

# Jyväskylän Tilapalvelu-liikelaitoksen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelma vuodelle 2026

Hallintosääntö sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteet ja ohjeet määrittelevät sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan menettelyt ja vastuut sekä ohjaavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä. Tilapalvelu ja sen tilivelvollinen johto on järjestänyt ja toteuttanut vastuualueensa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan näiden sääntöjen ja ohjeiden mukaisesti. Tilapalvelun johtoryhmä tekee riskiarvioinnin sekä käsittelee ja raportoi arvioinnin toimintakatsauksien sekä talousarvion laatimisen ja tilinpäätöksen yhteydessä.

Tehdyn riskiarvion perusteella Tilapalvelun merkittävimmät toimintaan ja tavoitteisiin vaikuttavat riskit, niiden hallintakeinot ja sisäisen valvonnan toimenpiteet on esitetty alla olevassa taulukossa satunnaisessa järjestyksessä.

| Kaupungin yhteiset merkittävät riskit                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riski                                                                                                                                                              | Kuvaus riskin ilmenemisestä Tilapalvelu-liikelaitoksessa                                                                                                                                                                     | Hallintakeinot ja sisäisen valvonnan toimenpiteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Talouden suhdannevaihtelut ja tulo-rahoitukseen liittyvät epävarmuustekijät voivat vaarantaa kaupungin palvelutasoa, kehittämistä ja tuloksellisuuden parantamista | Kaupungin talouden sopeuttamisen myötä sisäisiin tukipalveluihin kohdistuu palvelutasojen laskua. Asiakastytyväisyys voi laskea.<br><br>Investointeja voidaan joutua jaksottamaan ja/tai investointimenojen tasoa laskemaan. | Asiakastytyväisyyttä seurataan tulevien palvelupyyntöjen ja asiakaspalautteiden määrän ja sisällön perusteella. Tilapalvelu kehittää tiedolla johtamista ja hyödyntää saatavilla olevaa tietoa kunnossapitotoimenpiteiden kohdistamisessa oikeisiin kohteisiin.<br><br>Investointitasoa hallitaan erilaisten rahoitusmallien/vuokramallien kautta sekä priorisoimalla investointeja. |
| Puutteet sopimusosaamisessa ja sopimusten hallinnassa voivat suurentaa kaupungin talouden ja toiminnan riskejä                                                     | Lakiasiantuntijuuden rajalliset resurssit sopimusten laadintaan ja seurantaan Tilapalvelun erityisalojen osalta.                                                                                                             | Seurataan sopimusten noudattamista. Varmistetaan sopimusosaaminen tekemällä yhteistyötä hankintayksikön ja lakiasiainpalvelun kanssa. Yhteishankintoja hyödynnetään enemmän.<br><br>Koulutetaan asiantuntijoita. Käytetään sopimuskumppaneita avuksi.                                                                                                                                |
| Henkilöstön kuormittuminen tai puutteet osaamisessa voivat vaarantaa toiminnan saumattoman jatkuvuuden, kehittämisen ja tuloksellisuuden                           | Asiantuntijoiden tehtäväkentät ovat laajoja. Tietotulva kuormittaa asiantuntijoita.                                                                                                                                          | Koulutetaan asiantuntijoita. Käytetään sopimuskumppaneita / lisäresursointia avuksi.<br><br>Vastuiden selkeyttämistä omassa organisaatiossa ja toimialojen kanssa.                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Epäselvä ja puutteellinen yhteistyö hyvinvointialueen kanssa kuormittaa kaupungin palveluita ja voi aiheuttaa inhimillisiä, toiminnallisia, juridisia ja taloudellisia riskejä</p> | <p>Palveluverkkojen suunnittelun osalta yhteensovittaminen on puutteellista.</p> <p>Tilapalvelu tekee yhteistyötä hyvinvointialueen kanssa tilojen vuokrauksessa. Siirtymäkauden jälkeiset vuokrasopimukset on neuvoteltu uudelleen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Palvelutarpeen esille nosto yhteisessä vuoropuhelussa. Yhteistyön tiivistäminen ja kehittäminen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Turvallisuussympäristön haasteet ovat kasvaneet ja riskien hallinta vaikeutunut</p>                                                                                                | <p>Ääriryhmien ja väestöryhmien välisestä liikehännästä ja väkivallasta sekä nuorten pahoinvoinnin lisääntymisestä näkyy merkkejä. Ilkivallasta on lisääntynyt. Asiakkaiden elämäntilanteiden heikentyminen saattaa lisätä arvaamatonta käytöstä ja siten myös asiakas- ja työturvallisuushuolia.</p> <p>Sota, hybridi-vaikuttaminen tai pandemia voivat eskaloida tilanteita, joissa tiloja tarvitaan nopealla aikataululla lisää ja niitä ei olisi käytettävissä.</p> <p>Hybridi-vaikuttaminen voi aiheuttaa tietoturvaloukkauksia kiinteistöjärjestelmiin.</p> <p>Kiinteistöturvallisuus- ja kulunvalvontajärjestelmissä päivittämisen tarvetta.</p> | <p>Varmistetaan ja ylläpidetään kiinteistön turvatekniikka kunnossa. Huomioidaan tapauskohtaisesti mm. turvapainikkeiden asennusta käyttäjän turvallisuussuunnitelman mukaisesti kiinteistöön. Mahdollisuuksien mukaan kunnossapitotöiden yhteydessä varmistetaan henkilökunnan pako-ovet. Pako-ovet huomioidaan myös uudisrakennuksessa.</p> <p>Ilkivallan hallintaan varaudutaan kameravalvonnan tarkastelulla ja tarvittaessa vartiointin lisäämisellä.</p> <p>Varmistetaan tilakapasiteettia säilyttämällä alueellisesti tarkoituksenmukaisia kiinteistöjä varalla.</p> <p>Laaditaan poikkeusolojen valmiussuunnitelma. Tehdään yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa.</p> <p>Kiinteistöjärjestelmien jatkuvalla tietoturvan tarkastelulla mahdollisesti havaittavat heikkoudet poistetaan järjestelmien päivityksillä tai uusimisilla.</p> <p>Edistetään turvallisuuden johtoryhmän perustamista.</p> |

