

Tilapalvelut-liikelaitoksen OVK II 2022 toimialaraporttiin

Tilapalvelut-liikelaitos

Tilapalvelut-liikelaitoksen toiminnan ja talousarvion toteutuminen

Merkittäviä koronan vaikutuksia Tilapalvelujen toimintaan ei ole havaittu vuoden aikana. Henkilöstön sairauspoissaolot ovat vähentyneet mutta koronan aiheuttamia sairauspoissaoloja on esiintynyt enemmän kuin aikaisempina koronavuosina. Poissaoloilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta toimintaan. Etätöiden tekeminen on myös jatkunut läsnätyön rinnalla.

Tilapalvelut-liikelaitoksen käynnissä olevat investointihankkeet etenevät pääosin normaalisti. Maaliskuun lopussa vastaanotettiin Jousenkaaren koulu. Matinkylän uimahalli, jossa Tilapalvelut toimi rakennuttajana, otettiin käyttöön 4.4.2022. Kungsgårdsskolan och daghem otettiin vastaan toukokuussa ja Vermon päiväkotikielä sekä Luukin leirikeskuksen peruskorjaus kesäkuussa 2022. Kolme PPP-hankkeen (Public Private Partnership) koulua valmistui kesän aikana. Koulut ovat Pohjois-Tapiolan yhtenäiskoulu, Nauriskasken koulu ja Perkkaan koulu. PPP-hankkeen Nöykkiönniityn päiväkotikielä otettiin myös käyttöön kesällä 2022. Kuitinmäen koulun ja Kilon koulun ja päiväkodin rakentaminen jatkuu vuoden 2022 ajan. Perkkaan päiväkodin rakentaminen alkoi tontilla olevien rakennusten purkutöillä kesällä 2022, kun Perkkaan koulu valmistui. Myös Perkkaan koulun kenttä valmistui kesällä 2022.

Entisen kaupungintalon purku-urakka käynnistyi kesäkuun lopussa.

TakE-tavoitteiden mukainen kohteiden realisointi jatkuu. Espoon kaupunki luopuu kohteista, joissa kaupungin palveluja ei tarjota. Heinäkuun loppuun mennessä on myyty kymmenen tilapankin kohdetta, joiden yhteenlaskettu myyntivoitto oli 1,7 milj. euroa.

KOy Espoon sairaalan omistajavaihdos tapahtui 10.3.2022. Sairaalan ylläpito jatkuu Tilapalveluissa 31.12.2022 asti. Espoon sairaalan myyntihinta oli 295,127 milj. euroa. Myyntivoitto 74 milj. euroa on kirjattu satunnaisiin tuottoihin sekä 0,8 milj. euroa liiketoiminnan muihin tuottoihin kaupankäyntikulujen kattamiseksi (KH 10.1.2022 §10).

Palvelutuotannon kustannusten ennustetaan ylittävän kokonaisuudessaan budjetoidun noin 2,5 miljoonalla eurolla. Taustalla on siivouksen ja vartiointin aikaisempaa kalliimmat sopimushinnat ulkoisesta palveluntuotannosta. Molempien osalta palveluntuottajat irtisanoivat sopimukset taloudellisesti kannattamattomina. Uusien kilpailutuksien tuloksena hintatasot nousivat. Siivouksen osalta kilpailutukset on tehty jo 2020 vuoden alkupuolella, mutta hinnanmuutosten vaikutus näkyy vasta alkaneen vuoden puolella. Kahden edellisen vuoden aikana palvelujen ostoja rajoitettiin pandemiatilanteen vuoksi merkittävästi vastaamaan palvelutarvetta. Alkaneen vuoden aikana palveluiden ostot ovat toteutuneet täysimääräisinä. Vartiointisopimus astui voimaan 1.9.2021 ja hintojen nousu näkyy täydessä vaikutuksessa vasta kuluvan tilikauden aikana.

Kunnossapidon korjaustoiminta on keskitetty vuosikorjausohjelman toimeenpanoon ja vikakorjauksiin. Kunnossapidon toteutuneet kokonaiskustannukset ovat 9 milj. euroa. Kunnossapidon osalta ollaan käyttösuunnitelman tasossa, ellei mitään yllättävää korjaustarvetta nouse esille.

Arvio saatavista hankeavustuksista vuodelle 2022 on 0,5 milj. euroa. Toteuma on 221 305 euroa. Hankeavustuksia on saatu Tiistilän kouluun, Matinraitin päiväkotikieläin sekä

Esponlahden liikuntahallin peruskorjaukseen. Lisäksi Innovaatorahoituskeskuskelta Business Finlandilta saatu 118 181 euroa avustusta energiakatelmuksiin.

Tilapalvelut liikelaitoksen sitovat tulostavoitteet vuodelle 2022 ovat

1. Liikelaitoksen vuoden 2022 tulostavoite on 27,818 milj. euroa ylijäämäinen tulos ennen varauksia. OVK 1 yhteydessä haettu muutettu tulostavoite on 19,776 milj. euroa.

Tulostavoite toteutuu muutetun talousarvion mukaisena.

2. Liikelaitoksen talousrakennusinvestointien hankkeiden toteutuminen valtuuston päättämän talousarvion sekä taloussuunnitelman investointiohjelman aikataulun ja kustannusarvion mukaisesti.

Investointien ennuste on 103,9 milj. euroa (muutettu TA 130,750 milj. euroa), joka on 26,8 milj. euroa muutettua talousarviota alempi. Toteuma 31,4 %

Uudisrakentamisen ennuste on 74,5 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 26,8 milj. euroa muutettua talousarviota alempi. Osakkeiden talousarviota alennettiin OVK I:ssä 7,2 milj. euroa johtuen Koy Espoon sairaalan myynnistä.

Tilapalvelut-liikelaitoksen Patut analyysi

Vakituinen henkilöstömäärä 499. Henkilöstömäärä on laskenut entisestään ja myös henkilötyövuosien ennustetta on laskettu (HTV 489). Vuokratyövoiman käytön ennustetaan nousevan mm. rokotuspisteiden aulapalveluhenkilöstön tarpeen vuoksi. Lähtövaihtuvuus on 6,5 % ja sen ennustetaan kasvavan edellisestä vuodesta.

Toimitilajohtamisen koko toimitilakanta on kasvanut viime vuodenvaihteesta 1,2 %. Vuokratilojen ja oman rakennuskannan määrä on lisääntynyt, mutta osaketilojen määrä on laskenut.

Siivouksessa yksikköhinta (21,6 e/m²). Vuosien 2020-2021 aikana koronan johdosta toimintaa sopeutettiin vastaamaan tavanomaista alhaisempaa palvelutarvetta. Tilanteen normalisoiduttua aiemmin kilpailutettujen siivouspalvelusopimusten korkeammat hinnat näkyvät täysimääräisesti kokonaiskustannuksissa ja nostavat yksikköhintaa merkittävästi. Kesän vuosihuoltotöitä ja peruspesuja ei ole vielä kokonaisuudessaan laskutettu.

Kiinteistönhoidon yksikköhinta (9,72 e/m²) on noussut. Taustalla on vertailuneliömäärän tarkistaminen ja oikaiseminen vastaamaan todellista neliömäärää. Aikaisemmassa vertailuluvussa oli mukana myös rakennelmia, joilla ei ole vaikutusta kiinteistönhoidon työmäärämitoitukseen. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 8,8 % vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä vuoden 2021 vastaavasta ajanjaksosta.

Turvallisuuspalvelujen yksikköhinta (39,64 e/h). Turvallisuuspalvelujen sopimustoimittaja irtisanoi sopimuksen päättymään syyskuussa 2021. Sopimustoimittaja ilmoitti irtisanomisen perusteeksi sen, että sopimus oli yritykselle taloudellisesti kannattamaton. Uusi kilpailutettu

sopimus astui voimaan 1.9. ja uusi sopimushinta näkyy täysimääräisesti kuluvan vuoden toiminnassa. Yksikköhinta kasvoi edellisen vuoden arvosta merkittävästi.

Korjauspalvelujen yksikköhinta (18,9 e/m²). Kunnossapidon yksikköhinta vaihtelee tehtyjen korjausten mukaisesti. Edellisenä vuonna määräraha alitettiin, koska vuokratuottojen ennakoitiin jäävän alkuperäisen talousarvion tasoa alhaisemmaksi.

Vuokrasopimusten yksikköhinta on (95,6 e/m²). Isännöinnin (lämpö, sähkö, vesi) yksikköhinta (32,1 e/m²) on kasvanut. Kaukolämmön väliaikainen 7 % hinnankorotus tapahtui 1.7. alkaen ja jatkuu toistaiseksi. Sähkön hinta on nousemassa ajallisesti hajautettujen suojausten purkautuessa. Energiahintojen nousuun on varauduttu 2,2 milj. eurolla.

Toimitilaraportoinnin yksikköhinnat projektipalvelut (1,82 e/m²) ja suunnittelupalvelujen yksikköhinta (6,34 e/m²) on hieman noussut mm. purkukulujen kasvun johdosta.

Tilapalvelut-liikelaitoksen investoinnit

Investointien ennuste on 103,9 milj. euroa (muutettu TA 130,750 milj. euroa), joka on 26,8 milj. euroa talousarviota alempi.

Uudisrakentamisen ennuste on 74,5 milj. euroa (TA 101,333 milj. euroa), joka on 26,8 milj. euroa talousarviota alempi.

Rakennusalan tilanne ja materiaalien, erityisesti puun ja teräksen hinnan nousut ovat vähentäneet tarjousintoa ja nostaneet tarjottujen urakoiden hintaa. Euroopan sotatilanne vaikuttaa materiaalien saatavuuden kautta urakkahintoihin. Hankkeiden ajoitusta ja markkinatilannetta tarkastellaan tarvittaessa vuoden aikana.

Tiistilän koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 7,1 milj. eurolla urakan kustannusjakauman tarkennuttua vuosille 2022-2024.

Kungsgårdsskolan och daghem -hanke toteutuu muutetun talousarvion mukaisesti. Hanke valmistui toukokuussa 2022.

Jousenkaaren kouluhankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 0,8 milj. euroa, koska hankkeen kustannukset edellisvuonna jäivät ennakoitua alemmiksi. Jousenkaaren koulu valmistui maaliskuussa.

Kalajärven koulu- ja päiväkotihankkeen vuosittainen määräraha ylittyy 5,9 milj. euroa, koska hankkeen kustannukset painottuvat ennakoitua enemmän hankkeen ensimmäiselle rakentamisvuodelle.

Keinumäen koulun tekniikan eriytyshankkeen ennustetaan toteutuvan muutetun talousarvion mukaisesti.

Tähystäjän päiväkodin muutetun talousarvion vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,3 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa ennakoitua vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Viherkallion päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 4,95 milj. eurolla hankkeen ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Aarrekartan päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 2,2 milj. eurolla, koska hankkeen kustannusohjaus on ollut vallitsevassa markkinatilanteessa vaikeampaa ja urakan aloitus on viivästynyt.

Mankkaan Päiväkodin vuosittainen määräraha tullaan alittamaan 0,3 milj. eurolla urakan ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Metsolan päiväkodin hanke ennustetaan toteutuvan muutetun talousarvion mukaisesti.

Tapiolan ja Espoonlahden uimahallien vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 14,7 milj. eurolla hankkeiden aikatauluviiveiden vuoksi.

Espoonlahden tekojäärädan huoltorakennuksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,7 milj. eurolla hankkeen siirryttyä syksyyn 2022 markkinatilanteen aiheuttaman vähäisen tarjoushalukkuuden vuoksi.

Luukin leirikeskukseen peruskorjauksen ennustetaan toteutuvan muuten talousarvion mukaisesti.

Oittaaan uimarannan pukutilojen vuotuiset määrärahat ennustetaan alittuvan yhteensä 0,3 milj. eurolla hankkeen siirryttyä takaisin suunnitteluun vähäisen tarjoushalukkuuden ja ylittyneiden kustannusten vuoksi.

Karhusaaren päärakennuksen julkisivukorjauksen vuotuiset määrärahat alittuvat yhteensä 0,7 milj. eurolla hankkeen ennakoitua hitaamman etenemisen vuoksi.

Muiden investointien ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Tilapalvelut-liikelaitos rakennuttaa lisäksi yhtiöhankeita kuten Matinkylän lukio, Espoonlahden terveysaseman peruskorjaus, Laajalahden koulu ja Viherlaakson koulu ja lukio.