

Tilapalvelu-liikelaitoksen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä vuodelta 2025

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Sisäisellä valvonnalla tarkoitetaan yleisesti kaikkia niitä toiminta- ja menettelytapoja, joilla toimielimet, johtavat viranhaltijat ja muut esihenkilöt pyrkivät varmistamaan toiminnan laillisuuden ja tuloksellisuuden, resurssien ja omaisuuden turvaamisen sekä raportoinnin ja tietojen luotettavuuden. Riskienhallinnalla puolestaan tarkoitetaan järjestelmällisiä menettelyitä, joiden avulla tunnistetaan ja kuvataan kunnan toimintaan liittyviä riskejä, arvioidaan riskien merkitystä ja niiden toteutumisen todennäköisyyttä, sekä määritellään toimintatavat riskien hallitsemiseksi, valvomiseksi ja säännönmukaiseksi raportoimiseksi.

Lait, organisaation säännöt sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteet ja ohje määrittelevät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan vastuut ja menettelyt. Kaupunginvaltuusto vastaa kuntalain mukaisesti kaupungin toiminnasta ja taloudesta sekä päättää sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteista. Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen tulee huolehtia sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnan järjestämisestä. Lisäksi kaikki tilivelvolliset toimielimet ja viranhaltijat, joille on annettu toimivaltaa varojen käytössä, vastaavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimeenpanosta ja tuloksellisuudesta omalla vastuualueellaan.

Tilapalvelu-liikelaitoksen johtokunta ja viranhaltijajohto on järjestänyt vastuualueensa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan annettujen sääntöjen ja ohjeiden mukaisesti. Tilapalvelun johtoryhmä tekee riskiarvioinnin sekä käsittelee ja raportoi arvioinnin toimintakatsauksien sekä talousarvion laatimisen ja tilinpäätöksen yhteydessä. Lisäksi kaupunkitasoisesti koordinoitu sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan itsearviointi on tehty Tilapalvelun osalta johdon toimesta. Jatkuva sisäistä valvontaa suoritetaan ja riskien seuraamista tapahtuu viikoittaisissa johtoryhmän kokouksissa. Sisäilmastoriskiä hallitaan ja seurataan säännöllisissä sisäilmastoryhmän tapaamisissa ja tarpeen mukaan perustettavissa sisäilmaston projektiryhmissä kiinteistökohtaisesti. Vajaakäyttöasteen toteutumisen seuranta tapahtuu kvartaaliraporttien yhteydessä.

Toimintaympäristöanalyysi ja riskiarvio

Vuonna 2025 Tilapalvelu-liikelaitoksessa jatkettiin toimintaympäristön muutosten seurantaan, riskien tunnistamista ja arviointia sekä merkittävimpien riskien hallintatoimenpiteiden suunnittelua ja toteuttamista. Riskien arvioinnin, seurannan ja raportoinnin tueksi on käytetty Reiska-riskienhallintajärjestelmää, joka otettiin käyttöön vuoden 2024 aikana. Lisäkokemuksen myötä järjestelmän hyödyntäminen on syventänyt ymmärrystä riskiprofiilista sekä vahvistanut riskienhallinnan toimintamallin ja prosessin tavoitteiden ja vastuiden konkretisoitumista sekä riskienhallintasuunnitelman laatimista.

Tilapalvelun merkittävimmät riskit on tunnistettu vuoden 2025 sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelmassa. Niihin kuuluvat kiinteistöjen sisäilmastoriskit, kiinteistöjen vajaakäyttö, palvelutilojen kapasiteetin riittävyys sekä investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen. Lisäksi kaupungin yhteisistä riskeistä merkittäväksi on viimeisimmän riskienhallintasuunnitelman laadinnan yhteydessä määriteltä epävakaa turvallisuusympäristö.

Kiinteistöjen sisäilmastoriski

Sisäilmaongelmien vuoksi ei ole ollut väistötilojen tarvetta. Sisäilmaston projektiryhmien määrä ei ole lisääntynyt vaikkakin osa kohteista on uusia ja joitakin projektiryhmiä on lopetettu. Talouden sopeutustoimenpiteitten takia keskustelu sisäilman ympärillä ja siihen liittyvät ilmoitukset ovat

lisääntyneet. Vuonna 2023 päivitetty sisäilmasto-ohje on todettu toimivaksi ja riskienhallintaa mahdollistavaksi, mutta havaittu tietoisuuden lisäämisen tarvetta. Sisäilmariskiä hallitaan ennakoivilla oikein kohdennetuilla tutkimuksilla ja niiden perusteella laadituilla PTS toimenpiteillä. Sisäilmastoriskiä hallitaan myös palveluverkkotyöllä ja oikein mitoitettulla käyttäjämäärällä. Käytettäessä hallintatoimenpiteiden onnistumisen mittarina väistötilojen tarvetta, riski ei ole realisoitunut. Viestinnässä koetaan kuitenkin parantamisen tarvetta.

