

POHJOIS-KARJALAN SAIRAANHOITOPIIRI KY.  
TIKKAMÄEN KIINTEISTÖLIKELAITOS  
TIKKAMÄEN PALVELUT OY

**CARETEK**

- historia
- organisaatio
- sisäiset vuokrat
- kiinteistöjohtaminen
- visio
- mielipiteitä
- vertailuja

Toimintamallivertailu  
Pohjois-Karjalan sairaanhoitopiirin ky.  
syntysanat erityishuoltopiirin yhdistämisestä sairaanhoitopiiriin

- tukipalveluyksikkö
- taseyksikkö
- liikelaitos
- osakeyhtiö

liiketoimintasuunnitelma

## PÄÄTÖS

**Liikelaitos:** Kiinteistöliiketoiminta (CARETEK)

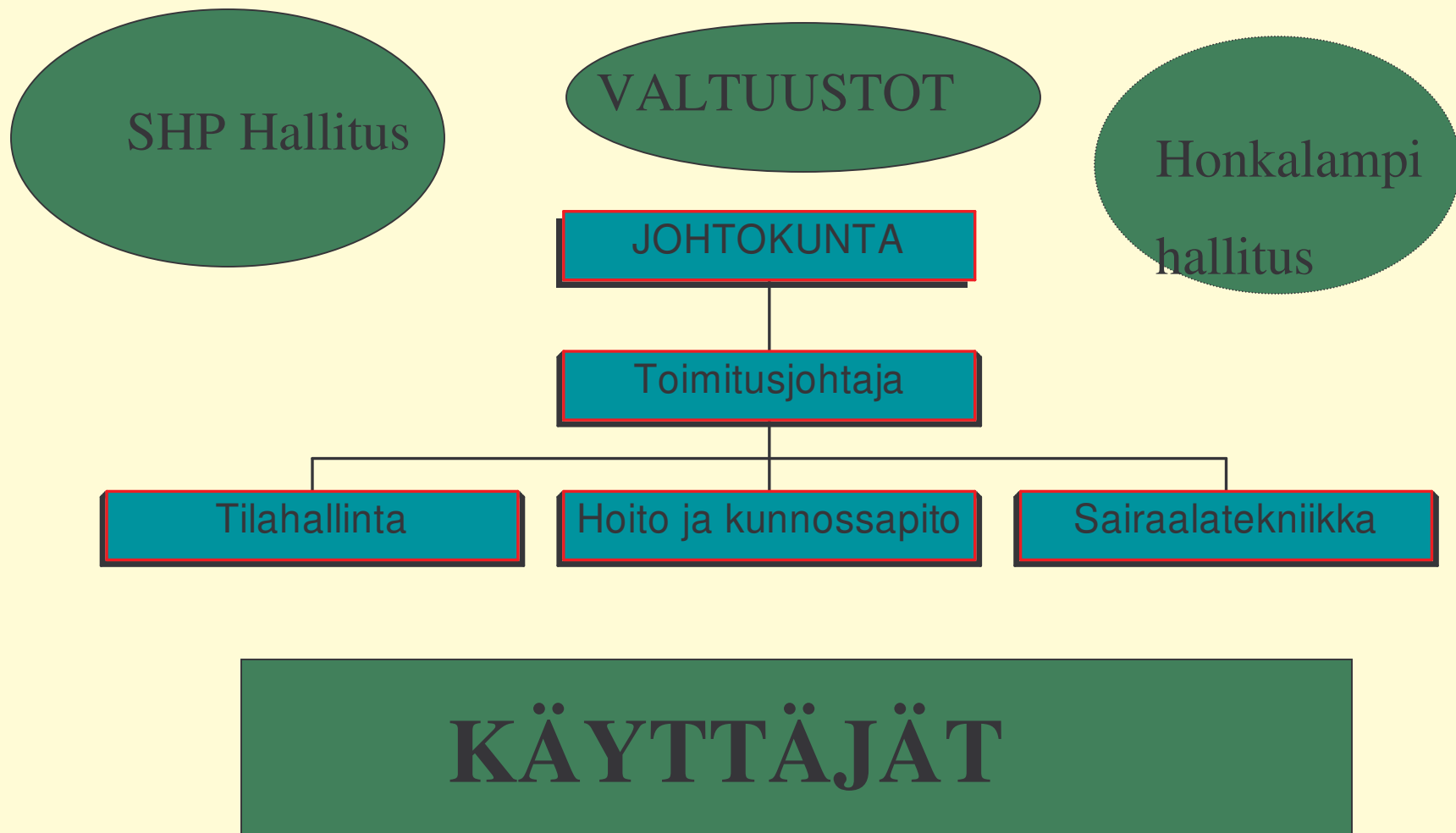
**Osakeyhtiö:** Pysäköinti, kanttiini, apuvälineet  
(Tikkamäen Palvelut Oy)

