



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JARDno-2023-1353

Kohdekohtaisten budjettien hyväksyminen

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi Mestaritoiminta Oy:n kanssa tehtävän palvelusopimuksen 3.6.2024. Sopimus koostuu kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelukokonaisuuksista. Palvelukuvaukset sekä hinnoittelut hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 16.12.2024 ja 20.1.2025.

Kohdekohtaiset budjetit liittyvät kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon palvelukokonaisuuksiin. Näiden palvelukokonaisuuksien hinnoittelu päätettiin tuolloin 16.12.2024 ylätasoisesti, sillä kohdekohtaisia budjetteja ei vielä ollut käytettävissä. Mestaritoiminta Oy:n muutosneuvottelut olivat tuolloin vielä kesken ja siinä käsitellyillä asioilla oli mahdollisesti vaikutusta kohdetasoiisiin kustannuksiin ja siten niiden budjetteihin.

Kohdekohtaiset budjetit

Kohdekohtaisissa budjeteissa esitetään kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon tehtäviin varattujen rahojen jakaantuminen/kohdentuminen eri rakennuksille. Mestaritoiminta Oy on laatinut kohdekohtaiset budjetit (liite 1 ja liite 2) ja esittänyt, että ne vahvistettaisiin vuodelle 2025.

Palvelusopimuksen eri kokonaisuuksien hinnoitteluperiaatteet ovat keskenään erilaisia, kuten kaupunginhallitukselle joulukuussa 2024 asiasta päätettäessä kuvattiin. Kiinteistöjohtamisen kohdalla kokonaiskustannukset perustuvat Mestaritoiminta Oy:n palkkakustannuksiin sekä yleiskuluihin (toimitilakustannukset, ohjelmistot jne.). Kunnossapitoa tehdään toteumaperusteisesti ja kunnossapitotoita tekevät ulkoiset palvelutuottajat sekä Mestaritoiminta Oy:n omat timpurit. Ylläpidon kustannukset perustuvat Mestaritoiminta Oy:n vuonna 2024 teettämään ns. kiinteistönhoidon työmäärä mitoitukseen (kohteen huoltotehtäviin perustuva ns. KIMI-mitoitus) sekä vuoden 2023 ja vuoden 2024 kohdebudjettien laadintahetken (01-10/2024) ostojen toteumaan.

Myös kokonaiskustannusten jakamisessa kohteille on eroavaisuuksia. Jotkut kustannukset, esim. kiinteistönhoito, voidaan kohdentaa selkeästi kohteille aiheutuvien kustannusten perusteella, mutta joidenkin kustannusten, esim. hankintojen kilpailutus, kohdalla neliöperusteinen jyvitys on tarkoituksenmukaisempi tapa.

Seuraavassa tiivistetysti kohdekohtaisten budjettien sisältämistä tehtävistä, muodostumisperusteista, kokonaiskustannuksesta ja kustannusten kohdekohtaisesti jakotavasta. Tiivistys perustuu Mestaritoiminta Oy:ltä saatuun tietoon:

Kiinteistöjohtaminen:

- Tehtävät: Kohdeisännöinti, hankinnat, turvallisuus, energiajohtaminen, sisäilma- ja ympäristöpalvelut, vuokraus, tiedolla johtaminen
- Muodostumisperuste: Palkkakulut ja ohjelmisto ym. kiinteät kulut, ostot, liiketoiminnan tukipalvelut, liiketoiminnan muut kulut.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Kokonaiskustannus: 962.589,02 € (KH 16.12.2024, 963.595,45 €)
- Jakotapa: Kohdeisännöinti, hankinnat ja energiajohtaminen on jaettu kohteille kokonaisneliöiden suhteen, mutta tehden myös palvelutarpeen mukaisia painotuksia. Turvallisuuskokonaisuuden budjetointi on tehty kohdekohtaisen turvatekniikan ja palvelulaajuuden mukaisesti kohdekohtaisesti. Turvallisuuteen liittyvät Mestaritoiminnan omat kustannukset on jaettuna kohteille kokonaisneliöiden suhteen.

Kunnossapito (osa kiinteistöjohtamisen palvelukokonaisuutta):

- Tehtävät: Suunnitelmalliset kunnossapitotyöt ja rikkokorjaukset ml. keittiölaitteet ym.
- Muodostumisperuste: Toteuman mukaan
- Kokonaiskustannus: 725.549,11 €, josta kunnossapitotyöt 425.648,37 € ja rikkokorjaukset 299.900,74 € (KH 16.12.2025, 726.874 €)
- Jakotapa:
 - Mestaritoiminta Oy:n timpuripalveluiden kustannukset on jaettu yli 2.000 huon2 kohteisiin.
 - Keittiölaitekorjausvaraukset on laitettu sellaisiin kohteisiin, joissa on valmistus tai jakelukeittiöitä.
 - Rikkokorjausvaraus on jaettu neliöperusteisesti kaikkiin kohteisiin. Suunnitelmalliset kunnossapitotoimenpiteet on merkitty niille kohteilla, joissa on suunnitelman mukainen kunnossapitotehtävä ja sen mukainen varaus. Rikkokorjausvaraukset (hissit, keittiölaitteet ym.) on jaoteltu kohteille neliöperusteisesti ja kohdekohtainen budjetointi niiden kohdalla lähinnä suuntaa antava. Käytetty budjetointiohjelmisto (Pandia) jakaa teknisten järjestelmien korjausvarauksia myös niille kohteille, jossa ko. järjestelmää ei ole. Näin ollen budjetti on joidenkin kohteiden osalta vääristynyt, mutta kunnossapidon toteumaperusteisuus korjaa asian, sillä ko. kustannusta ei tällöin kohteelle käytännössä toteudu.

