



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI Tilapalvelut liikelaitos



KÄYTTÖSUUNNITELMA 2025 –
TOTEUTUMA 31.12.

Kaupunginhallitus 16.3.2026 § xx

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.

Toteutuma 31.12.

Toimintaympäristö on pysynyt vakaana. Laphan kanssa on jatkettu sote-kiinteistöjen vuokrausneuvotteluja.

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

HYVÄ JA SUJUVA ARKI			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TP 2025
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.	Tilapalvelut ei ole saanut kirjallisia asiakaspalautteita tilivuoden aikana.

ELÄMÄÄ SYKKIVÄÄ KASVUA YHDESSÄ YRITTÄJIEN KANSSA			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TP 2025
Hankintatoiminnassa huomioidaan mahdollisuuksien puitteissa aina paikallinen palvelutarjonta.	Markkinakartoitukset hankintojen suunnittelussa.	Arvioitu paikallisen palvelutarjonnan osuus ulkopuolisista palveluista.	Paikallisen palvelutarjonnan (ml. Kemijärven Roikka Oy) osuus noin 50 %.

UUSIA MAHDOLLISUUKSIA TURVALLISUUSYMPÄRISTÖSSÄ			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TP 2025
Tähän ei erillistä tavoitetta.			

VAKAA JA ENNAKOIVA KUNTATALOUS			
Tavoite	Toimenpiteet	Mittarit	TP 2025
Suunnitelmallinen talousarvion laadinta, seuranta ja investointien suunnittelu.	Käyttötalouden ja investointien toteutumien seuranta ja raportointi johtokunnalle. Poikkeamiin reagointi ja muutosesitysten laatiminen.	Käyttökate-tavoitteen toteutuminen.	Toteutunut käyttökate oli 1 343 175 € tavoitteen ollessa 1 200 000 €. Tulos oli 143 175 € tavoitetta parempi.

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

3. Muut toiminnan painopistealueet ja tavoitteet v. 2025

Toiminnalliset tavoitteet ja painopisteet	Toimenpiteet	Mittarit	TP 2025
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.	Laadittu kiinteistöohjelma 2026-2028. Käsitelty valtuustossa 25.11.2025.
Yrityskiinteistöjen yhtiöittämiseen liittyvän prosessin toteuttaminen.	Yhteistyö valitun konsultin ja hallintopalveluiden kanssa.	Toteuma yhtiöittämisessä.	Yhtiöittämisselvitys valmistuu kevätkaudella 2026.

4. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TP 2025
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.	Purkutyö suoritettu rakennuksen osoitteessa Kallaantie 20 osalta.
Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Vuokratulot 2025 yht. 223 800 € Vuokratulot 2024 yht. 201 600 € Muutos + 22 200 €
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Henkilöstöruokalan ateriatulot 2025 37 270 € 3 100 €/kk Henkilöstöruokalan ateriatulot 2024 10 570 € 2 650 €/kk muutos +450 €/kk

5. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	16	16	16	16	16
Henkilöstömenot €	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-748 314
Muutos %	-65,6	16,0	7,3	3,0	4,4
Palvelujen ostot €	-2 710 442	-3 296 940	-3 307 442	-3 178 810	-3 398 456
Muutos %	26,1	21,6	22,0	-3,6	2,8
Aineet, tarvikkeet, tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 431 013	-2 448 950	-2 246 500
Muutos %	11,0	-4,3	-11,2	-6,6	-7,6
Toimintakate €/asukas	211	114	167	174	194
Kannattavuus €/asukas	-87,3	-213,6	-331,2	-145,4	-406,7

6. Määrärahat

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TP	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-7 220 217	-6 735 062	485 155	-6,7
TULOT	8 382 706	8 078 237	-304 469	-3,6
NETTOMENO	1 162 488	1 343 175	180 687	15,5