# Toimintamalli

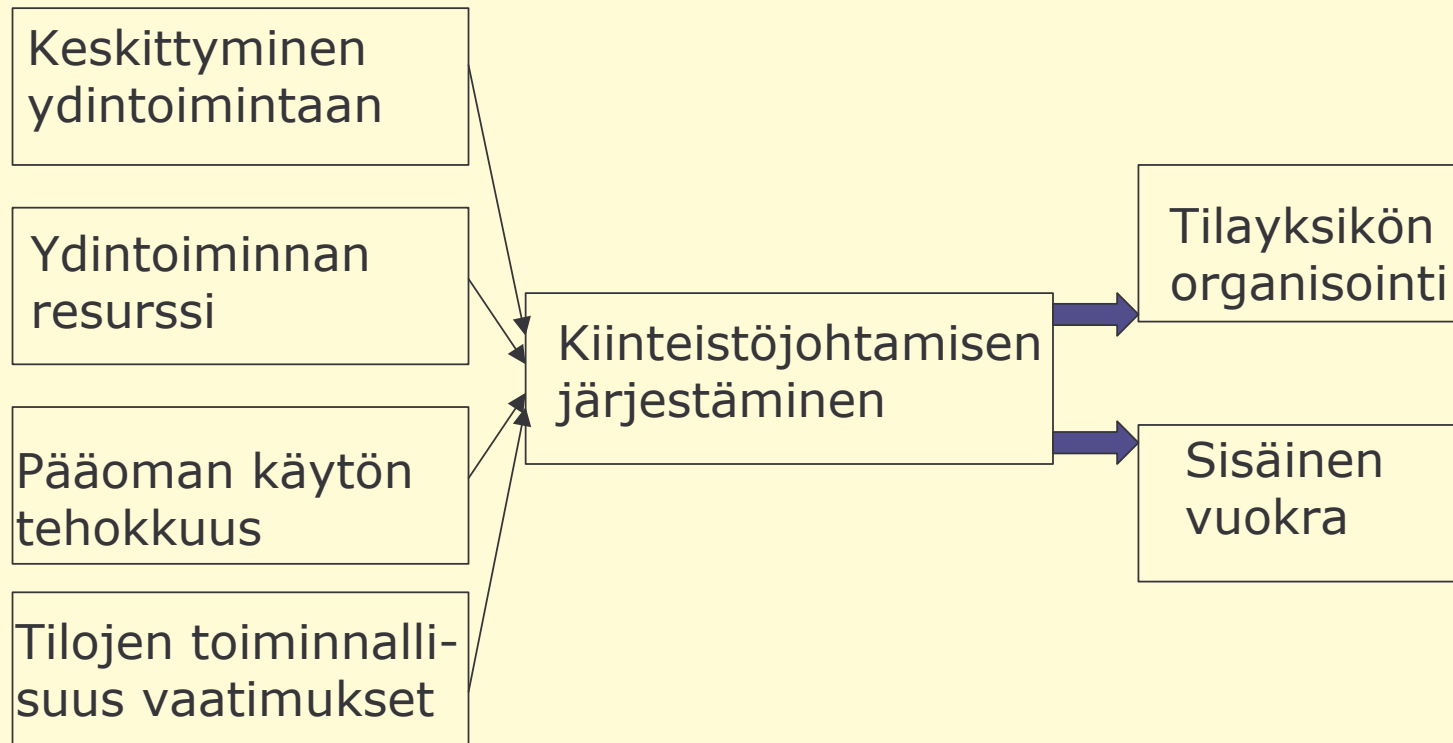
- Sisäinen tilaaja-tuottajamalli
- Kiinteistöt ja niihin kohdistuvat velat liikelaitoksen taseeseen
- Tuloslaskelma ja tase
- Visio: Keskitytään erityisosaamiseen, muu ulkoistetaan ja/tai siirretään Tikkamäen Palvelut Oy:lle

Toteutunut 1.1. - 31.12.2004	Kiinteistöliikelaitos				
(1.000 €)	TA 2004	Toteutunut 2003/12	26.1.2005 kirjatut	Ennuste 2 004	Toteuma 2004 %
Liikevaihto					
Vuokratulot	10 677	7 938	11 135	11 135	104 %
Muut palvelujen myyntitulot	2 562	3 322	2 646	2 649	103 %
Liiketoiminnan muut tuotot	43		44	44	102 %
Materiaalit ja palvelut					
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	2 445	2 346	2 820	2 820	115 %
Palvelujen ostot	2 260	2 330	2 403	2 403	106 %
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot	1 870	1 732	1 850	1 869	99 %
Henkilösivukulut	531	500	523	527	98 %
Poistot ja arvonalentumiset					
Suunnitelman mukaiset poistot	2 966	2 627	2 966	2 966	100 %
Liiketoiminnan muut kulut	532	585	656	657	123 %
<b>LIIEKEYLIJÄÄMÄ(-ALIJÄÄMÄ)</b>	<b>2 678</b>	<b>1 140</b>	<b>2 607</b>	<b>2 586</b>	<b>97 %</b>
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkotuotot	0		9	9	
Muille maksetut korkokulut	900	464	642	662	71 %
Korvaus peruspääomasta	578	578	578	578	100 %
Muut rahoituskulut	0		0	0	
<b>Ylijäämä(alijäämä) ennen satunnaisia eriä</b>	<b>1 200</b>	<b>98</b>	<b>1 396</b>	<b>1 355</b>	<b>116 %</b>
<b>Ylijäämä(alijäämä) ennen varauksia</b>	<b>1 200</b>	<b>98</b>	<b>1 396</b>	<b>1 355</b>	
<b>Tilikauden ylijäämä/-alijäämä)</b>	<b>1 200</b>	<b>98</b>	<b>1 396</b>	<b>1 355</b>	<b>116 %</b>

