



Kiinteistöallianssi

Toiminta

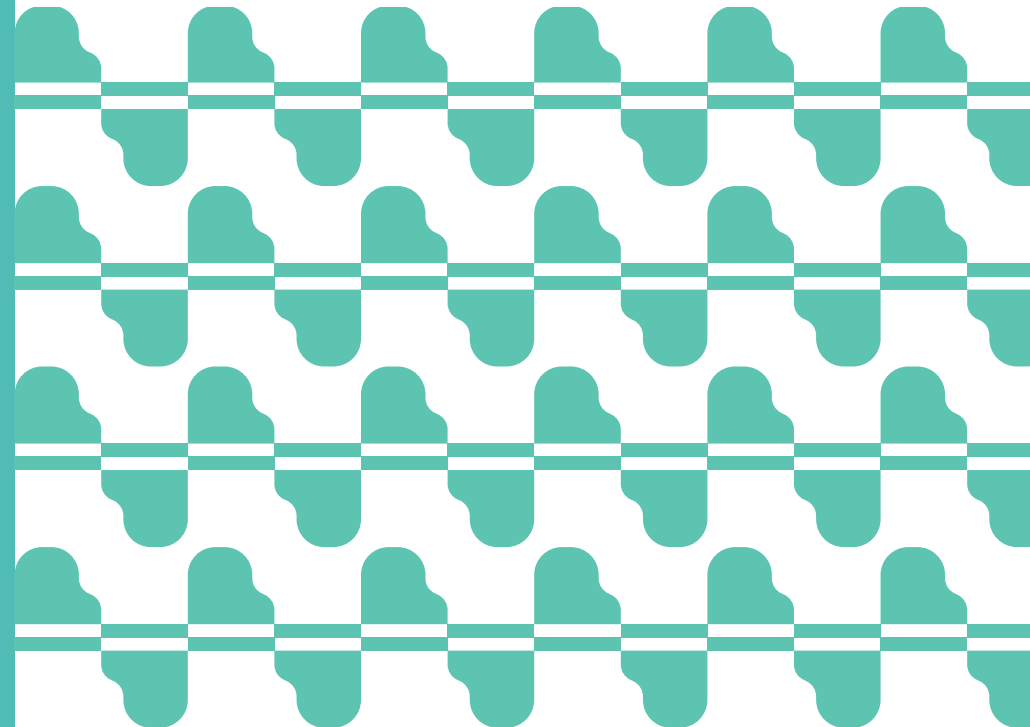
Budjetti

2022

KH 25.10.2021

Mestaritoiminta Oy

Jani Kervinen, Veikko Simunaniemi





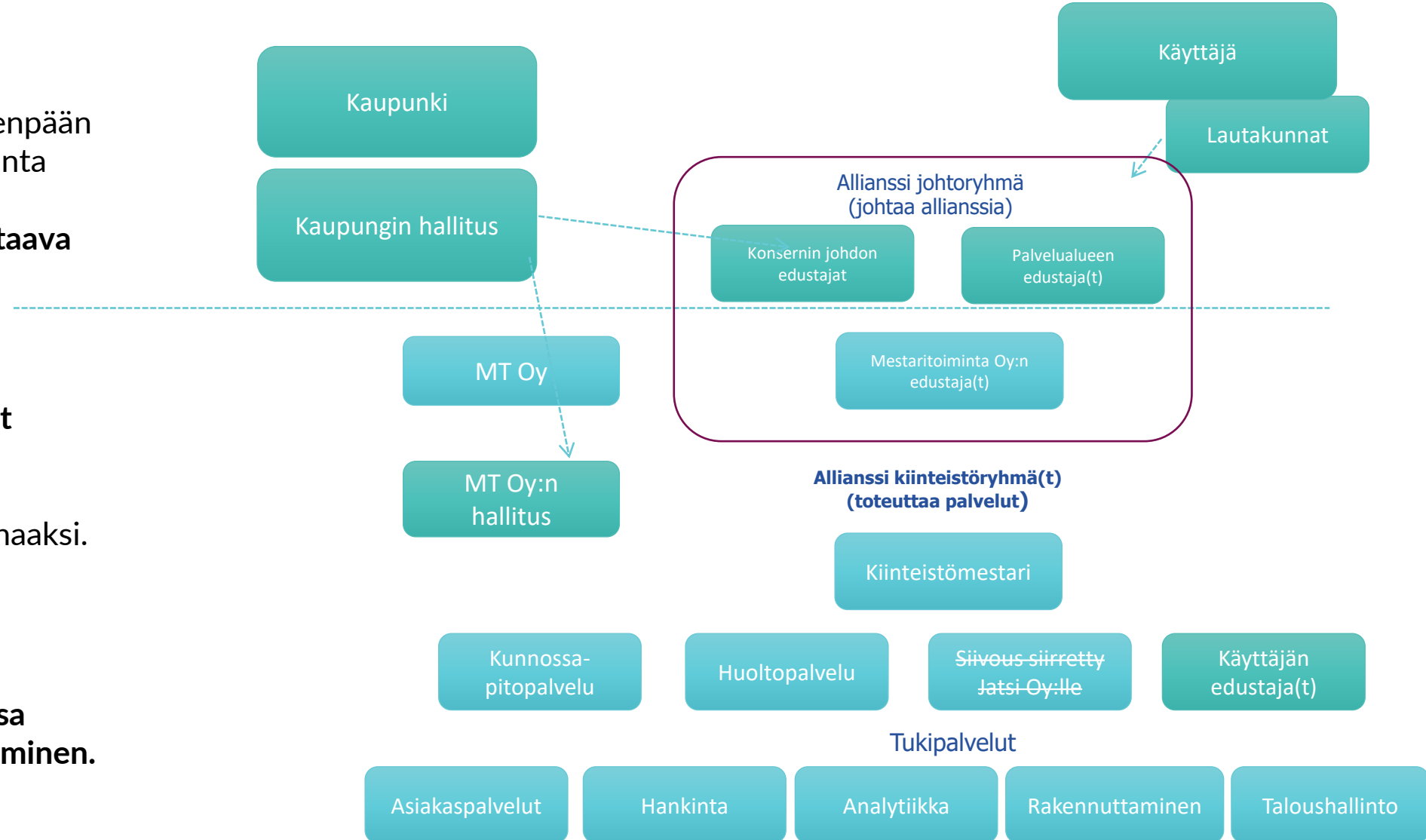
Miksi kiinteistöallianssi perustettiin 2015?

- Tärkein syy kiinteistötoimen vuonna 2015 uudistamiselle oli **kaupungin talouden tasapainottamisohjelmassaan asettama 800 000 €:n säästötavoite sekä palvelun laadun parantaminen.**
- Säästötavoitetta ei olisi pystytty saavuttamaan ilman kiinteistötoimen palveluiden laadun oleellista heikkenemistä ja/tai laajoja irtisanomisia. Kiinteistöjohtaminen - ylläpito - kunnossapito.
- Mestaritoiminta Oy (MT) oli tuolloin Järvenpään Mestariasunnot Oy:n (JMA) 100 % tytäryhtiö, joka tuotti JMA:lle kiinteistönhoito- ja rakennuttamispalveluita. **MT:n toiminnasta oli hyvät kokemukset ja siksi päätettiin yhdistää kaupungin kiinteistötoimi MT:n toimintoihin.**
- **Perustettiin Kiinteistöallianssi, joka on kaupungin ja MT:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio.**
- Molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi.
- **Kiinteistöallianssin toimintaa johtaa allianssinjohtoryhmä**, jonka puheenjohtajana toimii kaupunginjohtaja.
- Uuden sopimusrakenteen avulla päätöksenteko kiinteistötoimessa saatiin tehokkaammaksi, koska käytännön päätökset tehdään käyttäjä-, omista- ja MT asiantuntijoiden yhteistyöllä.
- **Kiinteistöallianssin vuosittaisissa toiminnan arvioinneissa on todettu, että mm.:**
 - Vuosittainen kustannussäästö 800 000 € on tavoitettu ja jopa ylitetty
 - Käyttäjätyytyväisyystavoitteet on saavutettu (8,5 / 10)
 - Palvelupyyntöjen vasteaikatavoite 1 päivä on saavutettu



Kiinteistöallianssi 1.1.2015 alkaen

- Kiinteistöallianssi on Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio.
- Molemmat osapuolet ovat sitoutuneet kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi.
- Kiinteistöallianssia johtaa allianssin johtoryhmä, jossa edustettuna ammattiosaaminen.





