



Mestarit 2028

Mestaritoiminta lyhyesti

Ylläpito

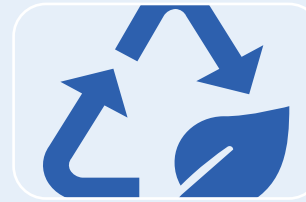
**Kiinteistö-
johtaminen**

**Rakennut-
taminen**

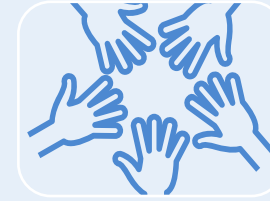
**Talous ja
hallinto**



AVOIN –
Tuotamme sisäisille ja ulkoisille asiakkaille juuri sen tiedon mitä he tarvitsevat, avoimesti ja läpinäkyvästi.



VASTUULLINEN –
Vastuullisuus on kiinteä osa toimintaamme



**HENKILÖSTÖN
HYVINVOINTI**
Tasapuolinen, Suomen parhaisiin kuuluva työpaikka



**KETTERÄ JA
JOUSTAVA–**
pystymme vastaamaan nopeasti muuttuviin tilanteisiin.

Järvenpään kaupunki tarjoaa asukkailleen monipuolisia tapahtuma- ja toimintapaikkoja. Kaupunki omistaa 123 erilaista kiinteistöä (2022). Mestariasunnoilla on Järvenpäässä 2 087 vuokra-asuntoa 59 kiinteistössä (2022).

Mestaritoiminta tuottaa Mestariasunnoille ja Järvenpään kaupungille kiinteistöjen ylläpito-, kunnossapito-, rakennuttamis- ja asiantuntijapalveluita sekä tarvittaessa rakentaa kiinteistöjä ja vuokraa niitä kaupunkikonsernin tarpeisiin.

Teema	In-house-yhtiö = Mestaritoiminta	Markkinaehtoinen yhtiö
Olemassaolon tarkoitus	Perustettu omistajien tarpeen pohjalle ja pyrkii täyttämään tätä tarvetta – toimii vahvasti asiakasorganisaation ”sisällä”. Roolit tilaajan ja palveluntuottajan välillä limittyvät. Mestaritoiminta vastaa sekä tilaus- että myyntitoiminnasta.	Itse määritelty, perustettu yleiseen asiakastarpeeseen -> pyrkimys löytää markkinoilta oma asiakaskunta, jotka valmiita maksamaan palvelusta. Myyntipalvelua.
Omistus	Yhtiön omistavat ne organisaatiot, jotka käyttävät yhtiön palveluita. Käytännössä valtio, kunnat tai kuntayhtymät. Mestaritoiminnan tapauksessa Järvenpään kunta sekä Järvenpään kaupungin vuokratotaloyhtiö Mestariasunnot Oy.	Omistuspohja täysin vapaa.
Tuotto	Sekä voittoa tavoittelevia että sellaisia, jotka tavoittelevat nollatulosta. Mestaritoiminta tavoittelee pientä voittoa.	Pyrkimys aina tuottaa voittoa.
Tulot	95 % omistajilta, lisäksi in-houseyhtiö voi myydä omistajiensa ulkopuolelle markkinaehtoisesti enintään 5 % / 500 000 euroa liikevaihdostaan. Mestaritoiminnalla liikevaihdosta tällä hetkellä n. 2 %.	Yhtiö on vapaa tarjoamaan palveluja markkinoilla ja voi myös valita mihin tarjouspyyntöihin se lähtee mukaan ja mihin ei.
Palvelujen ostaminen kaupungin näkökulmasta	Aina ilman kilpailutusta, ei hankintarajaa. Yhtiö pyrkii tuottamaan käytännössä aina asiakkaan haluamaa palvelua. Mestaritoiminta hoitaa kaikki kilpailutukset tällä hetkellä, esim. 2023 noin 50 kilpailutusta tähän mennessä.	Kunnat, kuntayhtymät tai valtio joutuvat kilpailuttamaan kaikki hankintarajan ylittävät hankinnat. Vaatii kilpailutusosaamista, eikä aina ole takeita, että markkinaehtoiset yhtiöt lähtevät tarjoamaan palvelua.
Asiakkaan vaikutusmahdollisuudet	Omistaja-asiakkaalla täysi valta vaikuttaa yhtiön suuntaan. Omistajuus sekä mukanaolo yhtiötä koskevassa päätöksenteossa mahdollistavat sen, että asiakkailla on yhdessä vaikutusmahdollisuuksia yhtiön toimintaan.	Sopimusten kautta, ei suoraa vaikutusmahdollisuutta yhtiön päätöksiin.
Asiakkaalle tehtävä työ	Yhtiön ainoassa fokuksessa on tuottaa omistaja-asiakkaan tarvitsemat palvelut ja ymmärtää juuri omistaja-asiakasta.	Yhtiöllä on monia asiakkaita, joiden tarpeet se pyrkii huomioimaan toiminnassaan.
Kustannustaso	Määräytyy kokonaistaloudellisuuden mukaan.	Määräytyy toimeksiannon mukaisesti.