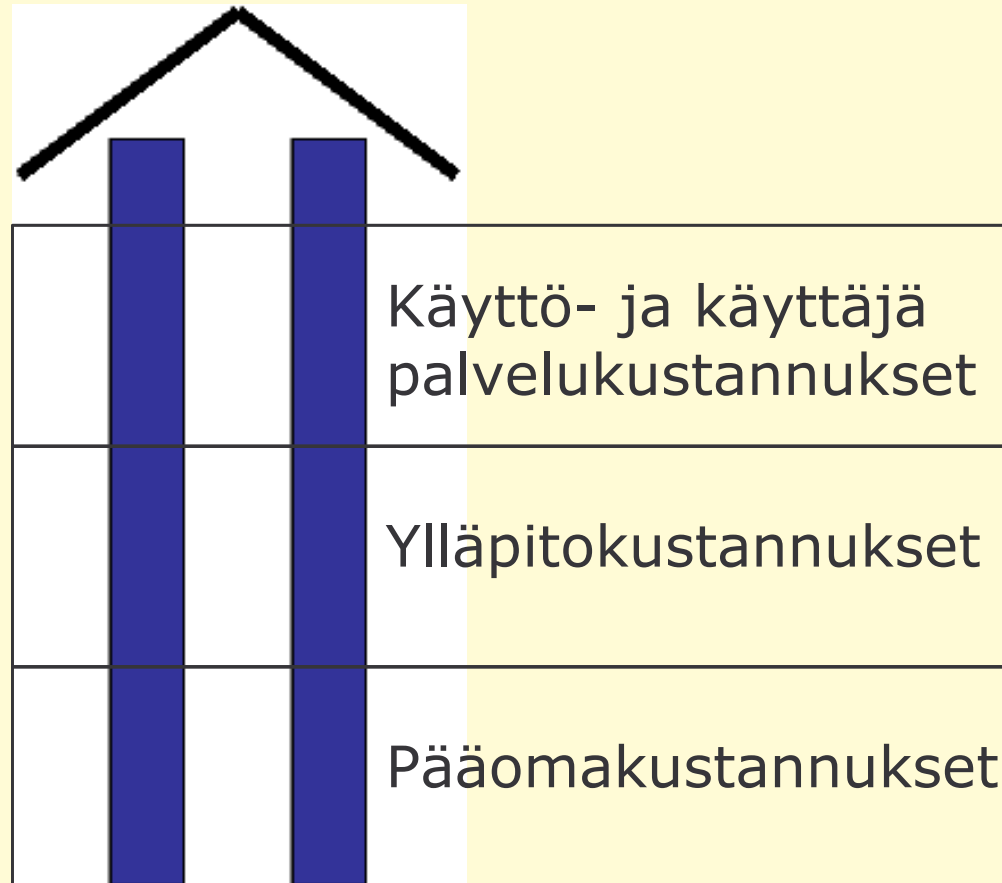
# KIINTEISTÖLIIKELAITOKSEN ORGANISAATIO



# KIINTEISTÖJOHTAMISEN JÄRJESTÄMISEN TAUSTATEKIJÄT



# TILAKUSTANNUSTEN MUODOSTUMINEN



# **KIINTEISTÖLIIKELAITOS CARETEK**

**1. CARETEK<sub>in</sub> RAHAVIRRRAT**

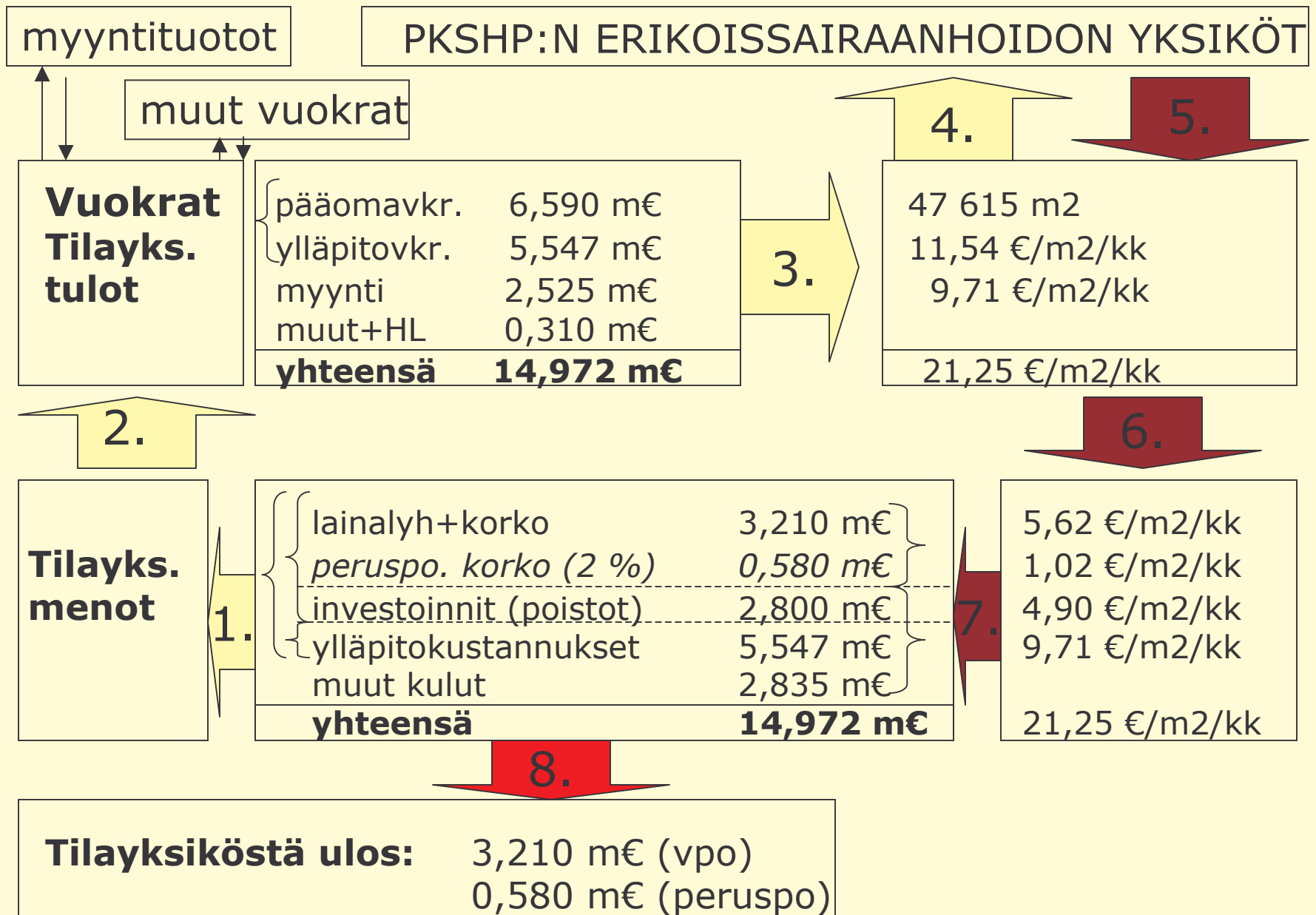
**2. PÄÄOMAVUOKRA**

**3. YLLÄPITOVUOKRA**

**4. VUOKRAT ASIAKASKOHTAISIKSI VUOKRIKSI**

**5. LOPUKSI**

# 1) CARETEKIn RAHAVIRRRAT 2004



## 2) PÄÄOMAVUOKRA

lainalyh+korko	3,210 m€	5,62 €/m <sup>2</sup> /kk
peruspo. korko (2 %)	0,580 m€	1,02 €/m <sup>2</sup> /kk
investoinnit	2,800 m€	4,90 €/m <sup>2</sup> /kk
<hr/>		
YHTEENSÄ	6,590 m€	11,54 €/m <sup>2</sup> /kk

### PÄÄOMAVUOKRAN MÄÄRÄYTYMIEN:

#### 1) LAINA (TASE):

**11,645 m€** 2004 lyh. 2,207 m€: korko 0,900 m€)  
laajennus J-lisälaina 800.000 (5 %/10)  
