

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 51	27.05.2020
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 65	10.06.2020

Säästötoimenpiteet ja lisämääräraha-anomus kiinteistökustannusten kattamiseksi

653/02.02.00/2019

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 51

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424
Esittelijä Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774
 etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 12.2.2020 § 10:

Toimintaa ohjaa kaupunginvaltuuston teknisille tukipalveluille vuodeksi 2020 hyväksymä käyttötalousarvio ja määrärahojen supistamisesta (aiempiin vuosiin verrattuna) seuraa toimenpiteitä, jotka vuoden aikana ilmenevät toiminnassa alla esitetyin tavoin. Vuoden 2020 talousarviosta aiheutuvien toimenpiteiden selventämiseksi nostetaan esiin seuraavat esimerkit:

Kiinteistöt

Talousarvion kehysten saavuttamisessa on tärkeää kiinteistömassan supistaminen. Kiinteistöistä, jotka voidaan myydä, kootaan päivitetty lista (tilapankki), joka esitellään jaoston kokouksessa 18.3. Listalla olevien kiinteistöjen myyntiä on tarpeen tehostaa. Paraisten lukio, Sunnanbergin koulu, Skräbbölen parakki ja Träskin koulu on poistettu käytöstä vuoden 2019 aikana. Kiinteistöt on suljettu ja niissä on peruslämpö. Ne on siirretty tilapankkiin. Nämä muutokset on otettu huomioon supistetussa käyttötalousarviossa. Myös Karusellen-päiväkodin korjaus laskee tuloja vuonna 2020.

Talousarviosta aiheutuu myös painetta kaupungin tilankäytön tehostamiseen. Todetaan, että vuoden 2020 talousarvioon sisältyy kiinteistöjen toimintakulujen (käyttötalous) noin 730 000 euron leikkaus, mitä ei ole mahdollista saavuttaa ilman, että sillä on selviä vaikutuksia kiinteistöjen käyttöihin.

Korjausvelan voidaan todeta kasvavan. Korjausvelka on liian suuri suhteessa talouden kantokykyyn. Suuri korjausvelka näkyy rakennusten käytön rajoituksina.

Kiinteistöhuollon ohjelmisto Granlund Manager otetaan asianomaisen vastuu- ja huoltohenkilöstön sekä muiden käyttäjien käyttöön.

Ruokapalvelu

Määritellyn laadun saavuttaminen edellyttää seuranta ja yhteistyötä toimittajan kanssa. Talousarviokauden tavoitteena on luoda edullinen, mutta kattava laadunvalvontakonsepti, jonka avulla voidaan puuttua laatupoikkeamiin.

Siivous

Siivoustoiminnan ostopalvelu on kilpailutettu ja toimittajat valittu vuosiksi 2020-2023. Keskeinen talousarviokauden tavoite on kustannusten kasvun hillitseminen ja laadukkaiden siivouspalvelujen saavuttaminen uuden sopimuksen avulla.

Tekninen yksikkö

Valaistuksen osalta jaostolle valmistellaan erikseen haja-asutusalueen valaistuksen sammuttamista koskeva asia.

Käyttöön on otettu hulevesien hallinnasta perittävät hulevesimaksut. Hulevedestä laskutetaan hyväksytyin taksan mukaisesti (asiaa valmistellaan tällä hetkellä edelleen). Tuloja arvioidaan kertyvän noin 120 000 euroa.

Sysilahden sulusta ja pumppaamosta. Sähköstä, kunnossapidosta, näytteiden otosta ja vakuutuksista muodostuvat käyttökustannukset ovat aikaisempien vuosien mukaisesti noin 20 000 euroa. Sen jälkeen kun määrärahaa pienennettiin budjetoitintprosessin aikana, käyttötalousarviossa on tarkoitusta varten noin 10 000 euron määräraha. Sulun ja pumppaamon korkean iän vuoksi ennakoimattomien toimenpiteiden riski on suuri.

Leikkipuistojen kehittämistoimenpiteet noudattavat jaoston vuonna 2019 käsittelemän ja hyväksymän toimintasuunnitelman linjauksia. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että leikkipuistojen määrää vähennetään, leikkivälineitä kierrätetään niiden kunnon niin salliessa ja turvallisuus priorisoidaan.

Kaupungin hallinnassa olevien yleisten alueiden hoidossa painopiste tulee olemaan sijainniltaan keskeisissä alueissa ja noudattamaan vahvistettuja hoitoluokituksia. Puistojen kohdalla kausityöntekijöiden palkkamäärärahojen leikkaamisesta aiheutuu hoitotason laskeminen, mikä näkyy erityisen selvästi alkukesästä ja syksyllä. Ainoastaan kaupungin omat yleiset alueet hoidetaan, ei valtion yleisiä alueita. Muiden omistamia keskeisiä alueita voidaan hoitaa korvausta vastaan.

Katujen päällystystarve lisääntyy voimakkaasti, mutta määrärahat mahdollistavat päällysteiden saneerauksen ainoastaan kaikkein huonokuntoisimmilla katuosuuksilla. Vuoden aikana laaditaan päällystysohjelma tuleviksi vuosiksi.