Kiinteistöallianssin toimintaperiaatteet

- Toimitaan kaupunkikonsernin parhaaksi
- Kaikki toiminta tähtää kaupungin strategian mukaan siihen, että
 - Kiinteistöt ja tilat ovat toiminnallisia, terveellisiä ja turvallisia käyttää
 - Kaupungin omistuksessa on vain tarpeelliset tilat ja kiinteistöt
- Kiinteistöjen tekniset investoinnit suunnitellaan PTS:n perusteella, josta rakentuu vuosi - investointiohjelma
 - Kiinteistöallianssin johtoryhmä hyväksyy investointiohjelman ja seuraa hankkeiden toteutumista
 - Kiinteistöryhmät seuraavat ja ohjaavat kiinteistömestarin johdolla toteuttavia PTS korjauksia ja ylläpitotoimintaa
- Kiinteistöt on jaettu tarpeen, kunnon ja käytettävyyden perusteella kiinteistösalkkuihin
- Sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi on kehitetty toimiva sisäilmaongelmien ratkaisuprosessi joka on johtanut hyviin tuloksiin
- Hankkeiden valmisteluissa, tutkimuksissa ja selvityksissä käytetään apuna suomen parhaita ammattilaisia
- Tutkimuksien ja selvityksien perusteella laaditaan vaihtoehtoja ja ehdotuksia kaupungin päätöksentekoon
- Toimintaa ja käyttäjätyytyväisyyttä mitataan vuosittain
- Pysytään suunnitellussa budjetissa



Mitä Kiinteistöallianssi on saanut aikaan ?

Vuoden **2014** kiinteistöpalveluiden budjetti oli yhteensä 4,4 M€, joka 1,5%vuosi-indeksillä tarkistettuna on nyt **4,9 M€**

Vuoden **2022** kiinteistöpalveluiden budjetti on yhteensä **3,5 M€**

Kiinteistöallianssi on toiminnallaan kyennyt laskemaan vuosikustannuksia n. 30%, joka on rahassa mitattuna n. **1,4 M€**

Noin puolet kustannussäästöstä on saatu palvelutoimintaa tehostamalla ja noin puolet kiinteistökehityksillä.

Energiat, vedet, jäte, valvontalinjat ym. kustannukset olivat vuonna 2016 4,3 M€ ja vuonna 2022 3,8 M€=>0,5 M€ vuosisäästö.