2005 lyh. 2,390 m€: korko 0,880 m€)

#### 2) PERUSPÄÄOMA (TASE)

**28,751 m€** korko 2 %: 0,580 m€

#### 3) INVESTOINNIT (POISTO/TASE)

**2,800 m€** korjausvastuu n. 2 % jha:sta (137 m€)

### 3) YLLÄPITOVUOKRA

ylläpitolvkr. 5,547 m€ (9,71 €/m<sup>2</sup>/kk, 47615 m<sup>2</sup>)

#### YLLÄPITOVUOKRAN SISÄLTÖ

##### 1) kh ja kp

- ulkoalueiden hoito
- jalkakäytävien talvi kunnossapito
- koko kiinteistöä palvelevien järjestelmien huolto ja korjaustyöt
- kiinteistövero
- yleisten tilojen siivous
- hallintokulut

##### 2) talotekn. huolto

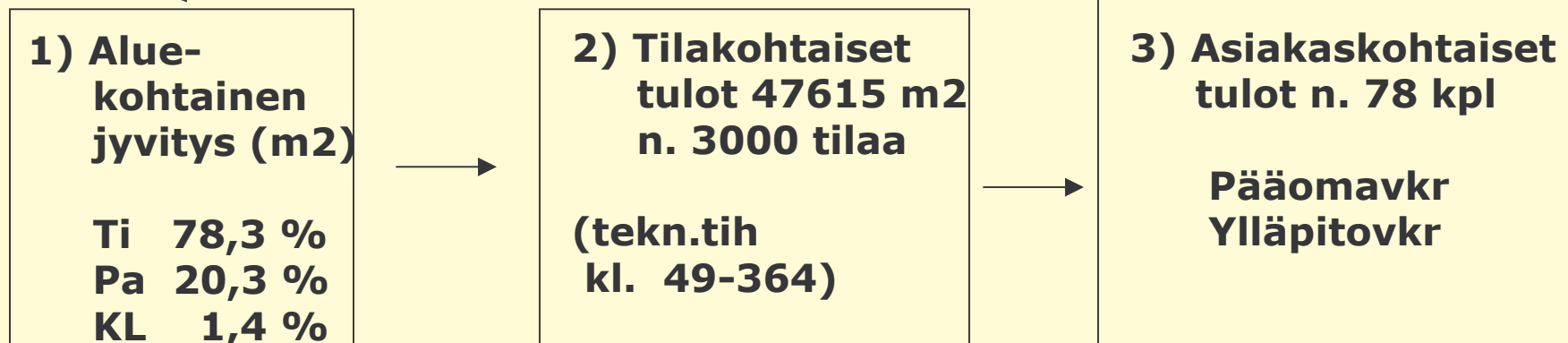
- hissit
- ilmastointijärjestelmä
- vesi- ja viemärijärjestelmät
- paineilmajärjestelmät
- sähköjärjestelmät
- viestiliikenne- ja telejärjestelmien kaapelointi