Kaupungin strategian mukainen kehittäminen tulee olemaan haasteellista, koska kehittämistä ei ole ollut mahdollista ottaa huomioon talousarvion kehyksissä (esim. Aktiivista vapaa-aikaa vihreässä kaupungissa: 2. Aktivoivat kokoontumispaikat, 3. Suunnitteleimme viheralueita ja säilytämme lähimetsäalueet; Lisää kaupunkimaisuutta: 1. Tervetuloa Saaristokaupunki Paraisille, 7. Kaikenikäisten keskusta, 8. Keskustalle on tunnusomaista ympäristön korkea laatu). Strategia voitaisiin tulevaisuudessa kytkeä osaksi budjetoitintprosessia, jotta strategiset tavoitteet voitaisiin saavuttaa paremmin.

Vesihuolto

Vesihuolto jatkaa työtä parantaakseen talouttaan ja saadakseen toimintansa itsensä kannattavaksi, minkä myös vesihuollon viimeisimmät tilinpäätökset ovat vahvistaneet.

Vesihuollon yhtiöittämistä selvitetään.

Ehdotus

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto merkitsee tiedoksi toimenpiteet, joihin talouden ylitysriskin välttämiseksi on tarpeen ryhtyä. Valmistelutekstissä esiin nostetut toimenpiteet valmistellaan jaostolle erillisinä asioina kevään 2020 aikana.

Päätös

Ehdotuksen mukaisesti.

Teknisten tukipalvelujen jaoston 12.2.2020 §:ssä 10 tekemään päätökseen viitaten on valmisteltu **seuraavat säästötoimenpiteet ja lisämääräraha-anomus kiinteistökustannusten kattamiseksi:**

Taustaa ja informaatiota Kiinteistöt-vastuualueen tilanteesta vuoden 2020 talousarviota vahvistettaessa

Budjetin tulorahoitus on laskenut viimeisten kahden vuoden aikana. Käytöstä poistetut kohteet on siirretty tilapankkiin, jolloin niiden kustannukset pystytään minimoimaan. Käytöstä poistetut tai tehottomassa käytössä olevat kiinteistöt rasittavat kuitenkin kaupungin taloutta ollessaan kaupungin omistuksessa, jolloin ainoa tehokas keino on realisoida kiinteistöt tai vaihtoehtoisesti purkaa ne, mutta purku on aina kustannus. Peruskorjauksista tai rakennettujen alueiden korjauksista leikkaaminen on vaikeaa palvelutuotannolle. Sisäilmaongelma on haasteellinen korjattava, mutta oikein kohdistetun tutkimustoiminnan avulla pystytään rakennukset pitämään sellaisella tasolla, että henkilöstö ja asiakkaat voivat niissä suorittaa työnsä ja tuottaa palvelua. Sisäilma- ja peruskorjaukset on tehtävä viipymättä ja perusteellisesta suunnittelusta huolimatta joudutaan vuositasoisia suunnitelmia sopeuttamaan.

Paraisten kaupungin kiinteistöjen suuri korjausvelka ja alhainen vuokrataso ovat aiheuttaneet tilanteen, jossa kiinteistöjen terveyshaittojen välttäminen on ollut suuri haaste. Käyttäjien reagointi on lisääntynyt ja korjauksia on tehtävä oikein kohdistettuna ja suuremmassa segmentissä. Vuokrataso on Kuntamaiseman tutkimuksen mukaan alle keskiarvotason ja muilla menetelmillä mitattuna tilanne on vieläkin huolestuttavampi. Tekniset tukipalvelut ei voi käyttää pääomavuokraa korjaamiseen. Pääomavuokran osuus on karkeasti noin puolet kokonaisvuokrasta.

Toimialalla on toimintaa pidettävä yllä koko ajan eikä esteettisiä korjauksia suoriteta. Tarve korjauksiin on siis välttämättömällä tasolla suurempi kuin viime vuosien budjetoidut määrärahat.

Käytössä olevat neliöt per käyttäjä (m²/käyttäjä) ovat keskimäärin suuremmat kuin vertailukunnilla.

Kuntamaisema, tekniset, kokonaiskustannukset suhteessa muihin kuntiin, ks. oheismateriaalin kuva 1.

Kuntamaisema, tekniset, kokonaiskustannusjakauma suhteessa muihin kuntiin (suurin erä ovat kiinteistökustannukset [tilapalvelut], ks. oheismateriaalin kuva 2: Paraisilla kiinteistöjen osuus on huomattavasti keskimääräistä pienempi).

Kuntamaisema, kiinteistöt [tilapalvelut], kustannukset suhteessa muihin kuntiin, ks. oheismateriaalin kuva 3 (kuvio ei sisällä Paraisten eikä muiden kuntien pääomavuokria, joten tiedot ovat vertailukelpoisia).

Vertailu toteutunut 2019 vs talousarvio 2020 Kiinteistöt-vastuualueella

Budjetti 2020 on suuruudeltaan menokertymän osalta 0,91 M€ tilinpäätöstä 2019 pienempi. Budjetoinnin 2020 loppuvaiheessa hyväksytty määräraha ilmoitettiin toiminnan vastuutaholle ilman vaikutusmahdollisuutta. Kyseinen budjettitaso ei ole realistinen eikä omaa enää toimintaedellytyksiä rakennusten pitämisessä siinä kunnossa, että palvelutuotanto voisi niissä jatkua. Kokonaistulokertymä on budjetin 2020 osalla budjettia 2019 summan 0,372 M€ pienempi sisältäen pääomakertymän. Tulokertymä pienenee käyttöbudjetin 2020 vertailussa tilinpäätökseen 2019 suuruusluokkana 0,170 M€.

