



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI Tilapalvelut liikelaitos



KÄYTTÖSUUNNITELMA 2025 –
TOTEUTUMA 30.6.

Liikelaitoksen johtokunta 27.8.2025

Tilapalvelut liikelaitos

1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

Toiminta-ajatus:

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa tila- ja ruokapalveluita kaupungin omalle organisaatiolle. Tilapalveluita tuotetaan myös ulkopuolisille tahoille tilojen vuokraamisen osalta. Ulkopuolisina suurimpina asiakkaina ovat yritykset ja Lapin hyvinvointialue. Liikelaitos toimii tilaajaorganisaation tavoin tilapalveluiden osalta. Ruokapalvelut tuotetaan omassa keskuskeittiössä ja neljässä eri jakelukeittiössä oman henkilöstön turvin. Merkittävimpänä yhteistyökumppanina toimii kaupungin täysin omistama tytäryhteisö Kemijärven Roikka Oy. Liikelaitoksen toimintaa ohjaa valtuustossa vuosittain hyväksyttävä kiinteistöohjelma, jossa kiinteistöt/tilat on jaettu erityyppisiin salkkuihin.

2. Toimintaympäristö:

Toimintaympäristö pysyy talousarviovuoden 2025 aika suhteellisen vakaana. Vuoden aikana varaudutaan kuitenkin tilanteeseen mitä Lapin hyvinvointialueen osalta tapahtuu vuokrauskäytännöissä 1.1.2026 lähtien.

2. Kaupunkistrategian 2025-2030 painopisteistä johdetut toiminnalliset tavoitteet (valtuustotasoisista tavoitteista johdetut johtokunnan konkreettiset toimenpiteet ja mittarit)

HYVÄ JA SUJUVA ARKI			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Huolehdimme siitä, että tilojen käyttäjät voivat toimia vuokraamissaan tiloissa turvallisesti ja käyttötarpeitaan vastaavasti.	Säännöllinen ja muutostarpeisiin reagoiva kiinteistöjen hoito- ja ylläpitotoiminta.	Kirjalliset ja vastaanotetut asiakaspalautteet ja niiden määrä.	Kiinteistöjen hoito- ja ylläpito toteutunut palvelusopimuksen mukaisesti. Kirjallisia asiakaspalautteita ei ole vastaanotettu. Vikailmoitukset kirjautuvat käyttäjien käytössä olevaan järjestelmään.

ELÄMÄÄ SYKKIVÄÄ KASVUA YHDESSÄ YRITTÄJIEN KANSSA			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Hankintatoiminnassa huomioidaan mahdollisuuksien puitteissa aina paikallinen palvelutarjonta.	Markkinakartoitukset hankintojen suunnittelussa.	Arvioitu paikallisen palvelutarjonnan osuus ulkopuolisista palveluista.	Paikallinen palvelutarjonta yli 60 % ulkopuolisista palveluista.

UUSIA MAHDOLLISUUKSIA TURVALLISUUSYMPÄRISTÖSSÄ			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Tähän ei erillistä tavoitetta.			

VAKAA JA ENNAKOIVA KUNTATALOUS			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Suunnitelmallinen talousarvion laadinta, seuranta ja investointien suunnittelu.	Käyttötalouden ja investointien toteutumien seuranta ja raportointi johtokunnalle. Poikkeamiin reagointi ja muutosesitysten laatiminen.	Käyttökate-tavoitteen toteutuminen.	Käyttökate-tavoitetta seurataan erikseen ja siitä raportoidaan johtokuntaa kuukausittain. Käyttökate-toteuma 30.6.2025 on 522 779 € (43,6 %).

VASTUULLINEN JOHTAMINEN			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Liikelaitoksen johtaminen on määrätietoista ja osallistavaa, asetettuihin tavoitteisiin ja niiden saavuttamiseen tähtäävää.	Panostaminen henkilöstötyytyväisyyteen ja talousjohtamiseen.	Työhyvinvointikyselyn tulokset liikelaitoksen osalta. Talouden tunnusluvut.	Työhyvinvointikyselyn 2025 tulos on keskimäärin hieman parempi kuin vuoden 2024 tulos.