##### 3) käyttöpalvelut

- energian kulutus (sähkö, veti, lämpö, höyry ja jätevesi)
- jätehuolto
- sairaalakaasut
- keskusvarasto ja kuljetukset

## 4) ASIAKASKOHTAISET VUOKRAT

<b>Vuokrat=</b>	pääomavkr.	6,590 m€ (11,35 €/m2/kk)	47 615 m2
	ylläpitovkr.	5,547 m€ (9,71 €/m2/kk)	21,25 €/m2/kk
	<b>yhteensä</b>	<b>12,137 m€</b>	



<b>Tilayks. menot</b>	{	lainalyh+korko	3,210 m€	5,62 €/m2/kk
		peruspo. korko (2 %)	0,580 m€	1,02 €/m2/kk
		investoinnit	2,800 m€	4,90 €/m2/kk
	{	ylläpitokustannukset	5,547 m€	9,71 €/m2/kk
		<b>yhteensä</b>	<b>12,137 m€</b>	<b>21,25 €/m2/kk</b>

## 5) LOPUKSI

- Caretekille sellaiset vuokrat, että se voi **rahoittaa** oman toimintansa
- **Pääomavuokra** "taseen"/pääoman korvaukset sekä uusimisen (investointi) kustannukset
  - kriittisiä tekijöitä: vpo. laina-aika  
peruspääoman korko  
haluttu investointitaso (väh. poisto)
- **Ylläpitovuokra**, jokapäiväisen toiminnan rahoitus eli palvelut (kp, kh, talotekniikan huolto ja käyttöpalvelut)
  - kriittisiä tekijöitä: sähkö, vesi- ja jätevesi  
lämmitys, kunnossapito
- Mikäli vuokria lasketaan tai kokonaisia eriä poistetaan, täytyy myös Caretekin kustannuksia vastaavasti tarkistaa.

# KILI PROSESSI

Lisäarvoa tuottava tila?



**Rakenta-  
minen**

Toiminnallisten muutostöiden  
toteuttaminen



**Suunnittelu  
Ohjelmointi  
Hankesuunnittelu**

Toiminnallisuuden konkreettinen  
parantaminen:



**Käytön  
evaluointi**

Rakennusten toiminnallisten  
ominaisuuksien selvittäminen

Käytettävyysselvitys

Käytettävyysselvitys:

- Toiminnallinen ulottuvuus
- Miten hyvin rakennukset sopivat käyttöön?



**Kohde-  
analyysi**

Kohdekohtainen analyysi:  
Miten rakennusta tulisi parantaa  
että se palvelisi paremmin?

Kohde/toiminta raportti:  
Toiminnallisuuden  
konkreettiset puutteet

# TUOTTAVUUS

- Voidaanko tilassa hoitaa potilaita tehokkaasti nykyteknologia huomioiden?
- Voidaanko uskoa, että tukipalvelut ottaa huolekseen perinteisiä sairaanhoitajan tehtäviä ?
- Voidaanko tukipalvelut tilojen puolesta ulkoistaa?
- Kuka ottaa vastuun tuottavuudesta????