Kiinteistöt-vastuualueen tämänhetkinen tilanne

Sunnanbergin koulun, Paraisten lukion, Skräbbölen parakin ja Träskin koulun toimintojen muutot väistötiloihin ja ko. rakennusten siirtyminen tilapankkiin tai purettaviksi aiheuttaa muutoksen vastuualueen Kiinteistöt tulojen kohdalla vuositasolla -157 000 € ilman pääomavuokraa verrattaessa vuosia 2019 ja 2020. Sisäistä vuokraa ei rakennuksista tulouteta niiden ollessa tilapankissa. Menokertymä pienenee -159 000 € vuositasolla kyseisten rakennusten ollessa sijoitettuna tilapankkiin.

Arvioitaessa vuoden 2020 kulukertymää 3 kuukauden osalta saadaan suuruusluokkana 31 % käyttöaste kustannuksista kokonaisbudjetista, mikä tarkoittaa tässä vaiheessa suuruusluokkana 0,3 M€ ylitystä. Välttämättömistä korjaustoimenpiteistä on suuri osa tekemättä tai laskuttamatta, jolloin ylitys kasvaa vuoden edetessä.

Ylitysriski vuonna 2020

Vuoden 2020 Kiinteistöt-käyttöbudjetin saattaminen tasolle, jolla voidaan turvata palvelutoiminnan edellytykset tasolle, jolla rakennuksissa voidaan oleskella ilman terveyshaittaa, edellyttää menokertymän lisärahoitusta, jonka suuruus voidaan määrittää tilinpäätöksen 2019 ja budjetin 2020 erotuksena huomioiden menojen vähentyminen poistettujen rakennusten osalla. Summaksi muodostuu 0,75 M€, johon lisätään edelleen Nauvon päiväkodin väistötilakustannukset, noin 20 000 €, ja suunnittelemattomat korjaukset, 0,140 M€, huomioiden kohteen korjauksiin suunnitellut summat.

Kun huomioidaan korjauksien 50 000 € säästöpotentiaali ja teknisten tukipalvelujen muiden yksiköiden (tekninen yksikkö ja vesihuoltolaitos) säästöpotentiaali on suuruusluokkana 0,138 M€. Lisämäärärahan tarpeeksi muodostuu 0,772 M€.

Ennen 1.6. toteutetut/toteutettavat toimenpiteet ja niiden vaikutus

- o Tekninen hallinto
 - Yksikkö sisältää vain teknisen päällikön ja sihteerin palkat. Yksikkö on kärsinyt pitkään pitkäkestoista sairauspoissaoloista. Tekninen päällikkö aloitti tammikuussa 2020 ja hallinnollinen sihteeri helmikuussa 2020. Muita toimenpiteitä ei ole toteutettu.
- o Kiinteistöt
 - o Säästömahdollisuuksia kartoitettaessa suunnitellut korjaustoimenpiteet arvioidaan välttämättöminä, jotta palvelutuotannon edellytykset jatkaa toimintaa rakennuksissa säilyvät. Yksittäisiä siirtoja voidaan tehdä kohdistuen lähinnä ulkopuolisiin rakenteisiin, mutta akuutteja korjauksia joudutaan sopeuttamaan sisältöön. Sisäilmakorjaukset on aktivoitu nopealla aikataululla Ankkuri-perhepalvelutalossa, jossa osa tiloista on jouduttu sulkemaan. Yläasteen kellaritiloissa on jouduttu sulkemaan osa tiloista ja Houtskarlin päiväkotiin joudutaan tekemään laajennettu osakorjaus syksyn aikana. Hammaslääkärien tiloissa suoritetaan täydentäviä ja kosteushaittakorjauksia. Kyseiset korjaukset suunnittelemttomina kasvattavat korjausten menokertymää suuruusluokkana 190 000-200 000 euroa ja siten ei voida pitää realistisena määrärahojen leikkauksia peruskorjausten osalta.
 - o Säästömahdollisuuksia edelleen arvioitaessa todetaan myös henkilöstöbudjetin ylittyvän ja energian hinnan nousevan, jolloin säästöt ovat epärealistisia. Henkilökuntaa tarvitaan hoitamaan palvelutoiminnan edellytykset kiinteistöjen osalta ja energiaa tarvitaan lämmitykseen ja toimintaan.
 - o Nauvon päiväkodin väistöjärjestelyjen purku on ajankohtainen päiväkodin valmistuttua. Kustannusvaikutus 2020 maksettuina vuokrina ja purkukustannuksina arvioidaan 20 000 € suuruisiksi. Näitä kustannuksia ei ole budjetoitu vuodelle 2020.
 - o Säästötoimenpiteenä kohdistetaan korjauksiin 50 000 € säästöpotentiaali ostopalveluissa.
 - o Lisäksi kaupunki on hankkinut rakennetun kiinteistön Hietapellonkatu 13, joka budjetoimattomana kasvattaa menokertymää.
 - LVI-suunnittelija olisi pitänyt jo palkata, tarvitaan täydennykseksi erityisesti lisääntyvien sisäilma-asioiden takia, ei ole budjetoitu, palkkaamista lykätään tammikuuhun 2021.
- o Tilapankki
 - Tilapankista on tehty erillinen valmistelu 27.5. pidettävään kokoukseen.
 - Myynnin tehostaminen (ks. jäljempänä, työryhmä käynnistetty).
 - o Tilapankin ylityksen syynä on se, että kriittiset kunnossapitokustannukset ovat budjetoitua suuremmat.
- o Palvelutoiminnot (siivous & ruokapalvelu)
 - Tällä hetkellä ei säästömahdollisuuksia, sen sijaan on riski kustannusten kasvusta koronan takia. Kustannusvaikutus 15.5. mennessä noin +17 000 euroa.

