

Tilapalvelu-liikelaitoksen selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä vuodelta 2024

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. Jatkuvaa 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

Vuoden 2024 aikana Tilapalvelu-liikelaitoksessa on analysoitu toimintaympäristön muutoksia, tunnistettu tavoitteita uhkaavia riskejä, arvioitu niiden vaikutuksia ja toteutumisen todennäköisyyttä sekä laadittu tarvittavat suunnitelmat ja toimenpiteet merkittävimpien riskien hallitsemiseksi. Riskienarviointi on tehty Tilapalvelun johtoryhmän toimesta vuosittain syksyllä riskienhallintasuunnitelman laatimisen yhteydessä. Riskien arvioinnin, seurannan ja raportoinnin sekä dokumentoinnin tueksi on käytetty yhdenmukaista työkalua Reiska- riskienhallintajärjestelmää, joka otettiin käyttöön vuoden 2024 aikana. Näin on muodostettu sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan suunnitelma, joka konkretisoi riskiprofiilin ja riskienhallinnan toimintamallin sekä prosessin tavoitteet ja vastuut.

Tilapalvelujen merkittävimmiksi riskeiksi on tunnistettu kiinteistöjen sisäilmastoriski, kiinteistöjen vajaakäyttö, palvelutilojen kapasiteetin riittävyys sekä investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen. Lisäksi kaupungin yhteisistä riskeistä merkittäväksi on määritelty epävakaat turvallisuusympäristö viimeisimmän riskienhallintasuunnitelman laadinnan yhteydessä.

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. Hallintatoimenpiteiden toteutusta pidetään onnistuneena, mutta viestinnässä koetaan parantamisen tarvetta.

Kiinteistöjen vajaakäyttö

Kiinteistöjen vajaakäyttöastetta seurataan neljännesvuosittain ylläpidettävän tilaraportin avulla. Toimintavuoden vajaakäyttöaste oli 8,3 %, kun se edellisenä vuonna oli 7,85 %. Uusia tyhjiä kohteita ovat Cygnaeuksen ja Tikan päiväkodit, joita ei ole purettu vielä vuoden 2024 puolella ja Voionmaan koululta on jäänyt lisää tilaa tyhjäksi. Vuonna 2024 purettiin Kortepohjan päiväkotit, mutta Lehtisaaren koulukeskuksen ja Puuppolan hoivasairaalan alueen purut eivät edenneet ja vajaakäyttöastetta ei saatu vielä laskuun. Purkamistoimenpiteitä on kuitenkin valmisteltu ja vuonna 2025 saadaan todennäköisesti purettua useita kohteita. Tilojen ulosvuokrausta ja myyntejä on edistetty, mutta vallitsevan suhdannetilanteen vuoksi toimenpiteet eivät ole tuottaneet toivottua tulosta. Kiinteistökehityksellä on hallittu tyhjänä olevien tai tyhjentyvien yhtiöomisteisten tilojen kehittämistä myyntiedellytykset täyttäväksi kokonaisuuksiksi. Hallintatoimenpiteistä huolimatta kiinteistöjen vajaakäyttöaste on pysynyt tavoitetasoa korkeampana ja riski on toteutunut.

Palvelutilojen kapasiteetin riittävyys

Ennakoimattomia väliaikaisia tiloja ei ole tarvinnut hankkia, joten riskin hallinta on onnistunut. Kapasiteetin riittävyyden merkittävimpänä hallintakeinona on poikkihallinnollinen palveluverkkotyö ja sen perusteella tehtävä resurssisuunnittelu. Toimintavuonna päivitettiin varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelmat. Palvelutilojen kapasiteetin hallintaan vaikuttaa vuonna 2025 keskustan palveluverkkoratkaisut sekä esi- ja perusopetuksen oppimisen tuen lainsäädäntöuudistus, jonka myötä luokkakokoja tarkastellaan uudelleen, mikä saattaa lisätä alueellisesti tilakapasiteetin tarvetta.

Investointihankkeiden priorisoinnin ja toteutuksen epäonnistuminen

Hankkeiden toteutusjärjestystä priorisoidaan alueellisen kapasiteettitarpeen, toiminnallisten tarpeiden sekä rakennusten kunnon mukaan. Investointihankkeiden suunnittelua ohjataan Tilapalvelun suunnitteluohjeilla ja -käytänteillä 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.

Edellä mainittujen lisäksi taloudellista riskiä on realisoitunut ulkoisista vuokralaisista, koska vuokrasaamisista on kirjattu luottotappiota ja käyty keskustelua maksuaikajärjestelyistä. Riskiin on vastattu mm. neuvottelemalla vuokrasopimuksia uudelleen.

Kokonaisarvio Tilapalvelu-liikelaitoksen sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta

Liikelaitoksen riskienhallinnassa on onnistuttu kohtuullisesti. Kiinteistöjen vajaakäyttöasteeseen liittyvät riskit ovat realisoituneet, mutta palvelutilojen kapasiteetin riittävyys sekä kiinteistöjen sisäilmastoon liittyvät riskit ovat pysyneet hallinnassa. Myöskään epävakaaseen 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 pyritään kehittämään sidosryhmien kanssa tehtävällä ennakoivalla yhteistyöllä. Palveluverkkomuutosten seurauksena tyhjiksi jäävien rakennusten osalta pyritään purkupäätös tekemään korvaavan rakennuksen hankepäätöksen yhteydessä. Hallintatoimenpiteenä tarkastellaan myös uusia rahoitusmalleja, joissa kiinteistön omistus ei käyttöajan loputtua jäisi Tilapalveluille.

Epävakaa turvallisuusympäristön aiheuttamien riskien hallintaan panostetaan. Laaditaan poikkeusolojen valmiussuunnitelma sekä tarkastellaan kiinteistöjärjestelmien tietoturva.