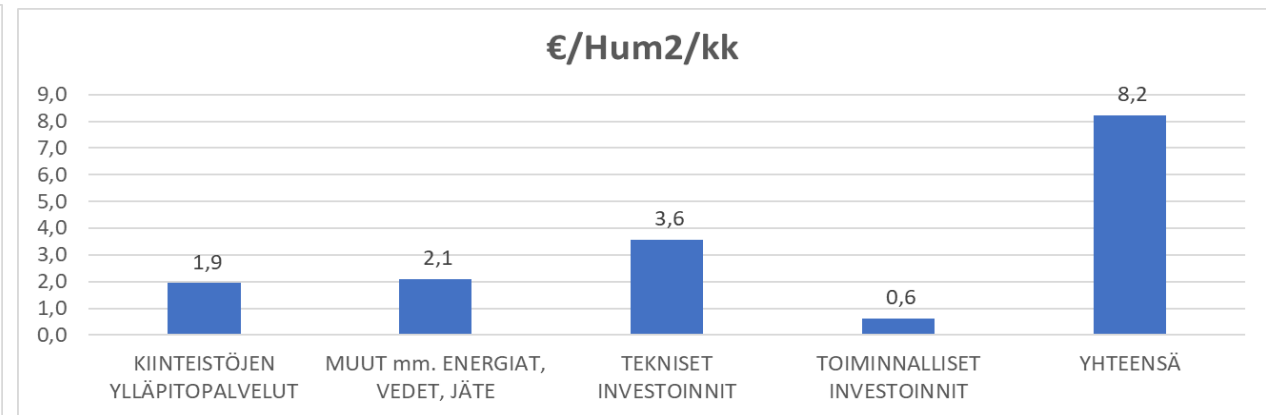
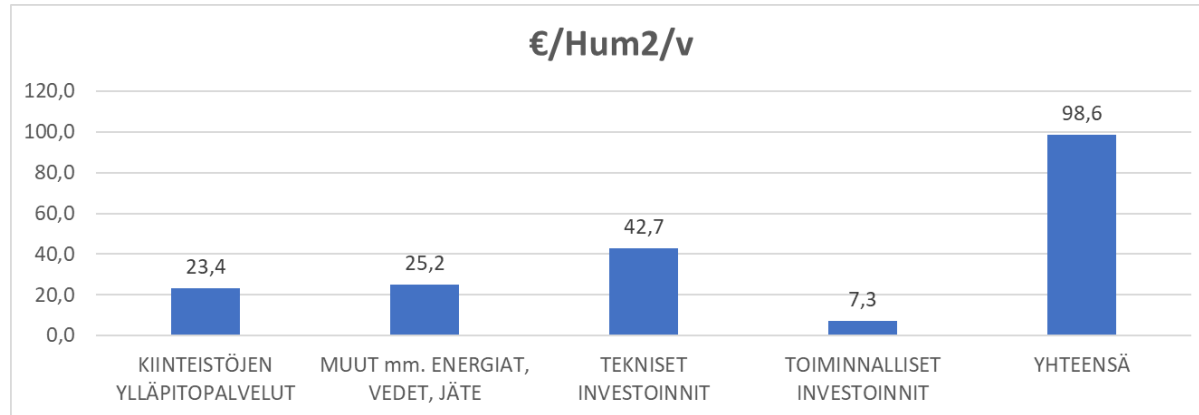
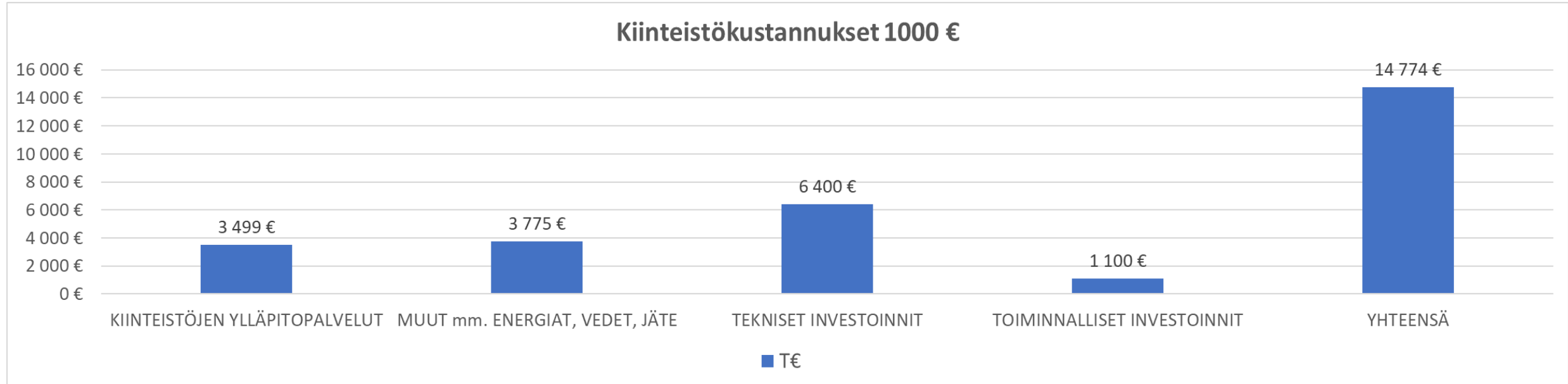
Palvelun laatu ja käyttäjätyytyväisyys on parantunut ja kiinteistöt ovat paremmassa kunnossa.

Sisäilmaongelmat ovat vähentyneet ratkaisevasti ja "palokuntahommista" on päästy suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon.

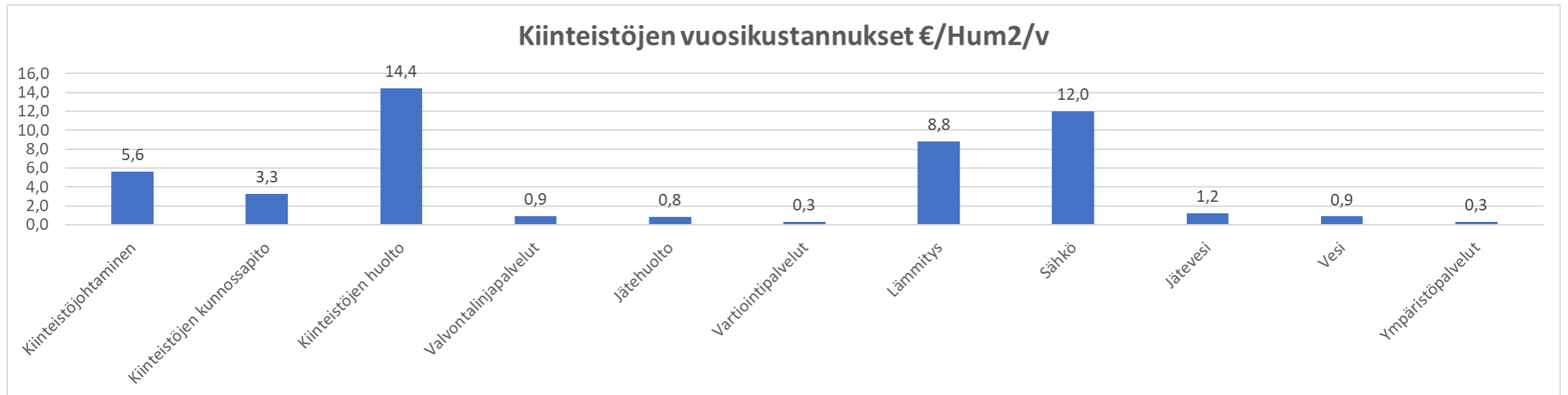
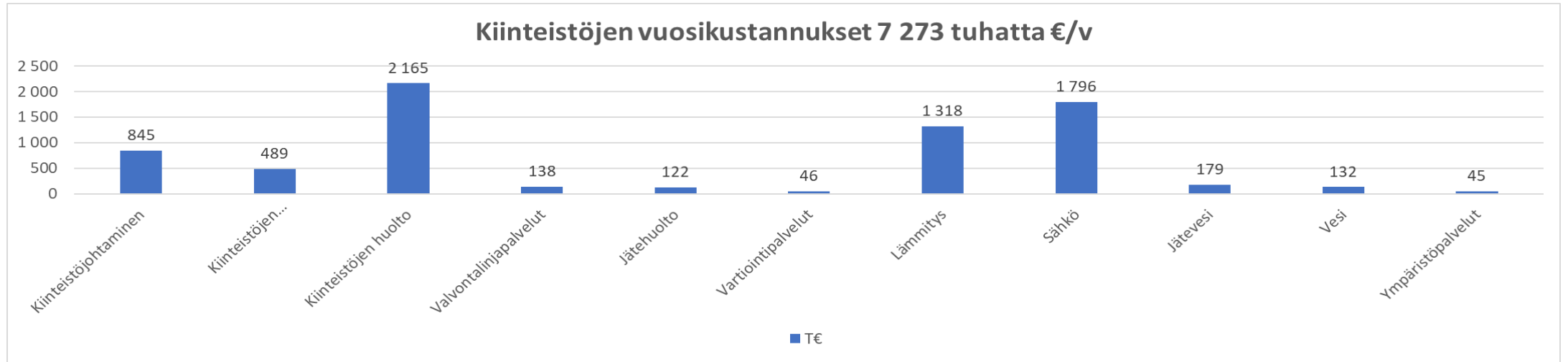
Nyt kun tulipalot on sammutettu alkaa PTS toimimaan.

Kiinteistöpalvelun kustannukset	2014	nyk.arvo 1,5%/v		ero
		2014	2 022	
Kiinteistöjohtaminen (Tilakeskus)	1 496	1 685	845	-840
Kiinteistöjen kunnossapito	715	805	489	-317
Kiinteistöjen huolto	2 143	2 414	2 165	-249
	4 354 €	4 905 €	3 499 €	-1 406 €
		100,0 %	71,3 %	-28,7 %