Ylläpito

- Tehtävät: kiinteistönhoito sis. MT:n kiinteistönhoito, ulkoiset ostot, ulkoalueiden hoito, Automaation palvelumaksut.
- Muodostumisperuste: Kiinteistönhoito ja ostot KIMI-mitoituksen mukaan sekä esimiestyön kustannukset, ostot 2023 sekä 2024 kohdebudjettien laadintahetken ostojen toteuma (01-10/2024), ulkoalueiden talvikunnossapito läpilaskutuksena toteuman mukaan.
- Kokonaiskustannus: 1.518.300,00 €, josta talvikunnossapito 295.500,00 € (KH 16.12.2024, 1.525.600,00 €, josta talvikunnossapito 300.000,00 €)
- Jakotapa:
 - Kiinteistönhoito on jaettu Mestaritoiminnan mukaan kohteille Kimi-mitoituksen tuntimäärän ja siihen pohjautuvan hinnoittelun mukaisesti, huomioiden lisäksi ostot. Jotkut ylläpidon palvelunosat ovat vain ostoja ja niiden arvio perustuu vuoden 2023 toteumaan ja 2024 kohdebudjettien laadintahetken ostojen toteumaan (01-10/2024)



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Talvikunnossapidon noin 300.000 euron varaus on jaettu edellisten vuosien toteumien mukaisesti

Kohdekohtaiset budjetit kohdetasoisesti ja kootusti ovat liitteenä (liite 1 ja liite 2). Kohdekohtaiset budjetoidut alittavat KH:n päättämät summat hieman, johtuen muutamasta tuolloin virheellisesti mukana olleesta kohteista, jotka on nyt poistettu listasta.

Vaikka budjetit on laadittu kohdetasoisesti, niin budjetit eivät ole kohdekohtaisesti sitovia, koska ne perustuvat monin paikoin arvioihin ja neliöperusteiseen jakoon. Vuoden aikana kohteiden välillä voidaan tehdä rahojen siirtoja tarpeiden mukaan. Sitova budjettitaso on kokonaissumma.

Budjettien hyväksyminen

Mestaritoiminta Oy:llä on aiemman allianssisopimuksen perusteella paras tieto kaupungin rakennusten ylläpitokustannuksista ja se on siten laatinut kohdekohtaisen budjetoinnin vuodelle 2025.

Budjettien laadinnan periaatteiden sopimuksenmukaisuuden ja oikeellisuuden todentamiseksi Mestaritoiminta Oy on tilannut asiasta selvityksen Granlund Oy:ltä (liite 3, Luottamuksellinen) sekä laatinut lisätietoselvityksen (liite 4, Luottamuksellinen).

Mestaritoiminta Oy:n laatimat kohdekohtaiset budjetit ovat kaupunginhallituksen hyväksymän palvelusopimuksen loppusummien mukaiset ja ne on Mestaritoiminta Oy:n mukaan muodostettu kaupunginhallitukselle päätöksenteon yhteydessä kuvatus mukaisesti.

Kohdekohtaiset budjetit on tarpeen vahvistaa, jotta palveluja ja kustannuksia sekä niiden poikkeamia saadaan seurattua kohdekohtaisesti.

Budjetit hyväksytään tämänhetkisen tiedon pohjalta ja tässä esitettyyn Mestaritoiminnan Oy:n toimittamaan tietoon pohjautuen. Mikäli seurannan yhteydessä tai muuta kautta budjetoinnissa havaitaan puutteita tai korjaustarpeita, neuvotellaan muutoksista Mestaritoiminnan kanssa.

Liitteet:

1 Liite 1 / Kohdebudjetit_Järvenpään_kaupunki_rakennukset_12.5.2025_Pandia.pdf

2 Liite 2 /Kohdebudjetointi yhteenveto 12.5.2025 Pandia

Päätöksen peruste

Kaupunginhallitus on hyväksynyt palvelusopimuksen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.

Mestaritoiminnan kanssa tehdystä palvelusopimuksesta vastaaminen on kaupungin tilahallintaan liittyvää toimintaa, josta vastaa konsernipalveluiden tilaomistus-yksikkö. Tilaomistus-yksikköä johtaa toimitilajohtaja (Konsernipalveluiden toimintasääntö 10§). Kohdekohtaisten budjettien hyväksyminen katsotaan siten olevan toimitilajohtajan päätösvallassa.

Päätös

Päätän hyväksyä liitteiden 1 ja 2 mukaiset kohdekohtaiset budjetit.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Allekirjoitus

toimitilajohtaja Tuomas Koskiniemi



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 20

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Poikkeavat aukioloajat kesällä:

- 2.-19.6.2025: ma-to klo 9-15, pe klo 9-13
- 23.6.-1.8.2025: ma-pe klo 9-15 Palvelutorin tiloissa 5. krs

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.