| Tilapalvelu-liikelaitoksen merkittävimmät riskit   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riski                                              | Riskin kuvaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Hallintakeinot ja toimenpiteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kiinteistöjen sisäilmastoriski/ sisäympäristöriski | <p>Kiinteistöjen sisäilmaongelmien vuoksi käyttäjät eivät voi tuottaa palvelua sopivassa toimintaympäristössä ja saatetaan joutua turvautumaan kalliisiin korjaustoimenpiteisiin sekä väistötilaratkaisuihin.</p> <p>Riskin aiheuttajia ovat kiinteistöjen ikääntyminen ja kunnan heikkeneminen, muuttuva käsitys hyvästä rakennustavasta, henkilökapasiteetin ylittyminen, taloteknisten järjestelmien rikkoonutuminen, kunnossapidon määrärahojen niukkuus sekä korjausvelan kasvu. Eräänä riskin aiheuttajana ovat myös kasvaneet ulkolämpötilat ja pidemmät hellejaksot.</p> | <p>Riskinhallinnan painopiste on sisäilmastoriskiä tunnistavissa ennakoivissa selvityksissä ja niiden pohjalta ajoissa tehtävissä korjauksissa. Edellytyksenä oikein mitoitettu kunnossapitotöiden rahoitus.</p> <p>Kiinteistönhoidon ja siivouspalvelun sopimuksissa sekä laadunseurannassa huomioidaan kiinteistöjen käyttöasteen muutokset, mm. koulujen iltakäyttö. Sisäilmasto-olosuhteita valvotaan sisäilmaprosessin mukaisilla käytänteillä. Valvovana ja arvioivana tahona toimivat myös sisäilmasto- sekä terveyden ja hyvinvoinnin työryhmät.</p> <p>Osa tiloista, kuten keittiöt, joissa työtä ei voida tauottaa samoin kuin muualla, jäähdytetään. Passiivista auringonsuojausta lisätään kuten paahdesuojia koulujen/päiväkotien pihuille.</p>                                                                                                                                   |
| Kiinteistöjen vajaakäyttö                          | <p>Tilapalvelun omistuksessa olevien tilojen vajaakäyttöaste on noin 7 %. Tyhjillään olevat kiinteistöt aiheuttavat turvallisuusriskiä, imagoriskiä sekä tulojen menetyksiä / lisäkustannuksia. Tilojen käytön tiivistäminen etätyön myötä saattaa lisätä tyhjien tilojen määrää.</p> <p>Vajaakäyttöaste kasvaa, mikäli peruspalvelukäytöstä poistuvia kiinteistöjä ei saada kehitettyä edelleen.</p> <p>Hyvinvointialueella käytössä olleista kiinteistöistä jäi osa tyhjäksi ja niiden jatkokäyttö ja kehittäminen on haastavaa.</p>                                           | <p>Tärkeimmät toimenpiteet vajaakäyttöasteen hallitsemiseksi ovat tehokkaat myynti- ja vuokrausprosessit, rakennusten purkaminen sekä kaavoittaminen uuteen käyttötarkoitukseen. Riskin hallinta edellyttää mm. riittäviä purkumäärärahoja. Kiinteistöjen purun mahdollistama uudelleen kaavoitus ja myynti lisäävät myös tuloja kaupungille.