Kiinteistöjen vuosikustannukset 2022



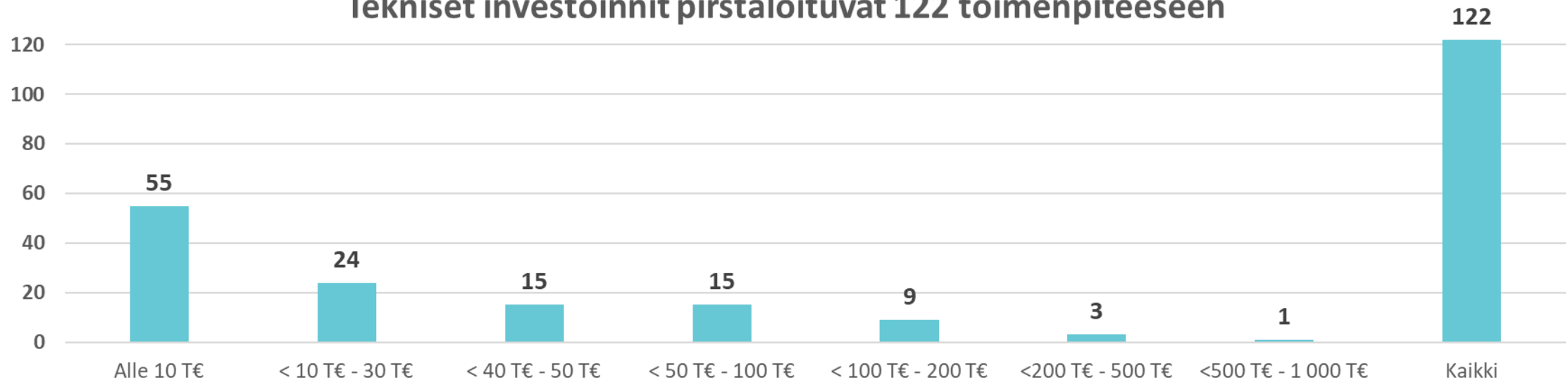
Kiinteistöjen ylläpitokustannukset





Tekniset investoinnit Budjetti 6,4 M€ vuodelle 2022

Tekniset investoinnit pirstaloituvat 122 toimenpiteeseen



Teknisten korjausinvestointien määrä	122 kpl
Keskimääräinen korjausinvestointi	52 T€
Alle 500 T€:n korjausinvestoinnit	41 T€ (120 kpl)
Alle 100 T€:n määräisiä	109 kpl=44%/€
Alle 200 T€:n määräisiä	118 kpl=68%/€

Yli 300 T€ korjausinvestoinnit, joista erillispäätös

Isokydön päiväkoti	
Peruskorjauksen loppuunsaattaminen	1 000 T€
Anttilan koulu (riippuu palveluverkkopäätöksestä)	
Uuden osan purkaminen ja vanhan osan ennallistaminen.	500 T€



Tekniset investoinnit Budjetti 6,4 M€ vuodelle 2022

Tyypillisiä teknisiä korjausinvestointiesimerkkejä

Sokkelin pintarakenteiden korjaus ja kasvuston poisto seinien vierestä	TEK_I	18 000
Betonisten lattiapintojen pinnoitus	TEK_I	50 000
Seinä-, katto- ja lattiapintojen uusintaa kuluneimmilta osin	TEK_I	50 000
Kiintokalusteiden uusinta	TEK_I	40 000
WC-tilojen pintojen ja kiintokalusteiden uusinta	TEK_I	50 000
Julkisivun pinnoitteen paikkakorjaukset	TEK_I	40 000
Pihakivetyksen uusiminen ja asfaltin paikkakorjaukset	TEK_I	30 000
Kirjastosalin päädyn ja lastenosaston lattian hionta ja lakkaus	TEK_I	50 000
Valaistuksen uusiminen salin päädyn, lastenosaston ja toimistotilojen osalta	TEK_I	50 000
Peltikatteen huoltomaalaus	TEK_I	30 000

Automaation uusinta/rakentaminen IV-koneiden uusimisen yhteydessä	TEK_I	25 000
Vedenohjausjärjestelmän rakentaminen	TEK_I	25 000
Alapohjan ja vesikaton korjaustyöt	TEK_I	30 000
Maalattujen lattiapintojen huoltomaalaus	TEK_I	10 000
Vesi- ja viemärijärjestelmän korjaukset/uusinnat	TEK_I	50 000
Vesi- ja viemärijärjestelmien korjaus ja uusiminen	TEK_I	50 000
Ilmanvaihtokanavien nuohous, ilmämäärien mittaaminen ja säätö	TEK_I	10 000
Vesi- lämmitys- ja patteriverkoston sulku-/linjaventtiilien sekä termostaattien uusinta	TEK_I	15 000
Seinä ja kattopintojen korjaukset	TEK_I	20 000
Valaistuksen uusiminen LED-valoihin	TEK_I	50 000