- Pientä säästöä ruokapalvelussa annosmäärien ollessa jonkin aikaa pienemmät (euromääräinen vaikutus palvelutoiminnoissa vähäinen tai olematon).
- o Tekninen yksikkö
 - Avoinna ollutta kentänhoitajan työsuhdetta ei ole täytetty, säästö 20 000 euroa koko vuodelta.
 - Kaupunginpuutarhurin palkka säästynyt tammi-, helmi-, maaliskuu- ja huhtikuulta (tämän jälkeen määräaikainen kausipuutarhuri), säästö noin 16 000 euroa koko vuodelta.
 - Katujen päällysteiden paikkaamista ei ole tehty ostopalveluna, korjaukset on tehnyt oma henkilöstö. Odotetaan kesän päällystyksiä.
 - Lumenaurauksen ylityökorvaukset tammi-huhtikuussa 9 000 euroa pienemmät kuin viime vuonna.
 - Puistojen ja viheralueiden hoitoluokitukset hyväksytyt ja käytössä. Tuo säästöjä, jotka on jo otettu huomioon vuoden 2020 talousarviossa.
- o Vesihuolto
 - o Vesihuoltolain 18 §:n mukaan vesihuoltotoiminnan maksujen tulee olla sellaiset, että ne pitkällä aikavälillä kattavat vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Vesihuoltolaitoksen asiakkailta vahvistettuina maksuina kerättyjä varoja ei tule käyttää toisen toiminnan talouden paikkaamiseen kesken tilikauden.
 - o Maan hallitus luokittelee vesihuoltotoiminnan tällä hetkellä kriittiseksi yhteiskuntapalveluksi (koronakriisi). Vesihuoltolain 15 a §:ssä puhutaan "vesihuoltolaitoksen palvelujen turvaamisesta häiriötilanteissa". Vallitsevassa tilanteessa voimakkaiden säästötoimien käyttöönotto näyttää vaikealta.
 - Prosessinhoitajan työsuhteen täyttämistä on pidättäydytty tammi-huhtikuussa 2020, säästö 16 000 euroa. Tämän jälkeen työsuhde on ollut pakko täyttää.
 - Pyritään pieniin säästöihin erilaisissa kunnossapitotöissä.

1.6. jälkeen toteutettavat toimenpiteet ja niiden vaikutus

- o Tekninen hallinto
 - Ei toimenpiteitä.
- o Kiinteistöt
 - Tilatehokkuuden lisäämiseksi ja kiinteistöjen myynnin/vuokrauksen tehostamiseksi on käynnistetty työryhmä, johon kuuluvat seuraavat henkilöt: Seppo Pihl, Jonas Nylund, Petra Palmroos, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Miia Lindström, Ulrika Lundberg ja Patrik Nygrén.
 - Miten/missä voimme tiivistää käyttöä ja/tai ottaa ulkoisia vuokralaisia?
 - Tilapankin tehostaminen (mitkä kiinteistöt myydään jne., työtavat ja prosessin tehostaminen)
 - Selvitys ja laskelma pääomavuokran korottamisesta pitkällä aikavälillä
 - Käldingen puhdistamo, selvitys säästömahdollisuuksista.
 - Seuraaja eläkkeelle siirtyvälle tekniselle isännöitsijälle, palkkaustarve syksyllä 2020, mutta lykätään tammikuuhun 2021.

- Seuraaja eläkkeelle siirtyvälle kanslistille, korvaaja pitäisi palkata kesän jälkeen, mutta lykätään tammikuuhun 2021.
 - Kirvesmies (täyttämättä, ei ole budjetoitu, ei tarvita tällä hetkellä).
 - Kiinteistösihteeri (täyttämättä, ei ole budjetoitu, ei tarvita tällä hetkellä).
- o Tilapankki
 - Määriteltyjen kohteiden myynti (ks. erillinen asia tässä kokouksessa).
 - Myynnin tehostaminen (ks. työryhmä).
 - o Palvelutoiminnot (siivous & ruokapalvelu)
 - Ei säästötoimenpiteitä. Toimenpiteitä talousarviossa pysymiseksi koronan vaikutuksista huolimatta.
 - o Tekninen yksikkö
 - Valaistuksen luovuttamisesta tiekunnille ja valaistusavustuksen maksamisesta muutaman vuoden ajan tehdään erillinen valmistelu (vuonna 2020 odotettavissa oleva säästö on tällöin karkeasti arvioituna 10 000-15 000 euroa mahdollisesta toteutusajankohdasta riippuen).
 - Pidättäydytään teiden kunnossapidosta, ei summaa, koska odottamattomia vaurioita voi syntyä, varsinkin syksyllä.
 - o Vesihuolto
 - o Selvityksen käynnistäminen siitä, onko vesihuollossa (koronakriisin aikana) mahdollista toteuttaa lomautuksia ajatellen vesihuoltolain 15 a §:ää "Vesihuoltolaitoksen palvelujen turvaaminen häiriötilanteissa". Vesihuollon henkilöstön yt-neuvottelut ja viikon mittaiset lomautukset taloudellisista syistä syksyllä 2020; säästövaikutus on noin 10 000-14 000 euroa.

Kattava menetelmä on kiinteistökulujen minimoiseksi pinta-alan vähennys, joka on tehtävä yhdessä käyttäjien kanssa. Kiinteistöt-vastuualue on arvioinut tilatehokkuutta dokumentoidusti ja tiivistämistä jatketaan kyseiseltä pohjalta. Työryhmä tätä varten on käynnistetty.

Oheismateriaali

Ote Kuntamaiseman raportista

Ehdotus

Kuvaillut säästötoimenpiteet koko teknisten tukipalvelujen toimialalla toteutetaan tavoitellun 0,138 miljoonan euron säästövaikutuksen saavuttamiseksi koko vuoden 2020 osalta. Taloustilanteesta annetaan yksikkökohtainen kuukausittainen raportti kaupunginjohtajalle ja talouspäällikölle.

Kaupunginhallitusta informoidaan teknisten tukipalvelujen taloustilanteesta, erityisesti Kiinteistöt-yksikön osalta.

Ylitysriskin vuoksi jaosto valmistelee anomuksen noin 0,772 miljoonan euron lisämäärärahasta Kiinteistöt-vastuualueelle. Asia viedään käsiteltäväksi tarkennetuin summin teknisen jaoston 26.8. pidettävän kokouksen kautta kaupunginhallituksen pidettävään 7.9.2020 kokoukseen. Samaan käsittelyyn valmistellaan muissa yksiköissä säästettyjen määrärahojen siirto Kiinteistöt-vastuualueelle.

Päätös

Kaupungininsinööri huomautti keskustelun kuluessa, että vesihuoltolaki ei salli

rahavarojen käyttöä muuhun kuin vesihuoltolaitoksen toimintaan.
Jäsen Dan-Peter Henriksson ehdotti kohdan "Selvityksen käynnistäminen siitä, onko vesihuollossa mahdollista toteuttaa lomautuksia" poistamista.
Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista, mihin jaosto yhtyi.

Tiedoksianto

Kaupunginhallitus, kaupunginjohtaja PN, talouspäällikkö PP
Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

Esittelijä

Tekninen päällikkö Jonas Nylund, puh. 050 428 3774

etunimi.sukunimi@parainen.fi

Teknisten tukipalvelujen jaoston 12.2.2020 §:ssä 10 tekemään päätökseen viitaten on valmisteltu **seuraavat säästötoimenpiteet ja lisämääräraha-anomus kiinteistökustannusten kattamiseksi:**

Taustaa ja informaatiota Kiinteistöt-vastuualueen tilanteesta vuoden 2020 talousarviota vahvistettaessa

Budjetin tulorahoitus on laskenut viimeisten kahden vuoden aikana. Käytöstä poistetut kohteet on siirretty tilapankkiin, jolloin niiden kustannukset pystytään minimoimaan. Käytöstä poistetut tai tehottomassa käytössä olevat kiinteistöt rasittavat kuitenkin kaupungin taloutta ollessaan kaupungin omistuksessa, jolloin ainoa tehokas keino on realisoida kiinteistöt tai vaihtoehtoisesti purkaa ne, mutta purku on aina kustannus. Peruskorjauksista tai rakennettujen alueiden korjauksista leikkaaminen on vaikeaa palvelutuotannolle. Sisäilmaongelma on haasteellinen korjattava, mutta oikein kohdistetun tutkimustoiminnan avulla pystytään rakennukset pitämään sellaisella tasolla, että henkilöstö ja asiakkaat voivat niissä suorittaa työnsä ja tuottaa palvelua. Sisäilma- ja peruskorjaukset on tehtävä viipymättä ja perusteellisesta suunnittelusta huolimatta joudutaan vuositasoisia suunnitelmia sopeuttamaan.

Paraisten kaupungin kiinteistöjen suuri korjausvelka ja alhainen vuokrataso ovat aiheuttaneet tilanteen, jossa kiinteistöjen terveyshaittojen välttäminen on ollut suuri haaste. Käyttäjien reagointi on lisääntynyt ja korjauksia on tehtävä oikein kohdistettuna ja suuremmissa segmentissä. Vuokrataso on Kuntamaiseman tutkimuksen mukaan alle keskiarvotason ja muilla menetelmillä mitattuna tilanne on vieläkin huolestuttavampi. Tekniset tukipalvelut ei voi käyttää pääomavuokraa korjaamiseen. Pääomavuokran osuus on karkeasti noin puolet kokonaisvuokrasta.

Toimialalla on toimintaa pidettävä yllä koko ajan eikä esteettisiä korjauksia suoriteta. Tarve korjauksiin on siis välttämättömällä tasolla suurempi kuin viime vuosien budjetoidut määrärahat.

Käytössä olevat neliöt per käyttäjä (m²/käyttäjä) ovat keskimäärin suuremmat kuin vertailukunnilla.

Kuntamaisema, tekniset, kokonaiskustannukset suhteessa muihin kuntiin, ks. oheismateriaalin kuva 1.