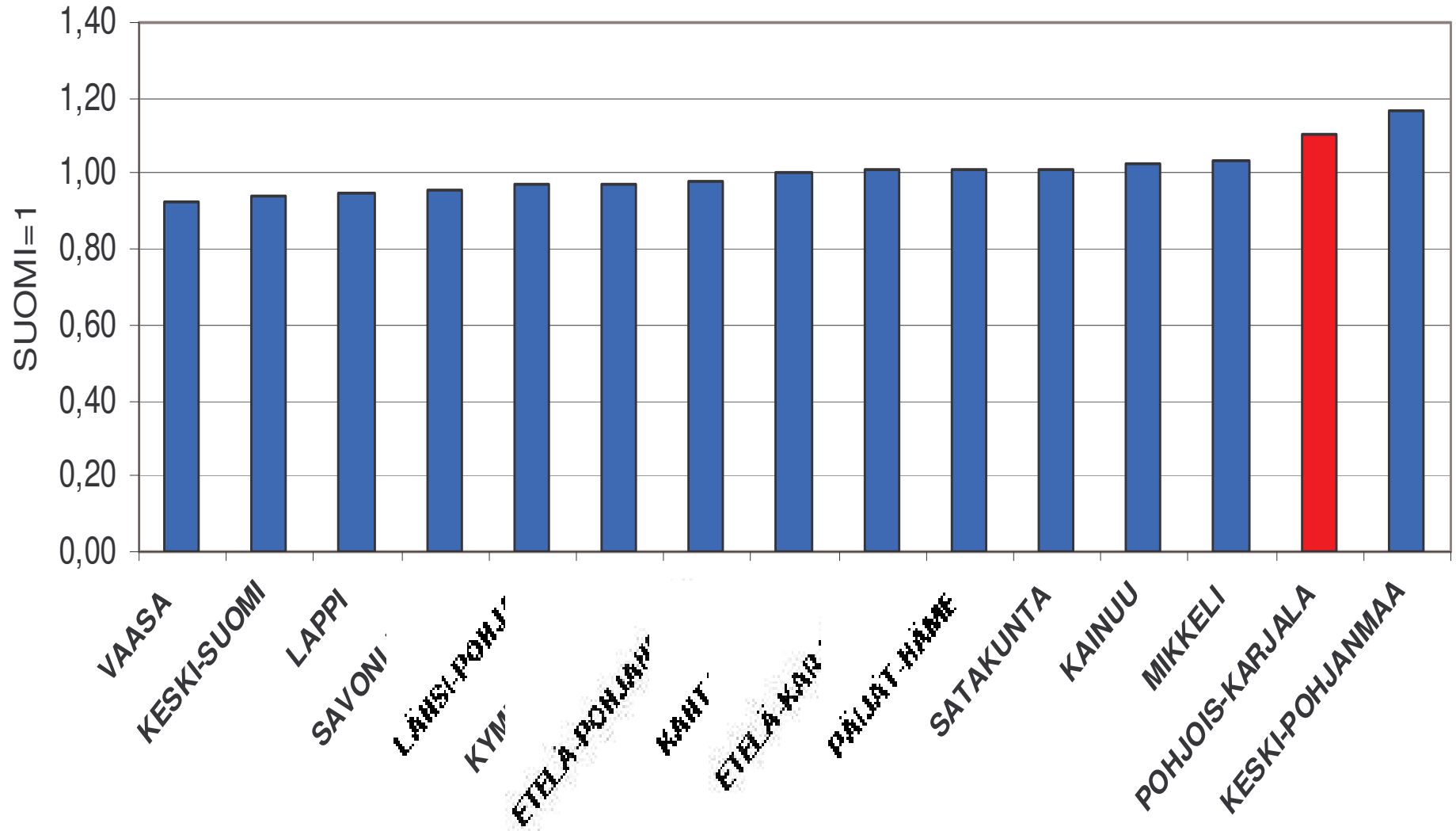
# Visio

- Maakunnallinen/miljoonapiiriliikelaitos?
- Tasapainotettu ohjaus (peruskorjaustarve)
- **Kunnallinen liikelaitos voi tällä hetkellä olla vain yhden kunnan tai kuntayhtymän omistama**
- Osakeyhtiö → tulee esiin varainsiirtovero
- Kuinka moneen yksikköön riittää pätevää kiinteistöjohtamistietoa??

# Peruskorjata vai rakentaa uutta?

- Toiminta / tuottavuus ratkaisee
- Kapeat vuodeosastot, peruskorjaus vähentää sairaansijoja 20 - 40 %, ei kuitenkaan henkilökuntaa
- Visio sairaala 2030 voidaan toteuttaa vain sitä varten rakennetuissa tiloissa
- Vanhat vuodeosastot päiväkäyttöön
- Tutkittua tietoa, ei oletuksia!