Mestaritoiminta tukee Järvenpään kaupungin strategiaa

Mestaritoiminnan strategian tulee olla linjassa kaupungin strategian kanssa ja tukea konserniyhtiönä strategian edistämistä.

Kaupunkistrategian neljään näkökulmaan kirjatut strategiset päämäärät ovat:

- Järvenpääläiset: Kukoistava kaupunki, Kasvun paikka ihmisille ja yrityksille sekä Yksilöllinen huomioiminen
- Talous ja vaikuttavuus: Vastuullisuus ratkaisuisissa
- Prosessit: Viisas ja oikea-aikainen toiminta
- Henkilöstö: Onnistumisia ja iloa mahdollistava henkilöstö

[Järvenpäästrategia 2030](#)

Nämä huomioimme Mestaritoiminnan strategiassa:

Mestarit ja asiakkaat ovat samalla puolella pöytää

Järvenpääläiset: kaupungin kiinteistöt tarjoavat kaupunkilaisille tilaa ja mahdollisuuksia kukoistukseen

- Talous, palvelut tarjolla kokonaistaloudellisesti edullisesti

Vastuullisuus ratkaisuisissa ja viisas ja oikea-aikainen toiminta

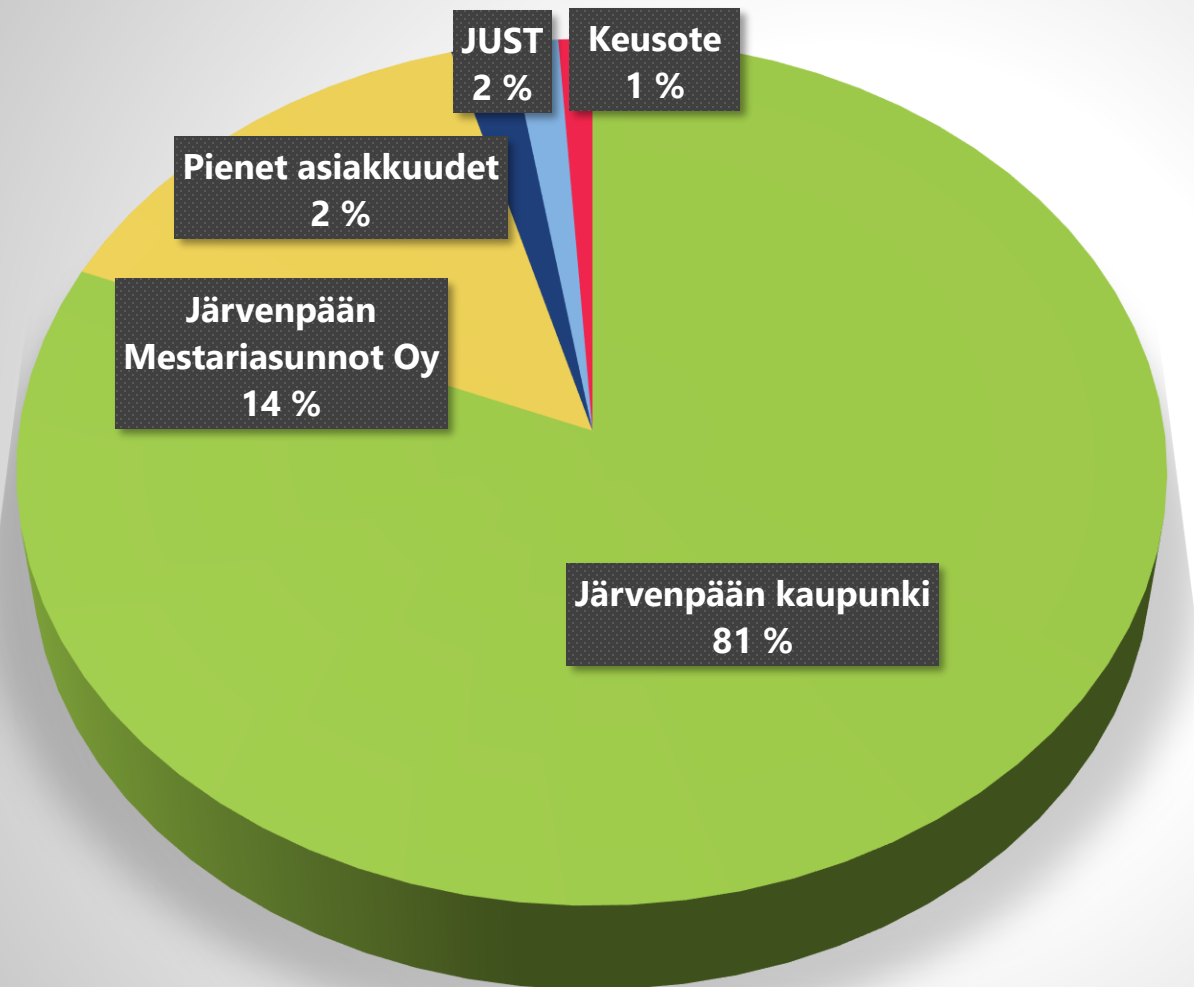
- Vastuullisuus vaikuttaa myös ammattitilpeyteen sekä kaupungilla että Mestaritoiminnassa

- Mestaritoiminnan toiminnan tehokkuuden kehittäminen

Onnistumisia ja iloa mahdollistava työyhteisö