Kuntamaisema, tekniset, kokonaiskustannusjakauma suhteessa muihin kuntiin (suurin erä ovat kiinteistökustannukset [tilapalvelut], ks. oheismateriaalin kuva 2: Paraisilla kiinteistöjen osuus on huomattavasti keskimääräistä pienempi).

Kuntamaisema, kiinteistöt [tilapalvelut], kustannukset suhteessa muihin kuntiin, ks. oheismateriaalin kuva 3 (kuvio ei sisällä Paraisten eikä muiden kuntien pääomavuokria, joten tiedot ovat vertailukelpoisia).

Vertailu toteutunut 2019 vs talousarvio 2020 Kiinteistöt-vastuualueella

Vuoden 2020 budjetointiprosessin tapahtumien vuoksi budjetointiprosessia katsotaan tarpeelliseksi kehittää ja tiivistää luotettavan tuloksen aikaansaamiseksi. Budjettikehystä tarvitaan. Palkat on tarkastettava henkilöstö-/palkkalistoista yhteistyössä asianomaisen yksikön ja talousosaston kanssa. Ruokapalvelun seurannan tulee olla keskitettyä ja toimintaan kohdennetuista määrärahoista tai niiden käytöstä tulee informoida ruokapalvelua. Palvelutoimintojen budjetti jakautuu siivoukseen ja ruokapalveluun. Hankittavat isommat palvelut yksilöidään. Pääperiaatteena on, että talousarvion sisältö vastaa toimintoja, jotta toiminnassa säilyy realismi. Suuret kokonaisvähennykset on käytävä läpi, suunniteltava ja jaettava parhaalla mahdollisella tavalla – ei vain yhteen toimintaan. Budjetoinnin aikataulun on oltava myös sisällöltään tarkka ja osallistujille tiedottamisen tulee olla selkeää. Asiantuntijuutta talousarvioprosessissa arvostetaan ja työtä delegoitaessa valvonnan tulisi olla huolellista. Kiinteistön käyttäjien myöhään aktivoimat muutokset kiinteistöjen käytössä luovat mahdollisuuksia virheille ja ylimääräiselle työlle, mikä tarkoittaa aikatauluihin sitoutumisen priorisointia.

Budjetti 2020 on suuruudeltaan menokertymän osalta 0,91 M€ tilinpäätöstä 2019 pienempi. Budjetoinnin 2020 loppuvaiheessa hyväksytty määräraha ilmoitettiin toiminnan vastuutaholle ilman vaikutusmahdollisuutta. Kyseinen budjettitaso ei ole realistinen eikä omaa enää toimintaedellytyksiä rakennusten pitämisessä siinä kunnossa, että palvelutuotanto voisi niissä jatkua. Kokonaistulokertymä on budjetin 2020 osalla budjettia 2019 summan 0,372 M€ pienempi sisältäen pääomakertymän. Tulokertymä pienenee käyttöbudjetin 2020 vertailussa tilinpäätökseen 2019 suuruusluokkana 0,170 M€.

Kiinteistöt-vastuualueen tämänhetkinen tilanne

Sunnanbergin koulun, Paraisten lukion, Skräbbölen parakin ja Träskin koulun toimintojen muutot väistötiloihin ja ko. rakennusten siirtyminen tilapankkiin tai purettaviksi aiheuttaa muutoksen vastuualueen Kiinteistöt tulojen kohdalla vuositasolla -157 000 € ilman pääomavuokraa verrattaessa vuosia 2019 ja 2020. Sisäistä vuokraa ei rakennuksista tulouteta niiden ollessa tilapankissa. Menokertymä pienenee -159 000 € vuositasolla kyseisten rakennusten ollessa sijoitettuna tilapankkiin.

Arvioitaessa vuoden 2020 kulukertymää 3 kuukauden osalta saadaan suuruusluokkana 31 % käyttöaste kustannuksista kokonaisbudjetista, mikä tarkoittaa tässä vaiheessa suuruusluokkana 0,3 M€ ylitystä. Välttämättömistä korjaustoimenpiteistä on suuri osa tekemättä tai laskuttamatta, jolloin ylitys kasvaa vuoden edetessä.

Ylitysriski vuonna 2020

Vuoden 2020 Kiinteistöt-käyttöbudjetin saattaminen tasolle, jolla voidaan turvata palvelutoiminnan edellytykset tasolle, jolla rakennuksissa voidaan oleskella ilman terveyshaittaa, edellyttää menokertymän lisärahoitusta, jonka suuruus voidaan määrittää tilinpäätöksen 2019 ja budjetin 2020 erotuksena huomioiden menojen vähentyminen poistettujen rakennusten osalla. Summaksi muodostuu 0,75 M€, johon lisätään edelleen Nauvon päiväkodin väistöilakustannukset, noin 20 000 €, ja suunnittelemattomat korjaukset, 0,140 M€, huomioiden kohteen korjauksiin suunnitellut summat.

Kun huomioidaan korjauksien 50 000 € säästöpotentiaali ja teknisten tukipalvelujen muiden yksiköiden (tekninen yksikkö ja vesihuoltolaitos) säästöpotentiaali on suuruusluokkana 0,138 M€. Lisämäärärahan tarpeeksi muodostuu 0,772 M€.