7. Tilapalvelut liikelaitoksen käyttösuunnitelma

Liikelaitoksen tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TP	TA	TP
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
LIKEVAIHTO	8 467 592	8 163 150	8 333 659	7 959 800	8 033 614
Liiketoiminnan muut tuotot	108 450	40 000	43 046	0	44 623
Materiaalit ja palvelut	-5 449 511	-5 918 010	-5 738 455	-5 627 760	-5 644 956
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-748 314
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 013 660	-3 041 383	-1 921 750	-3 771 624
Liiketoiminnan muut kulut	-975 513	-710 260	-765 281	-333 990	-341 791
LIIEKEYLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-291 168	-1 213 660	-1 878 894	-721 750	-2 428 449
Rahoitustuotot ja -kulut	-322 264	-281 700	-423 438	-281 700	-381 363
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen satunnaisia	-613 432	-1 495 360	-2 302 332	-1 003 450	-2 809 813
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ) ennen poistoeroa, varastoja, rahastoja	-613 432	-1 495 360	-2 302 332	-1 003 450	-2 809 813
Poistoero, varaukset, rahastot, tulovero	0	0	0	0	0
TILIKAUDEN YLIJÄÄMÄ (ALIJÄÄMÄ)	-613 432	-1 495 360	-1 073 700	-1 003 450	-2 809 813

Kaupungin tuloskaavan mukainen käyttösuunnitelma

Tilapalvelut liikelaitos	TP	TA + MUUTOS	TP	TA	TP
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	1 293 185	1 276 620	1 287 797	1 346 600	1 282 631
Tuet ja avustukset	1 500	0	0	0	0
Vuokratulot	7 179 872	6 886 530	7 047 849	6 613 200	6 751 703
Muut toimintatuotot	101 486	40 000	47 060	0	43 903
TOIMINTATUOTOT	8 576 043	8 203 150	8 382 706	7 959 800	8 078 237
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-668 009	-774 880	-716 481	-798 050	-748 314
Palvelujen ostot	-2 710 442	-3 296 940	-3 307 442	-3 179 810	-3 398 456
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 739 069	-2 621 070	-2 431 013	-2 448 950	-2 246 500
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-233 654	-211 880	-266 825	-287 420	-293 638
Muut toimintakulut	-91 859	-48 380	-48 456	-46 570	-48 153
TOIMINTAKULUT	-7 093 033	-7 403 150	-7 220 217	-6 759 800	-6 735 062
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	1 483 009	800 000	1 162 488	1 200 000	1 343 175
Rahoitustuotot ja -kulut	-322 264	-281 700	-423 438	-281 700	-381 364
VUOSIKATE	1 160 745	518 300	739 050	918 300	961 811
Poistot ja arvonalentumiset	-1 774 177	-2 012 760	-3 041 303	-1 921 750	-3 771 624
Satunnaiset erät	0	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-613 432	-1 494 460	-2 302 332	-1 003 450	-2 809 813

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	TP 2025
Kiinteistöohjelman päivittäminen 2025–2027 kaudelle.	Päivitystyö 01/2025 aikana.	Päivitetty ohjelma.	Laadittu kiinteistöohjelma 2026-2028. Käsitelty valtuustossa 25.11.2025.

3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TP 2025
Käytöstä poistetun rakennuksen purkaminen osoitteessa Kallaantie 20 ja tonttikiinteistön myyntiin laitto.	Rakennuksen poistuminen liikelaitoksen taseesta ns. epäkuranttina omaisuutena.	Toteutunut purkutyö. Tonttikiinteistön myynnin tulos.	Purkutyö suoritettu rakennuksen osoitteessa Kallantie 20 osalta.
Osoitteessa Seminaarinkatu 10 (ent. ammattikoulu) olevan rakennuksen kehittäminen Myllylammen yritystaloksi.	Vuokratulojen lisääntyminen.	Vuokratulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Vuokratulot 2025 yht. 223 800 € Vuokratulot 2024 yht. 201 600 € Muutos + 22 200 €

4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	2	2	2	2	2
Henkilöstömenot €	-125 050	-178 390	-158 599	-179 650	-175 856
Muutos %	-51,8	-2,8	26,8	0,7	10,9
Palvelujen ostot €	-2 631 252	-3 220 330	-3 231 174	-3 106 160	-3 302 028
Muutos %	89,0	18,3	22,8	-3,5	2,2
Toimintakate €/asukas	212	114	887	174	206

5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

	Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi	TP 2025
1.	Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiatarastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.	Laskujen käsittelyissä ei ole ilmennyt poikkeamia tai väärinkäytöksiä.