			Talouden tunnusluvut hieman tavoitetta heikommat.
--	--	--	---

3. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.	Päivitys suoritetaan 2025.
Yrityskiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvän prosessin toteuttaminen.	Yhteistyö valitun konsultin ja hallintopalveluiden kanssa.	Toteuma yhtiöittämisessä.	Yhtiöittämiseen liittyvä selvitystyö käynnissä valitun konsultin kanssa.

4. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TOT. 30.6.
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.	Rakennus purettu kevään aikana. Tontin myynti siirretty maankäyttöön.
Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Toteuma 2025: 106 T€ Toteuma 2024: 105 T€ Muutos 1 T€
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Toteuma 2025: 25 T€ Toteuma 2024: 8 T€ Muutos 17 T€

5. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TOT. 30.6.
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	16	16	16	16	16
Henkilöstömenot €	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-407 422
Muutos %	-65,6	16,0	7,3	3,0	xx
Palvelujen ostot €	-2 710 442	-3 296 940	-3 307 442	-3 178 810	-1 805 253
Muutos %	26,1	21,6	22,0	-3,6	xx
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 431 013	-2 448 950	-1 191 113
Muutos %	11,0	-4,3	-11,2	-6,6	xx
Toimintakate €/asukas	211	114	167	174	76
Kannattavuus €/asukas	-87,3	-213,6	-331,2	-145,4	-55

6. Määrärahat

Tilapalvelut liikelaitos	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-7 403 150	-6 759 800	643 350	-8,7
TULOT	8 203 150	7 959 800	-243 350	-3,0
NETTOMENO	800 000	1 200 000	400 000	50,0

7. Tilapalvelut liikelaitoksen käyttösuunnitelma

Liikelaitoksen tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TP	TA	TOT. 30.6.
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
LIIKEVAIHTO	8 467 592	8 163 150	8 333 659	7 959 800	4 071 498
Liiketoiminnan muut tuotot	108 450	40 000	43 046	0	20 358
Materiaalit ja palvelut	-5 449 511	-5 918 010	-5 738 455	-5 627 760	-2 996 366
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-407 422
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 013 660	-3 041 383	-1 921 750	-900 499
Liiketoiminnan muut kulut	-975 513	-710 260	-765 281	-333 990	-165 507
LIIEKEYLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-291 168	-1 213 660	-1 878 894	-721 750	-377 937
Rahoitustuotot ja -kulut	-322 264	-281 700	-423 438	-281 700	376
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen satunnaisia	-613 432	-1 495 360	-2 302 332	-1 003 450	-377 561

Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen poistoeroa, varastoja, rahastoja	-613 432	-1 495 360	-2 302 332	-1 003 450	-377 561
Poistoero, varaukset, rahastot, tulovero	0	0	0	0	0
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-613 432	-1 495 360	-1 073 700	-1 003 450	-377 561

Kaupungin tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TP	TA	TOT. 30.6.
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	1 293 185	1 276 620	1 287 797	1 346 600	648 451
Tuet ja avustukset	1 500	0	0	0	0
Vuokratulot	7 179 872	6 886 530	7 047 849	6 613 200	3 423 048
Muut toimintatuotot	101 486	40 000	47 060	0	20 358
TOIMINTATUOTOT	8 576 043	8 203 150	8 382 706	7 959 800	4 091 856
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-407 422
Palvelujen ostot	-2 710 442	-3 296 940	-3 307 442	-3 179 810	-1 805 253
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 431 013	-2 448 950	-1 191 113
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-233 654	-211 880	-266 825	-287 420	-142 221
Muut toimintakulut	-91 859	-48 380	-48 456	-46 570	-23 286
TOIMINTAKULUT	-7 093 033	-7 403 150	-7 220 217	-6 759 800	-3 569 295
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	1 483 009	800 000	1 162 488	1 200 000	522 561
Rahoitustuotot ja -kulut	-322 264	-281 700	-423 438	-281 700	376
VUOSIKATE	1 160 745	518 300	739 050	918 300	522 938
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 012 760	-3 041 303	-1 921 750	-900 499
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-613 432	-1 494 460	-2 302 332	-1 003 450	-377 561

Tilapalvelut

1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa tilapalveluita kaupunkikonsernille ja yksityiselle toimialalle. Tilapalvelut tuotetaan laadittujen palvelusopimusten avulla. Tilapalveluihin kuuluu seuraavat päätehtävät: kiinteistöjen hoito, -ylläpito ja kunnostus, rakennuttaminen, vuokraustoiminta ja tekninen isännöinti.

2. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet (tilapalvelut)	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.	Päivitys suoritetaan syyskaudella 2025.

3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TOT. 30.6.
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.	Rakennus purettu kevään aikana. Tontin myynti siirretty maankäyttöön.
Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Toteuma 2025: 106 T€ Toteuma 2024: 105 T€ Muutos 1 T€

4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TOT. 30.6.
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	2	2	2	2	2
Henkilöstömenot €	-125 050	-178 390	-158 599	-179 650	-101 681
Muutos %	-51,8	-2,8	26,8	0,7	xx
Palvelujen ostot €	-2 631 252	-3 220 330	-3 231 174	-3 106 160	-1 750 729
Muutos %	89,0	18,3	22,8	-3,5	xx
Toimintakate €/asukas	212	114	887	174	84

5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

	Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi	TOT. 30.6.
1.	Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiatarastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.	Laskujen tarkastusmenettelyssä ei ole tapahtunut poikkeavaa. Viranhaltijapäätös tehty 14.1.2025.

6. Määrärahat

Tilapalvelut	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-6 368 820	-5 661 690	707 130	-11,1
TULOT	7 168 820	6 861 690	-307 130	-4,3
NETTOMENO	800 000	1 200 000	400 000	50,0

7. Tilapalvelujen käyttötalous

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TP	TA	TOT. 30.6.
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	303 112	242 290	262 488	248 490	128 209
Tuet ja avustukset	0	0	0	0	0
Vuokratuotot	7 179 872	6 886 530	7 047 849	6 613 200	3 423 048
Muut toimintatuotot	100 910	40 000	46 843	0	20 358
TOIMINTATUOTOT	7 583 893	7 168 820	7 357 180	6 861 690	3 571 615
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-125 050	-178 390	-158 599	-179 650	-101 681
Palvelujen ostot	-2 631 252	-3 220 330	-3 231 174	-3 106 160	-1 750 729
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 419 952	-2 324 400	-2 088 440	-2 135 050	-1 018 348
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-185 200	-150 700	-189 863	-197 640	-96 525
Muut toimintakulut	-84 290	-45 000	-45 024	-43 190	-21 660
TOIMINTAKULUT	-6 095 743	-6 368 820	-6 163 100	-5 661 690	-2 988 943
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	1 488 150	800 000	1 194 080	1 200 000	582 672