Ennen 1.6. toteutetut/toteutettavat toimenpiteet ja niiden vaikutus

- o Tekninen hallinto
 - Yksikkö sisältää vain teknisen päällikön ja sihteerin palkat. Yksikkö on kärsinyt pitkään pitkäkestoista sairauspoissaoloista. Tekninen päällikkö aloitti tammikuussa 2020 ja hallinnollinen sihteeri helmikuussa 2020. Muita toimenpiteitä ei ole toteutettu.
- o Kiinteistöt
 - o Säästömahdollisuuksia kartoitettaessa suunnitellut korjaustoimenpiteet arvioidaan välttämättöminä, jotta palvelutuotannon edellytykset jatkaa toimintaa rakennuksissa säilyvät. Yksittäisiä siirtoja voidaan tehdä kohdistuen lähinnä ulkopuolisiin rakenteisiin, mutta akuutteja korjauksia joudutaan sopeuttamaan sisältöön. Sisäilmakorjaukset on aktivoitu nopealla aikataululla Ankkuri-perhepalvelutalossa, jossa osa tiloista on jouduttu sulkemaan. Yläasteen kellaritiloissa on jouduttu sulkemaan osa tiloista ja Houtskarlin päiväkotiin joudutaan tekemään laajennettu osakorjaus syksyn aikana. Hammaslääkärien tiloissa suoritetaan täydentäviä ja kosteushaittakorjauksia. Kyseiset korjaukset suunnittelemattomina kasvattavat korjausten menokertymää suuruusluokkana 190 000-200 000 euroa ja siten ei voida pitää realistisena määrärahojen leikkauksia peruskorjausten osalta.
 - o Säästömahdollisuuksia edelleen arvioitaessa todetaan myös henkilöstöbudjetin ylittyvän ja energian hinnan nousevan, jolloin säästöt ovat epärealistisia. Henkilökuntaa tarvitaan hoitamaan palvelutoiminnan edellytykset kiinteistöjen osalta ja energiaa tarvitaan lämmitykseen ja toimintaan.

- o Nauvon päiväkodin väistöjärjestelyjen purku on ajankohtainen päiväkodin valmistuttua. Kustannusvaikutus 2020 maksettuina vuokrina ja purkukustannuksina arvioidaan 20 000 € suuruisiksi. Näitä kustannuksia ei ole budjetoitu vuodelle 2020.
- o Säästötoimenpiteenä kohdistetaan korjauksiin 50 000 € säästöpotentiaali ostopalveluissa.
- o Lisäksi kaupunki on hankkinut rakennetun kiinteistön Hietapellonkatu 13, joka budjetoimattomana kasvattaa menokertymää.
 - LVI-suunnittelija olisi pitänyt jo palkata, tarvitaan täydennykseksi erityisesti lisääntyvien sisäilma-asioiden takia, ei ole budjetoitu, palkkaamista lykätään tammikuuhun 2021.
- o Tilapankki
 - Tilapankista on tehty erillinen valmistelu 27.5. pidettävään kokoukseen.
 - Myynnin tehostaminen (ks. jäljempänä, työryhmä käynnistetty).
 - o Tilapankin ylityksen syynä on se, että kriittiset kunnossapitokustannukset ovat budjetoitua suuremmat.
- o Palvelutoiminnot (siivous & ruokapalvelu)
 - Tällä hetkellä ei säästömahdollisuuksia, sen sijaan on riski kustannusten kasvusta koronan takia. Kustannusvaikutus 15.5. mennessä noin +17 000 euroa.
 - Pientä säästöä ruokapalvelussa annosmäärien ollessa jonkin aikaa pienemmät (euromääräinen vaikutus palvelutoiminnoissa vähäinen tai olematon).
- o Tekninen yksikkö
 - Avoinna ollutta kentänhoitajan työsuhdetta ei ole täytetty, säästö 20 000 euroa koko vuodelta.
 - Kaupunginpuutarhurin palkka säästynyt tammi-, helmi-, maaliskuu- ja huhtikuulta (tämän jälkeen määräaikainen kausipuutarhuri), säästö noin 16 000 euroa koko vuodelta.
 - Katujen päällysteiden paikkaamista ei ole tehty ostopalveluna, korjaukset on tehnyt oma henkilöstö. Odotetaan kesän päällystyksiä.
 - Lumenaurauksen ylityskorvaukset tammi-huhtikuussa 9 000 euroa pienemmät kuin viime vuonna.
 - Puistojen ja viheralueiden hoitoluokitukset hyväksytyt ja käytössä. Tuo säästöjä, jotka on jo otettu huomioon vuoden 2020 talousarviossa.
- o Vesihuolto
 - o Vesihuoltolain 18 §:n mukaan vesihuoltotoiminnan maksujen tulee olla sellaiset, että ne pitkällä aikavälillä kattavat vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Vesihuoltolaitoksen asiakkailta vahvistettuina maksuina kerättyjä varoja ei tule käyttää toisen toiminnan talouden paikkaamiseen kesken tilikauden.
 - o Maan hallitus luokittelee vesihuoltotoiminnan tällä hetkellä kriittiseksi yhteiskuntapalveluksi (koronakriisi). Vesihuoltolain 15 a §:ssä puhutaan "vesihuoltolaitoksen palvelujen turvaamisesta häiriötilanteissa". Vallitsevassa tilanteessa voimakkaiden säästötoimien käyttöönotto näyttää vaikealta.
 - Prosessinhoitajan työsuhteen täyttämistä on pidättäydytty tammi-huhtikuussa 2020, säästö 16 000 euroa. Tämän jälkeen työsuhde on ollut pakko täyttää.