- Tämä näkyviin myös Mestaritoiminnan strategiassa ja yhteistyössä kaupungin henkilöstön kanssa. Työyhteisönä toimimme yhdessä kaupungin kanssa: matalan kynnyksen kontaktointia puolin ja toisin sekä työn merkityksellisyyden tuomista näkyviin.

Liikevaihto asiakkuudet



- Järvenpään kaupunki
- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Pienet asiakkuudet
- JUST
- Keusote

Tiedot vuoden 2022 tilinpäätöksestä

Strategiset valinnat



Missiomme: Arjen rakentaja

Mestari-toimintalaisten kädenjälki näkyy kaupunkilaisille joka päivä: koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sekä muut julkiset rakennukset pysyvät kunnossa sekä hyvin huollettuina.

Yli 2000 kotia kestävät hyvässä ylläpidossa pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistöt pysyvät siisteinä, mikä luo turvallisuutta kaupunkilaisten arkeen.

Vastuullisuutemme ytimessä on huolehtia kiinteistöistä terveellisesti, turvallisesti ja puhtaasti koko niiden elinkaaren ajan.



Visiomme 2028

Valmis markkinoiden muutokseen.

Mitä se pitää sisällään:

- Mestaruus uusitaan päivittäin.
- Kestävin askelin kohti parempaa huomista.
- Tyytyväisyys toimintaamme on meille kunnia-asia

Tavoitteemme 2024-2028

1. Tavoitteenamme on olla vuonna 2028 asiakkaiden ja henkilöstön arvostama, kaupunkikonserniin kuuluva, kiinteistöjen kokonaisvaltainen palveluntuottaja, joka toimii kokonaistaloudellisesti edullisimmin tuottaen jatkuvaa arvoa asiakkaalle.
2. Kehitämme toimintamme tehokkuutta priorisoimalla tekemisiä strategiakaudella erityisesti uudis- ja korjausrakentamisessa ja ylläpidossa sekä kiinnittämällä tarkemmin huomiota kiinteistöjen elinkaaren kokonaishallintaan (pois osa-optimoinneista) sparraamalla ja valmentamalla henkilöstöä sekä asiakkaita esim. parhaiden käytäntöjen käyttöönotossa.
3. Kehitämme liiketoimintaa ja strategiaa sekä hiomme palvelu- ja toimintamalliamme yhdessä henkilöstön, asiakkaiden ja omistajan kanssa käymälä säännöllistä vuoropuhelua tarpeista ja prioriteeteista.
4. Kyvykkyytemme toimia muuttuvassa markkinassa ja vastata toimintaympäristön tarpeisiin on kiitettävällä tasolla.

Strategiset painopisteet 2024-2028



Liitteet



Mitä muutoksia Suomen hallitusohjelmassa on kaavailtu in-houseyhtiöiden (=sidosyksikkö) toimintaan?

Hallitus parantaa julkisen sektorin tehokkuutta sekä vahvistaa alueellista elinvoimaa ja yrittämisen edellytyksiä **rajaamalla julkisen sektorin mahdollisuuksia tuottaa inhouse-yksiköissä sellaisia tukipalveluita, joissa on olemassa toimiva markkina**, kuten siivous-, taloushallinto-, ruoka- ja ICT-palveluissa.

Rajoitetaan hankintayksiköiden mahdollisuuksia kiertää hankintalakia sidosyksiköiden avulla.

Sidosyksikön omistukselle asetetaan yleisen edun huomioon ottava **vähimmäisomistusprosentti (10 %)**.

Lainsäädäntö kirjoitetaan tavalla, joka **mahdollistaa jatkossakin kuntien ja hyvinvointialueiden tehtävien järjestämisen yhtiömuodossa silloin, kun se ei vääristä kilpailua**, sekä tavalla, joka turvaa huoltovarmuuden, potilasturvallisuuden, kielelliset oikeudet tai muun vastaavan painavan julkisen intressin.

Tiukennetaan lainsäädäntöä siten, että **sidosyksikköhankintoja voidaan tehdä vain silloin, kun ne ovat kokonaistaloudellisesti edullisempia kuin markkinoilla toimivat vaihtoehdot** tai kun tähän on muu erityisen painava julkinen intressi.

Hallitus uudistaa kuntalakia ja hyvinvointialuelakia huomioimaan paremmin taloudellinen vastuullisuus ja kuntien yritystoiminnan markkinavaikutukset.

Yhtenäistetään sidosyksiköiden **ulosmyyntirajat enintään 5 prosenttiin ja enintään 500 000 euroon** inhouse-yhtiöiden liikevaihdosta.

[Hallitusohjelma](#)

Yhteenveto henkilöstön toiveista strategialle

- Rakennetaan itseohjautuvuuden työkaluja mikä mahdollistaa henkilöstön oman päätöksenteon eri tilanteissa
 - Työtehtävien selkeys läpi organisaation
 - Urapolut
 - Yhteistä tekemistä
 - Tasa-arvoisuus
 - Työtä tukevien koulutuspolkujen rakentaminen kaikille
 - Perehdytysprosessin selkeyttäminen
- > Laadukas johtaminen painopisteeksi strategiakaudelle

Mestaritoiminnan omistaja-asiakkaiden toiveet operatiiviselle toiminnalle 2024-

Järvenpään kaupungin toiveet:

- Tilojen käyttö ja ylläpito: uusi sopimus keväällä 2024
- Tilojen käytön ja ylläpidon perusasioiden on oltava kunnossa, laatutaso määriteltynä ja palvelutaso selkeästi sovittuna.
- Kiinteistöistä pidetään yllä ajantasaista tietoa: palkkakustannusten ja muiden kustannusten kohdistuminen kiinteistöihin.
- Prosessien kehittäminen palvelutuotannon toteuttamiseksi

Mestariasuntojen toiveet:

Täydentyä, Mestariasuntojen strategiatyö ajoittuu 2023-2024

-> Mestaritoiminta sitoutuu tukemaan tavoitteita