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TP	TA	TOT. 30.6.
	2023	2024	2024	2025	2025
Johtaminen					
MENOT	-207 118	-242 290	-214 560	-248 490	-119 034
TULOT	299 245	242 290	256 652	248 490	128 209
NETTOMENO	92 126	0	42 092	0	9 175
Hallintokiinteistöt					
MENOT	-146 854	-165 020	-143 892	-149 620	-71 159
TULOT	311 584	277 380	282 070	282 720	139 705
NETTOMENO	164 731	112 360	138 188	133 100	68 547
Päiväkoti- ja koulukiinteistöt					
MENOT	-960 600	-1 022 250	-1 064 062	-1 065 650	-536 659
TULOT	1 477 635	1 449 570	1 853 430	1 428 820	728 780
NETTOMENO	517 035	427 320	789 361	363 170	192 121
Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt					
MENOT	-1 018 077	-996 050	-1 003 376	-1 094 760	-496 438
TULOT	1 853 197	1 853 050	1 853 376	1 853 050	926 710
NETTOMENO	835 120	857 000	850 000	758 290	430 272
Asuminen ja ympäristö -tilat					
MENOT	-94 837	-108 900	-167 613	-52 980	-51 430
TULOT	116 717	115 960	116 770	69 420	35 078
NETTOMENO	21 880	7 060	-50 843	16 440	-16 352
Okt/Osakehuoneistot					
MENOT	-247 068	-227 930	-323 019	-230 870	-181 111
TULOT	312 622	274 520	268 043	199 300	97 717
NETTOMENO	65 554	46 590	-54 975	-31 570	-83 394
Yrityskiinteistöt					
MENOT	-1 308 446	-1 283 270	-1 228 409	-1 340 620	-695 392
TULOT	1 145 764	1 132 110	1 36 422	743 070	456 424
NETTOMENO	-162 682	-151 160	-191 988	-597 550	-238 969
Hyvinvointialueen kiinteistöt					
MENOT	-1 088 466	-1 236 360	-1 161 354	-1 265 180	-610 316
TULOT	1 954 211	1 823 940	2 040 547	1 959 820	1 020 352
NETTOMENO	865 745	587 580	879 193	694 640	410 037
Tyhjät kiinteistöt					
MENOT	-1 024 278	-1 046 910	-833 269	-96 710	-169 876
TULOT	112 919	0	1 189	0	0
NETTOMENO	-911 359	-1 046 910	-832 080	-96 710	-169 876
Tuotantokeittiö					
MENOT	0	-39 840	-51 777	-116 810	-57 529
TULOT	0	0	25 760	77 000	38 640
NETTOMENO	0	-39 840	-26 017	-39 810	-18 889
Yhteensä					
MENOT	-6 095 743	-6 368 820	-6 163 100	-5 661 690	-2 988 943
TULOT	7 583 893	7 168 820	7 357 180	6 861 690	3 571 615
NETTOMENO	1 488 150	800 000	1 194 080	1 200 000	582 672

Ruokapalvelut

1. Toiminta-ajatus ja toimintaympäristö

Tilapalvelut liikelaitos tuottaa ruokapalveluita kaupunkiorganisaatiolle. Asiakkaina on varhaiskasvatus ja opetustoiminta. Lisäksi tuotetaan kahvituspalvelut erilaisiin tilaisuuksiin.

2. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet	Toimenpiteet	Mittarit	TOT. 30.6.
Ei tavoitetta			

3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TOT. 30.6.
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Toteuma 2025: 25 T€ Toteuma 2024: 8 T€ Muutos 17 T€

4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TOT. 30.6.
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	13	14	14	14	14
Henkilöstömenot €	-530 634	-596 490	-557 882	-618 400	-305 741
Muutos %	-68,2	7,5	5,1	3,6	xx
Palvelujen ostot €	-79 190	-76 610	-76 268	-72 650	-54 525
Muutos %	-81,9	-4,8	-3,7	-5,2	xx
Toimintakate €/asukas	1,02	0	-4,54	0	-8,7

5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi	TOT. 30.6.
Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiattarkastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.	Laskujen tarkastusmenettelyssä ei ole tapahtunut poikkeavaa. Viranhaltijapäätös tehty 14.1.2025.

6. Määrärahat

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TA	TA	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-1 034 330	-1 098 110	-63 780	6,1
TULOT	1 034 330	1 098 110	63 780	6,1
NETTOMENO	0	0	0	0

7. Ruokapalvelujen käyttötalous

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TP	TA+ MUUTOS	TP	TA	TOT. 30.6.
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	990 073	1 034 330	1 025 309	1 098 110	520 241
Maksutuotot	0	0	0	0	0
Tuet ja avustukset	1 500	0	0	0	0
Muut toimintatuotot	577	0	217	0	0
TOIMINTATUOTOT	992 150	1 034 330	1 025 526	1 098 110	520 241
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-530 634	-596 490	-557 882	-618 400	-305 741
Palvelujen ostot	-79 190	-76 610	-76 268	-72 650	-54 525
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-319 117	-296 670	-342 573	-313 900	-172 765
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-48 455	-61 180	-76 962	-89 780	-45 696
Muut toimintakulut	-7 568	-3 380	-3 432	-3 380	-1 626
TOIMINTAKULUT	-984 965	-1 034 330	-1 057 118	-1 098 110	-580 352
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	7 185	0	-31 592	0	-60 111