- Pyritään pieniin säästöihin erilaisissa kunnossapitotöissä.

1.6. jälkeen toteutettavat toimenpiteet ja niiden vaikutus

- o Tekninen hallinto
 - Ei toimenpiteitä.
- o Kiinteistöt
 - Tilatehokkuuden lisäämiseksi ja kiinteistöjen myynnin/vuokrauksen tehostamiseksi on käynnistetty työryhmä, johon kuuluvat seuraavat henkilöt: Seppo Pihl, Jonas Nylund, Petra Palmroos, Daniel Backman, Peter Lindgren, Tomas Eklund, Miia Lindström, Ulrika Lundberg ja Patrik Nygrén.
 - Miten/missä voimme tiivistää käyttöä ja/tai ottaa ulkoisia vuokralaisia?
 - Tilapankin tehostaminen (mitkä kiinteistöt myydään jne., työtavat ja prosessin tehostaminen)
 - Selvitys ja laskelma pääomavuokran korottamisesta pitkällä aikavälillä
 - Källdingen puhdistamo, selvitys säästömahdollisuuksista.
 - Seuraaja eläkkeelle siirtyvälle tekniselle isännöitsijälle, palkkaustarve syksyllä 2020, mutta lykätään tammikuuhun 2021.
 - Seuraaja eläkkeelle siirtyvälle kanslistille, korvaaja pitäisi palkata kesän jälkeen, mutta lykätään tammikuuhun 2021.
 - Kirvesmies (täyttämättä, ei ole budjetoitu, ei tarvita tällä hetkellä).
 - Kiinteistösihteeri (täyttämättä, ei ole budjetoitu, ei tarvita tällä hetkellä).
- o Tilapankki
 - Määriteltyjen kohteiden myynti (ks. erillinen asia tässä kokouksessa).
 - Myynnin tehostaminen (ks. työryhmä).
- o Palvelutoiminnot (siivous & ruokapalvelu)
 - Ei säästötoimenpiteitä. Toimenpiteitä talousarviossa pysymiseksi koronan vaikutuksista huolimatta.
- o Tekninen yksikkö
 - Valaistuksen luovuttamisesta tiekunnille ja valaistusavustuksen maksamisesta muutaman vuoden ajan tehdään erillinen valmistelu (vuonna 2020 odotettavissa oleva säästö on tällöin karkeasti arvioituna 10 000-15 000 euroa mahdollisesta toteutusajankohdasta riippuen).
 - Pidättäydytään teiden kunnossapidosta, ei summaa, koska odottamattomia vaurioita voi syntyä, varsinkin syksyllä.
- o Vesihuolto
 - o Kesäkuun alussa tehtiin selvitys siitä, onko vesihuollossa (koronakriisin aikana) mahdollista toteuttaa lomautuksia ja saavuttaa säästöjä ajatellen vesihuoltolain 15 a §:ää "Vesihuoltolaitoksen palvelujen turvaaminen häiriötilanteissa", ja toimenpiteet osoittautuivat tällä hetkellä vaikeasti toteutettaviksi. Myös ELY-keskukset ovat toukokuussa suorittaneet kartoitusta ja valvontaa sen suhteen, etteivät alueen kuntien ja kaupunkien vesihuollon resurssit heikkene koronan aiheuttaman taloudellisen tilanteen vuoksi.

Kattava menetelmä on kiinteistökulujen minimoiseksi pinta-alan vähennys, joka on tehtävä yhdessä käyttäjien kanssa. Kiinteistöt-vastuualue on arvioinut tilatehokkuutta dokumentoidusti ja tiivistämistä jatketaan kyseiseltä pohjalta. Työryhmä tätä varten on käynnistetty.

Oheismateriaali

Ote Kuntamaiseman raportista

Ehdotus

Vuoden 2020 budjetointiprosessin tapahtumien vuoksi budjetointiprosessia katsotaan tarpeelliseksi kehittää ja tiivistää luotettavan tuloksen aikaansaamiseksi. Kuvailut säästötoimenpiteet koko teknisten tukipalvelujen toimialalla toteutetaan tavoitellun noin 130 000 euron säästövaikutuksen saavuttamiseksi koko vuoden 2020 osalta. Taloustilanteesta annetaan yksikkökohtainen kuukausittainen raportti kaupunginjohtajalle ja talouspäällikölle.

Kaupunginhallitusta informoidaan teknisten tukipalvelujen taloustilanteesta, erityisesti Kiinteistöt-yksikön osalta.

Ylitysriskin vuoksi jaosto valmistelee anomuksen noin 0,780 miljoonan euron lisämäärärahasta Kiinteistöt-vastuualueelle. Asia viedään käsiteltäväksi tarkennetuin summin teknisen jaoston 26.8. pidettävän kokouksen kautta kaupunginhallituksen pidettävään 7.9.2020 kokoukseen. Samaan käsittelyyn valmistellaan muissa yksiköissä säästettyjen määrärahojen siirto Kiinteistöt-vastuualueelle.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaupunginhallitus, kaupunginjohtaja PN, talouspäällikkö PP