# Keskussairaaloiden episodituottavuus ("hoidettu potilas") v. 2002 (STAKES 2003)

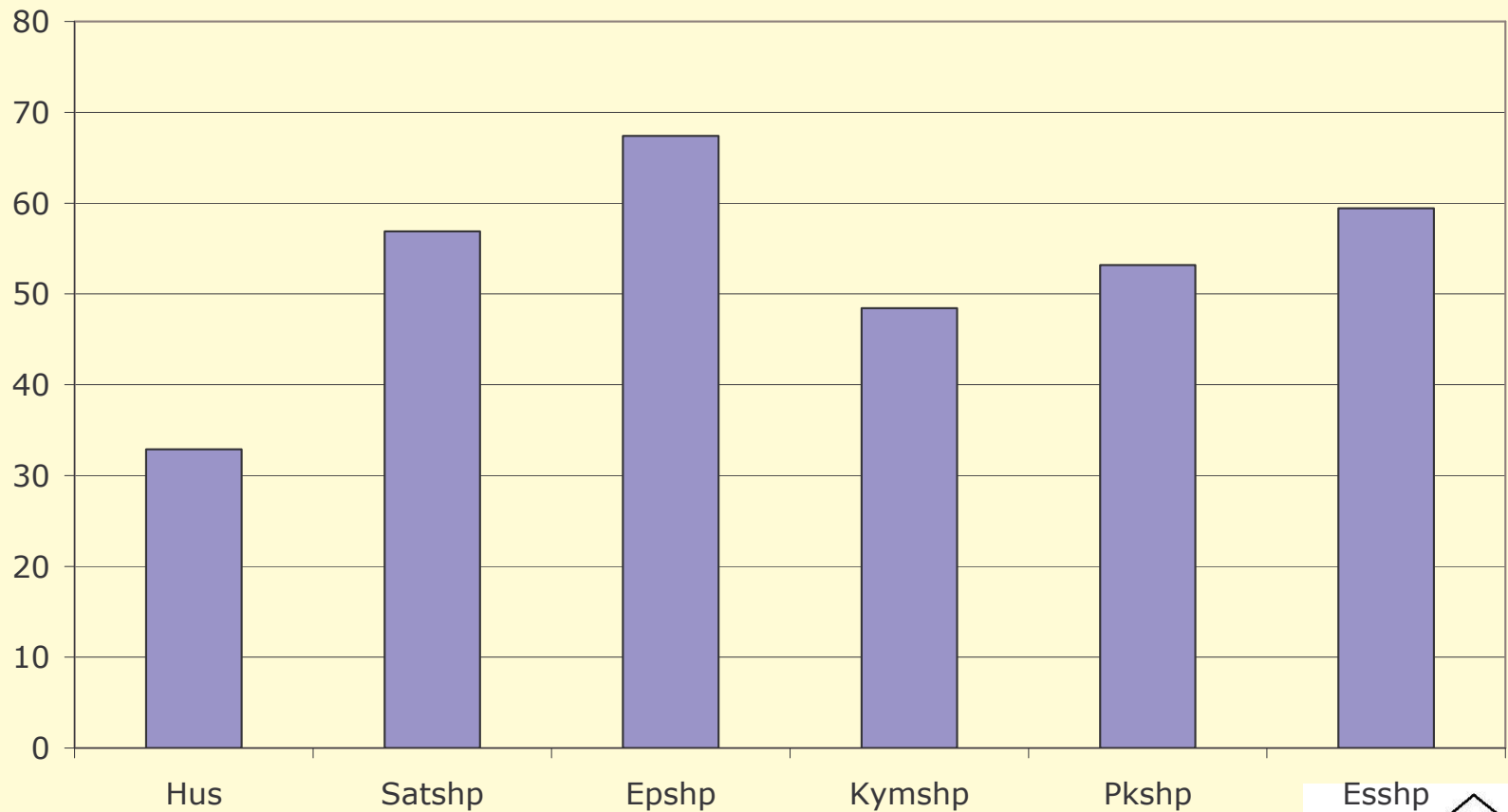


# Tarvitaanko/halutaanko uutta valtionohjausta

- Valtionapuaikana rakennetut lähes laajentamiskelvottomia
- --huonekorkeus
- --käytävät
- --tase (taseeseen aktivoidaan vain omistajan kulut)

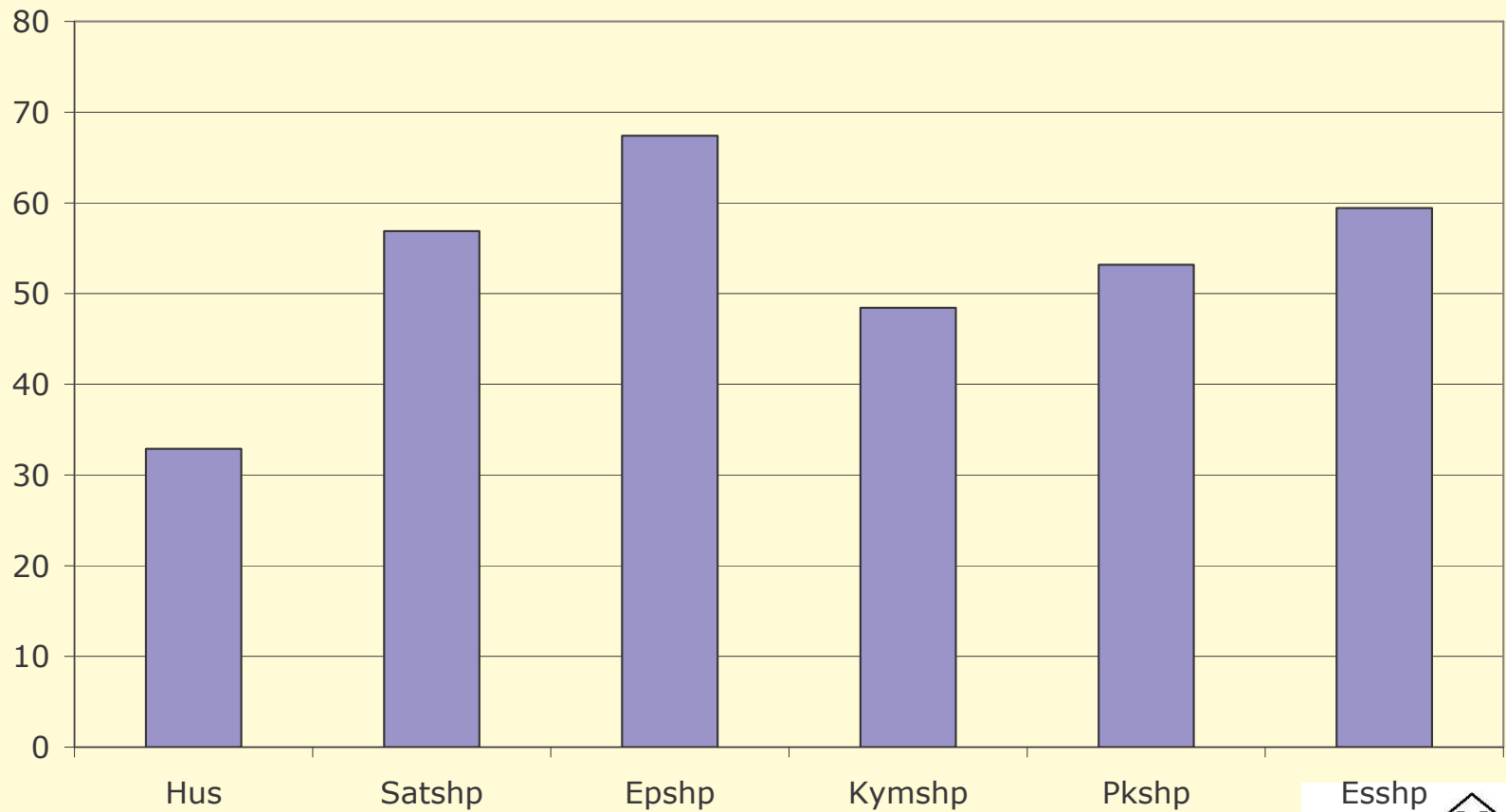
**Kuva 4. Tilojen määrä suhteessa sairaanhoitopiirin omaan  
henkilöstöön (m<sup>2</sup>)  
s. 11**