6. Määrärahat

Tilapalvelut	TP	TP	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-6 163 100	-5 628 275	534 825	-8,7
TULOT	7 357 180	7 052 023	-305 157	-4,1
NETTOMENO	1 194 080	1 423 748	229 668	19,2

7. Tilapalvelujen käyttötalous

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TP	TA	TP
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	303 112	242 290	262 488	248 490	256 417
Tuet ja avustukset	0	0	0	0	0
Vuokratuotot	7 179 872	6 886 530	7 047 849	6 613 200	6 751 703
Muut toimintatuotot	100 910	40 000	46 843	0	43 903
TOIMINTATUOTOT	7 583 893	7 168 820	7 357 180	6 861 690	7 052 023
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-125 050	-178 390	-158 599	-179 650	-175 856
Palvelujen ostot	-2 631 252	-3 220 330	-3 231 174	-3 106 160	-3 302 028
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-2 419 952	-2 324 400	-2 088 440	-2 135 050	-1 903 683
Avustukset	-650 000	-450 000	-450 000	0	0
Vuokrat	-185 200	-150 700	-189 863	-197 640	-202 261
Muut toimintakulut	-84 290	-45 000	-45 024	-43 190	-44 446
TOIMINTAKULUT	-6 095 743	-6 368 820	-6 163 100	-5 661 690	-5 628 275
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	1 488 150	800 000	1 194 080	1 200 000	1 423 748

Tilapalvelut	TP	TA+MUUTOS	TP	TA	TP
	2023	2024	2024	2025	2025
Johtaminen					
MENOT	-207 118	-242 290	-214 560	-248 490	-227 027
TULOT	299 245	242 290	256 652	248 490	256 417
NETTOMENO	92 126	0	42 092	0	29 390
Hallintokiinteistöt					
MENOT	-146 854	-165 020	-143 892	-149 620	-140 682
TULOT	311 584	277 380	282 070	282 720	298 237
NETTOMENO	164 731	112 360	138 188	133 100	157 555
Päiväkoti- ja koulukiinteistöt					
MENOT	-960 600	-1 022 250	-1 064 062	-1 065 650	-1 068 549
TULOT	1 477 635	1 449 570	1 853 430	1 428 820	1 457 349
NETTOMENO	517 035	427 320	789 361	363 170	388 800
Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt					
MENOT	-1 018 077	-996 050	-1 003 376	-1 094 760	-1 009 239
TULOT	1 853 197	1 853 050	1 853 376	1 853 050	1 752 742
NETTOMENO	835 120	857 000	850 000	758 290	743 503
Asuminen ja ympäristö -tilat					
MENOT	-94 837	-108 900	-167 613	-52 980	-82 588
TULOT	116 717	115 960	116 770	69 420	70 157
NETTOMENO	21 880	7 060	-50 843	16 440	-12 431
Okt/Osakehuoneistot					
MENOT	-247 068	-227 930	-323 019	-230 870	-316 914
TULOT	312 622	274 520	268 043	199 300	198 600
NETTOMENO	65 554	46 590	-54 975	-31 570	-118 313
Yrityskiinteistöt					
MENOT	-1 308 446	-1 283 270	-1 228 409	-1 340 620	-1 247 633
TULOT	1 145 764	1 132 110	1 36 422	743 070	898 785
NETTOMENO	-162 682	-151 160	-191 988	-597 550	-348 848
Hyvinvointialueen kiinteistöt					
MENOT	-1 088 466	-1 236 360	-1 161 354	-1 265 180	-1 187 585
TULOT	1 954 211	1 823 940	2 040 547	1 959 820	2 040 657
NETTOMENO	865 745	587 580	879 193	694 640	853 071
Tyhjät kiinteistöt					
MENOT	-1 024 278	-1 046 910	-833 269	-96 710	-229 428
TULOT	112 919	0	1 189	0	1 800
NETTOMENO	-911 359	-1 046 910	-832 080	-96 710	-227 628
Tuotantokeittiö					
MENOT	0	-39 840	-51 777	-116 810	-118 629
TULOT	0	0	25 760	77 000	77 280
NETTOMENO	0	-39 840	-26 017	-39 810	-41 349
Yhteensä					
MENOT	-6 095 743	-6 368 820	-6 163 100	-5 661 690	-5 628 275
TULOT	7 583 893	7 168 820	7 357 180	6 861 690	7 052 023
NETTOMENO	1 488 150	800 000	1 194 080	1 200 000	1 423 748