Kiinteistösalkku

Kiinteistön tarpeen, kunnon ja käytettävyyden perusteella kiinteistöt on jaettu kiinteistösalkkuihin

- Kiinteistösalkut ovat
 - Timantti (kaupungin ydintehtävien ja palvelutuotannon kannalta kriittiset ja/tai muuten arvokkaat kohteet)
 - Toimiva (nykyisin toimiva ja ylläpidetään tietyllä kuntotasolla tai luovutaan kun käyttöikänsä päässä)
 - Jalostettava
 - Luovuttu

Kaikki kiinteistöt eivät voi olla "Timanttikiinteistöjä" koska rahaa on käytettävissä rajallinen määrä ja osa kiinteistöistä vaatisi laajan peruskorjauksen jotta ne voisivat sijoittua Timantti salkkuun.



Toiminnalliset investoinnit Budjetti 1,1 M€ vuodelle 2022

Kohde	Luokka	Kustannukset EUR /vuosi		raha-arvot ilman alv:a	
		2022	Yhteensä	2022	Yhteensä
2207 Liikuntakeskus Piironen (Lukionkatu 3)					
-					
2207 2207 Liikuntakeskus Piironen (Lukiokatu 3)					
2207 2207 SAH Sähköjärjestelmät					
2. kerroksen tatamisalin loisteputkien modernisointi	TOIM_I	0	-	-	-
2354 Anttilan koulu ja Pihakoulu (Vanha Valtatie 40)					
15 000 15 000					
2354 2763 Anttilan pihakoulu (Vanha Valtatie 40)					
Pihakoulun jäähdytys	TOIM_I	15 000	15 000	15 000	15 000
2355 Haarajoen koulu (Haarajoenkatu 2)					
300 000 300 000					
2355 2355_1 Haarajoen koulu (Haarajoenkatu 2)					
2355 2355_1 D6 Viherrakenteet					
Pihan peruskorjaus (vanhaosa)	TOIM_I	300 000	300 000	300 000	300 000
2361 Koivusaaren koulu (Pietolankatu 48)					
80 000 80 000					
2361 2361_1 Koivusaaren koulu (Pietolankatu 48)					
Talonmiehen asunnon saneeraus	TOIM_I	80 000	80 000	80 000	80 000
KOHDISTAMATTOMAT INVESTOINNIT 2019					
300 000 300 000					
Tilahallinta ohjelman käyttöönotto	TOIM_I	300 000	300 000	300 000	300 000
KAIKKI YHTEENSÄ					
695 000 695 000					

Toiminnallisilla investoineilla parannetaan olemassa olevan tilan toiminnallisuutta ja käytettävyyttä.

Vuodelle 2022 kokonaisbudjetti 1,1 M€

(vuosi 2021 2,0 M€)

Tällä hetkellä suunniteltuja toiminnallisia investointeja on vuodelle 2022

yhteensä 695 T€

Toimenpiteitä kohdennetaan tarpeen mukaan vuoden mittaan.



Kaupungin kiinteistöihin liittyvien tietojen luovuttaminen

Tietoja voidaan luovuttaa huomioiden seuraavat asiat:

- Kaupungin yhtiöt luovuttaa kaupunkikiinteistöjentietoja ainoastaan viranomaisten pyynnöstä
- Tietopyynnöt tulee osoittaa kaupungin kirjaamoon, josta pyyntö ohjataan oikealle taholle
- Tietopyyntöihin vastataan kirjaamon kautta
- Henkilötiedot poistetaan asiakirjoista tietosuojalain takia
- Käynnissä olevien kilpailutusten tietoja ei voida jakaa, koska se voisi vaikuttaa hankintamenettelyyn
- Jaettavat tiedot eivät saa sisältää laatijan liikesalaisuuksia
- Luovutettavat asiakirjat toimitetaan kaupungin kirjaamoon ja vahvistetaan, sisältyykö näihin salassapidettäviä tietoja. Jos sisältyy, tulee salassapidettävä tieto merkitä ja todeta salassapidon peruste.
- Kirjaamo toimittaa tämän jälkeen dokumentit mahdollisin salassapitomerkinnoin kysyjälle. Salassapidettävää dokumenttia ei luottamushenkilö saa jakaa eteenpäin.

Kiitos !



Järvenpää