</p> <p>Vajaakäyttöastetta hallitaan ajantasaisilla kiinteistö- ja sopimustiedoilla, ennakoivilla palveluverkkoselvityksillä, vajaakäyttöasteen jatkuvalla seurannalla, hallinnassa olevan tilan määrää pienentävillä toimenpiteillä sekä tiivistämällä tilojen käyttöä ja keskittämällä työskentelytiloja kaupungin omiin tiloihin vuokratilojen sijaan. Tilojen käytön tiivistämisen jälkeistä vajaakäyttöä pyritään hallitsemaan tiivistämällä toiminta pois kokonaisuudesta rakennuksesta, jonka jälkeen rakennuksesta voitaisiin luopua.</p> |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Pyritään käyttämään tyhjiä tiloja väistötiloina.</p> <p>Tehostetaan kiinteistökehittämistä ja yhteistyötä toimialojen kanssa. Pyritään ennen uudisrakentamishankkeiden käynnistämistä saamaan päätös vanhojen kohteiden suojelusta, jolloin voidaan vielä harkita peruskorjausvaihtoehtoa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Palvelutilojen kapasiteetin riittävyys</p>        | <p>Kasvavan kaupungin palvelutilat eivät riitä palveluiden tarpeisiin, jolloin käyttäjät eivät voi tuottaa palvelua sopivassa toimintaympäristössä ja/tai saatetaan joutua turvautumaan kalliisiin lisä- ja väistötilaratkaisuihin. Tämä saattaa näyttäytyä ensin kiinteistöjen ylitäyttymisenä ja myöhemmin sisäilmahaasteena.</p> <p>Kasvun ja oppimisen palveluiden tilakapasiteetin riittämiseen vaikuttaa merkittävästi 1–2-vuotiaiden lasten osallistumisasteen korkeana säilyminen sekä varhaiskasvatuksen yksityisen kapasiteetin alhainen määrä.</p> | <p>Riskiä hallitaan vuosittain päivitettävillä palveluverkko-tarkasteluilla. Tilaverkkojen kapasiteettia, kuntoa ja käytettävyyttä valvotaan ja arvioidaan palveluverkko-prosessissa.</p> <p>Palveluverkkoselvitysten perusteella laaditaan vuosittain talonrakennushankkeiden investointiohjelma sekä vuosikorjausohjelma. Investointihankkeiden priorisointia valvotaan Tilapalvelun, toimialojen ja palvelualueiden yhteiskokouksissa sekä kaupungin luottamuselimissä talonrakennuksen investointiohjelman ja hankesuunnitelmien käsittelyssä.</p> <p>Kasvun ja oppimisen tilakapasiteettiin liittyvää riskiä hallitaan varaamalla käyttöön uudelleen sijoitettavaa tilakapasiteettia sekä pitämällä varalla alueellisesti tarkoituksenmukaisia tiloja. Uudisrakennukset suunnitellaan muuntojoustaviksi. Edistetään yhteistyöllä yksityisen varhaiskasvatuksen palvelutuotannon ylläpitoa ja kasvua.</p> |
| <p>Investointiohjelman suunnittelun onnistuminen</p> | <p>Ilmenee kiireellisiä investointitarpeita ja investointitaso vaihtelee vuosien välillä.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Riskiä hallitaan ennakoivalla palveluverkkotarkastelulla. Rakennusten pitkän tähtäimen suunnitelmassa huomioidaan peruskorjausten ajankohta.</p> <p>Suunnitellaan 10 vuoden investointiohjelma. Edistetään poikkihallinnollista yhteistyötä investointisuunnittelussa toimialojen kanssa. Selvitetään erilaisia investointien hankinta- ja hallintomalleja, mm. vuokramallit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |