

Mainiampi Laitila



**Kiinteistöjen kunnossapito -
tavoitteet ja toteuma 2020**

Taloussuunnitelman mukaiset tavoitteet 1

1) Kiinteistöjen tehokkaampi käyttö

Tavoitteena poistaa kiinteistökannasta 1-2 kiinteistöä ja tehostaa Urheilutalon ja Meijerin käyttöä.

Seuraavat kiinteistöt on myyty: Heinikkalan navetta, Anttilan talo, Koveron koulu. Urheilutalon käytön tehostaminen on työryhmien käsittelyssä.

2) Vuokrien tarkistaminen

Tavoitteena käyttää sisäisiä vuokria ulkopuolisten toimijoiden vuokranmäärittelyssä.

Kaikkiin vuoden 2019-2020 uusiin vuokrasopimuksiin on käytetty sisäisen vuokran hintoja.

Taloussuunnitelman mukaiset tavoitteet 2

3) Laatu tasoa hyvää ja nopeaa

Tavoitteena on tasapuolista kaikkien kiinteistöjen kiinteistönhoito ottaen huomioon asiakasnäkökulma.

Ulkopuolisen kiinteistönhoidon sopimukset on irtisanottu ja tähän palkattu yksi työntekijä oppisopimuksella. Jokaisen kiinteistön kiinteistönhoidon tehtävät ovat nyt vastaavat.

Buildercomin kiinteistöhallintaohjelman kautta otettu käyttöön sähköinen palvelupyyntö. Tämä mahdollistaa pyyntöjen seurannan ja toimenpiteiden toteutuksen.

4) Tehtävien kehittäminen

Tavoitteena keskittää kiinteistönhoito ja ottaa käyttöön sähköinen

Taloussuunnitelman mukaiset tavoitteet 3

kiinteistönhuolto-ohjelma, joiden kautta syntyy kustannusten säästöä. Ulkopuolisten palveluntuottajien sopimusten irtisanominen ja iv-huoltosopimusten irtisanominen on tuottanut säästöä. Ko. työt toteutetaan omalla henkilökunnalla.

Buildercomin huoltokirjaohjelma on otettu käyttöön. Käytössä on palvelupyynnöt ja päiväkirjamerkinnot. Kiinteistökohtaiset, ennakoivan huollon tarkastusjaksot ovat osittain luomatta.

5) Henkilöstön kehittäminen

Henkilöstölle on otettu käyttöön kulunvalvonta, tasa-arvoisen kohtelun perusteella.

Henkilön koulutusta oppisopimuksilla sekä siivoustoimessa, että talonmiespalvelukeskuksessa.

Pitkän aikavälin kehitystoimet 1

1) Sisäinen vuokra

Kiinteistötoimessa on siirrytty sisäiseen vuokraan 2019 alkaen. Sisäisen vuokran laskenta alkoi 2018 ja sitä päivitetään vuosittain talousarviota varten touko-kesäkuussa.

Sisäiseen vuokraan päivitetään ylläpitokulut ja kiinteistökannan arvo, joiden mukaan lasketaan kiinteistöjen korjausvelka, peruskorjaustarve ja perusparannustarve.

Kiinteistöjen poiston, peruskorjausten ja uudisrakentamisen ansiosta korjausvelka tulee pienentymään n. 9,5 milj € -> n. 4,5 milj €:oon vuonna 2021.

Taulukkoa käytetään hyväksi myös kiinteistökannan kunnon arvioimiseen ja kiinteistöjen PTS:aan.

Pitkän aikavälin kehitystoimet 2

2) Kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)

Kiinteistökohtainen suunnitelma peruskorjaus ja perusparannustarpeista pitkällä aikavälillä.

Korjaus- ja parannustarpeet suunnitellaan kiinteistön iän, kunnon ja käyttötarpeen mukaan.

Rakenteiden ja järjestelmien keskimääräistä käyttöikää arvioitaessa on käytetty RT-kortiston ”Kiinteistöjen tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset” –korttia.

Suunnitelmaan on arvioitu peruskorjausten ja perusparannusten kustannukset.

Suunnitelma on tekeillä ja valmistuu syksyn 2020 aikana.

PTS ennakoit tulevat investoinnit ja niihin pystytään varautumaan talousarvion suunnittelussa entistä paremmin.

Pitkän aikavälin kehitystoimet 3

3) Huoltokirja

Kiinteistötoimeen on kilpailutettu 2019 huoltokirja-ohjelma. Toimittajaksi valittiin Buildercom Oy:n Facilityinfo. Ohjelma on otettu käyttöön 2020.

Ohjelmaa käytetään:

- vastaanottamaan kiinteistöjen käyttäjiltä palvelupyyntöjä sähköisesti
- kiinteistönhoitajien päiväkirjana
- ennakoivan huollon ohjeena

Vuoden 2020 kuulumiset

Budjetin toteuma 3. osavuosisikatsauksessa on 80,8 %. Ylitystä on n. 6 %.

Suurin osa kuluista on kohdistunut sisäilman parantamiseen.

Leudon talven takia, lämmityskuluissa ja piha-alueiden auraus ja hiekoituskuluissa on säästetty.

Henkilöstöresursseissa vajetta sekä siivous-, että talonmiespalvelukeskuksessa.

Mainiampi Laitila kiittää