Kiinteistöjen vajaakäyttö

Kiinteistöjen vajaakäyttöastetta seurataan neljännesvuosittain ylläpidettävän tilaraportin avulla. Toimintavuoden vajaakäyttöasteen lähtötaso oli 7,85 %. Vajaakäyttöä saatiin toimintavuoden aikana vähennettyä rakennusten puruilla ja joitakin tiloja saatiin vuokrattua. Vuonna 2025 purettiin Tikkakosken ja Tikan päiväkodit yht. 2 172 m², Puuppolan hoivasairaalan uusi osa 3 702 m², Jyskän koulun asunto-osa 624 m², Cygnaeuksen päiväkotikoulu 5 162 m² ja Hipposhallin liikuntapuiston konehuonerakennus 30 m². Maankäyttöyksikköön siirrettiin purettavaksi Salmirannan rantarakennus 1 031 m². Kohde purettiin vuonna 2025.

Palvelutilojen kapasiteetin riittävyys

Ennakoimattomia väliaikaisia tiloja ei tarvinnut hankkia vuonna 2025, mikä osoittaa, että riskien hallinta on onnistunut. Palvelutilojen kapasiteetin riittävyyden hallintakeinona toimi poikkihallinnollinen palveluverkkotyö, jonka vaikuttavuutta on vahvistettu päivittämällä palveluverkkotyöryhmää. Toimintavuonna toteutettiin vuosittaiset palveluverkkotarkastelut. Kapasiteetin hallintaan vaikuttivat viime vuonna keskustan varhaiskasvatuksen palveluverkkoratkaisut sekä esi- ja perusopetuksen oppimisen tuen lainsäädäntöuudistus, jonka myötä luokkakokoja ja tuen ratkaisuja on tarkasteltu uudelleen.

Investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen

Hankkeiden toteutusjärjestystä priorisoidaan alueellisen kapasiteettitarpeen, toiminnallisten tarpeiden sekä rakennusten kuntoselvitysten pohjalta. Investointihankkeiden suunnittelua ohjataan Tilapalvelun suunnitteluohjeilla, kokouskäytänteillä sekä elinkaaritavoitteilla. Investointipäätöksiä valvotaan hallintosäännön mukaisilla päätöskäytänteillä. Hankkeen toteutusta hallitaan määritellyllä työmaavalvonnalla, ennakoivalla talousseurannalla sekä sopimus- ja kokouskäytänteillä. Riskienhallintatoimenpiteet ovat olleet riittäviä ja investointihankkeisiin liittyviä riskejä ei ole realisoitunut.

Epävakaa turvallisuusympäristö

Epävakaa turvallisuusympäristö näkyy kiinteistöihin kohdistuvina yksittäisinä uhkatilanteina. Toiminta- ja varautumissuunnitelmat ovat olleet riittäviä ja epävakaa turvallisuusympäristöstä ei ole aiheutunut merkittäviä seurauksia. Hallintatoimenpiteinä kiinteistöjen turvajärjestelmiä on päivitetty, kohdennettuja vartijakäyntejä harkinnanvaraisesti lisätty ja käyty vuoropuhelua muiden viranomaistahojen kanssa. Kiinteistöihin kohdistunut ilkivalta on lisääntynyt, kuitenkin kohdistuen käyttöaikojen ulkopuolelle ja tyhjiin kiinteistöihin, jolloin siitä ei ole tullut merkittäviä seurauksia tilojen käyttäjille tai toimintaan.

Kokonaisarvio Tilapalvelu-liikelaitoksen sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta

Liikelaitoksen riskienhallinnassa on onnistuttu. Kiinteistöjen vajaakäyttöastetta on saatu laskettua ja palvelutilojen kapasiteetin riittävyyteen sekä kiinteistöjen sisäilmastoon liittyvät riskit ovat pysyneet hallinnassa. Myöskään epävakaa turvallisuusympäristöön liittyvästä riskistä ei ole

realisoitunut merkittäviä seuraamuksia toimintaan ja tilojen käyttäjille. Kokonaisarvio perustuu tehtyihin toimenpiteisiin, tunnuslukujen toteutumiin sekä johtoryhmän tekemään itsearviointiin.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja tavoitteet

Kiinteistöjen vajaakäytön riskin hallintaa jatketaan kehittämällä sidosryhmien kanssa tehtävää ennakoivaa yhteistyötä. Palveluverkkomuutosten seurauksena tyhjiksi jäävien rakennusten osalta pyritään tekemään suunnitelma rakennuksesta luopumiseksi korvaavan rakennuksen hankepäätöksen yhteydessä. Hallintatoimenpiteenä tarkastellaan myös uusia rahoitusmalleja, joissa kiinteistön omistus ei käyttöajan loputtua jäisi Tilapalvelulle.

Epävakaan turvallis ympäristön aiheuttamien riskien hallintaan panostetaan. Laaditaan poikkeusolojen valmiussuunnitelma sekä tarkastellaan kiinteistöjärjestelmien tietoturvaa.