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	TP 2025
Ei tavoitetta			

3. Vuoden 2025 tuottavuustoimenpiteet ja -hankkeet

Tuottavuustoimenpide / Hanke	Tulokset	Mittarit/Arviointi	TP 2025
Henkilöstöruokalan käyttöasteen kasvattaminen.	Ruokapalvelujen tuoton kasvaminen henkilöstöruokailun osalta.	Ateriatulojen muutos aikavälillä 1.1.-31.12.25.	Henkilöstöruokalan ateriatulot 2025 37 270 € 3 100 €/kk Henkilöstöruokalan ateriatulot 2024 10 570 € 2 650 €/kk muutos +450 €/kk

4. Talouden ja toiminnan tunnusluvut

Tunnusluvut	TP 2023	TA 2024	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Vakinaiset virat ja toimet 31.12.	13	14	14	14	14
Henkilöstömenot €	-530 634	-596 490	-557 882	-618 400	-572 458
Muutos %	-68,2	7,5	5,1	3,6	2,6
Palvelujen ostot €	-79 190	-76 610	-76 268	-72 650	-96 428
Muutos %	-81,9	-4,8	-3,7	-5,2	26,4
Toimintakate €/asukas	1,02	0	-4,54	0	-11,7

5. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Tehtävä/Tavoite	Toimenpide	Mittarit/Arviointi	TP 2025
Laskujen tarkastusmenettelyt.	Laskujen asiataarkastajat ja hyväksyjät 1.1.2025 ja aina muutosten osalta. Toimitusjohtajan viranhaltijapäätökset.	Laskujen käsittelyn toimivuus / toimimattomuus.	Laskujen käsittelyissä ei ole ilmennyt poikkeamia tai väärinkäytöksiä.

6. Määrärahat

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TP	TP	MUUTOS	MUUTOS
	2024	2025	€	%
MENOT	-1 057 118	-1 106 787	-49 669	4,7
TULOT	1 025 526	1 026 214	688	0,1
NETTOMENO	-31 592	-80 573	-48 981	155,0

7. Ruokapalvelujen käyttötalous

Puhtaus- ja ruokapalvelut	TP	TA+ MUUTOS	TP	TA	TP
	2023	2024	2024	2025	2025
KÄYTTÖTALOUS					
TOIMINTATUOTOT					
Myyntituotot	990 073	1 034 330	1 025 309	1 098 110	1 026 214
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	1 026 214
TOIMINTAKULUT					
Henkilöstökulut	-530 634	-596 490	-557 882	-618 400	-572 458
Palvelujen ostot	-79 190	-76 610	-76 268	-72 650	-96 428
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-319 117	-296 670	-342 573	-313 900	-342 817
Avustukset	0	0	0	0	0
Vuokrat	-48 455	-61 180	-76 962	-89 780	-91 377
Muut toimintakulut	-7 568	-3 380	-3 432	-3 380	-3 706
TOIMINTAKULUT	-984 965	-1 034 330	-1 057 118	-1 098 110	-1 106 787
TOIMINTAKATE/JÄÄMÄ	7 185	0	-31 592	0	-80 573