266 8248
050 343 1287

REUNAMA JUHA
Projektipäällikkö
014 266 8249
0400 648 387

TUONONEN VÄINÖ
Projektipäällikkö
014 266 8255
040 588 4283

VIITANEN ILMO
Projektipäällikkö
014 266 8258
0400 783 800

KIINTEISTÖ- JA TILAPALVELUT

SALMELA OLLI
Kiinteistöpäällikkö
014 266 8250
0400 648 389

ALTÉN SATU
Kiinteistömanageri
014 266 8230
0400 807 598

ARVE ANNELI
Kunnossapitopäällikkö
014 266 8231
0400 995 077

ESKOLA PERTTI
Tekninen Isännöitsijä
014 266 8234
0500 540 251

HASSINEN HANNA
Kiinteistömanageri
014 266 8246
050 311 8704

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

LAHTI MARITTA
Kiinteistömanageri
014 266 8240
0400 648 386

LEHTORANTA-MAKKONEN
JAANA
Asiakkuuspäällikkö
014 266 8242
040 830 6378

TAHVANAINEN MIKKO
Kiinteistömanageri
014 266 1850
050 564 7427

VARAKAS MARKKU
LVI-asiantuntija
014 266 8256
0500 575 952

VILJAKAINEN ANNIKA
Siivospäällikkö
014 266 8259
0500 788 913

VÄYLIÖ SIRPA
Kiinteistömanageri
014 266 8260
050 599 6003