Pinta-ala/työntekijä



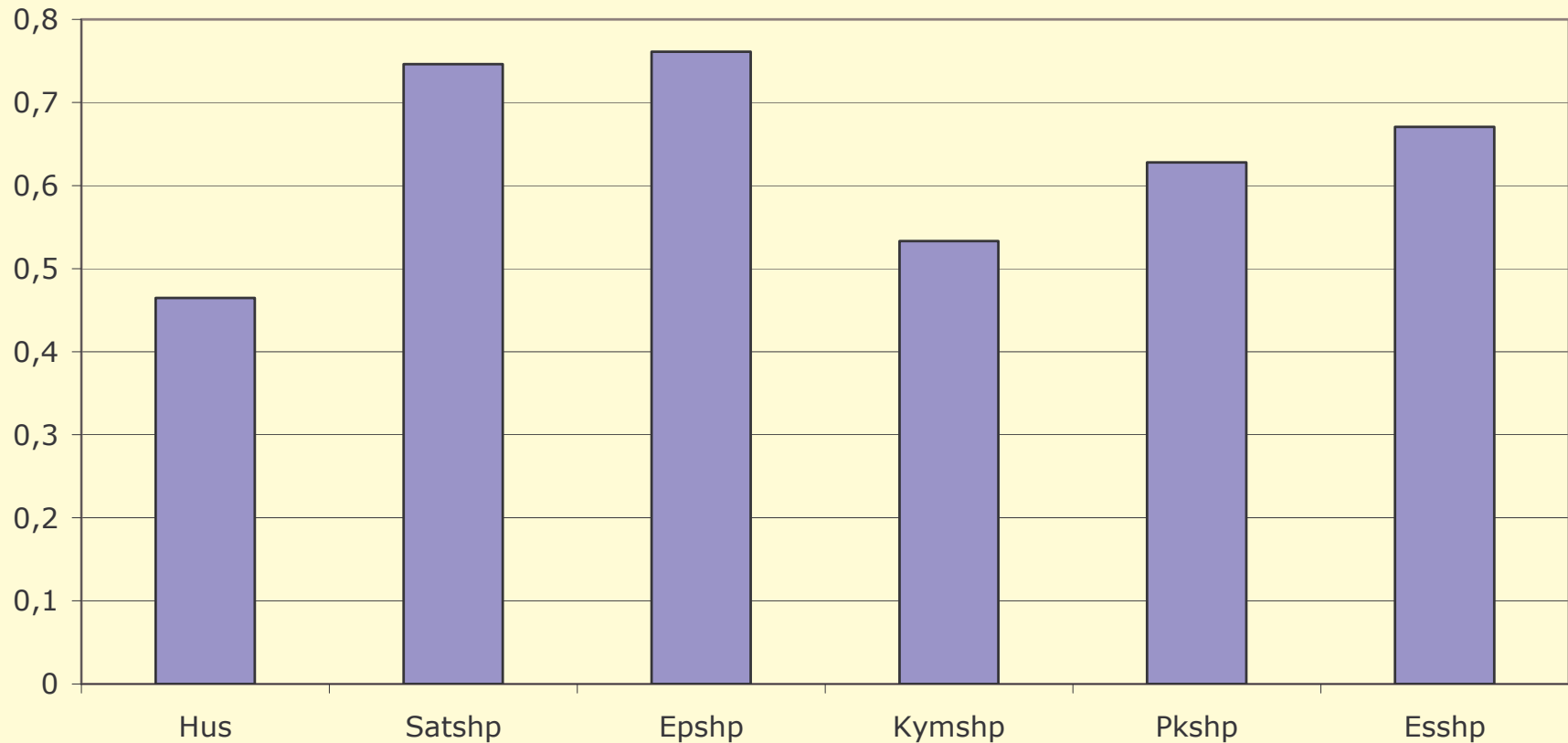
**Kuva 4. Tilojen määrä suhteessa sairaanhoitopiirin omaan  
henkilöstöön (m<sup>2</sup>)  
s. 11**

Pinta-ala/työntekijä



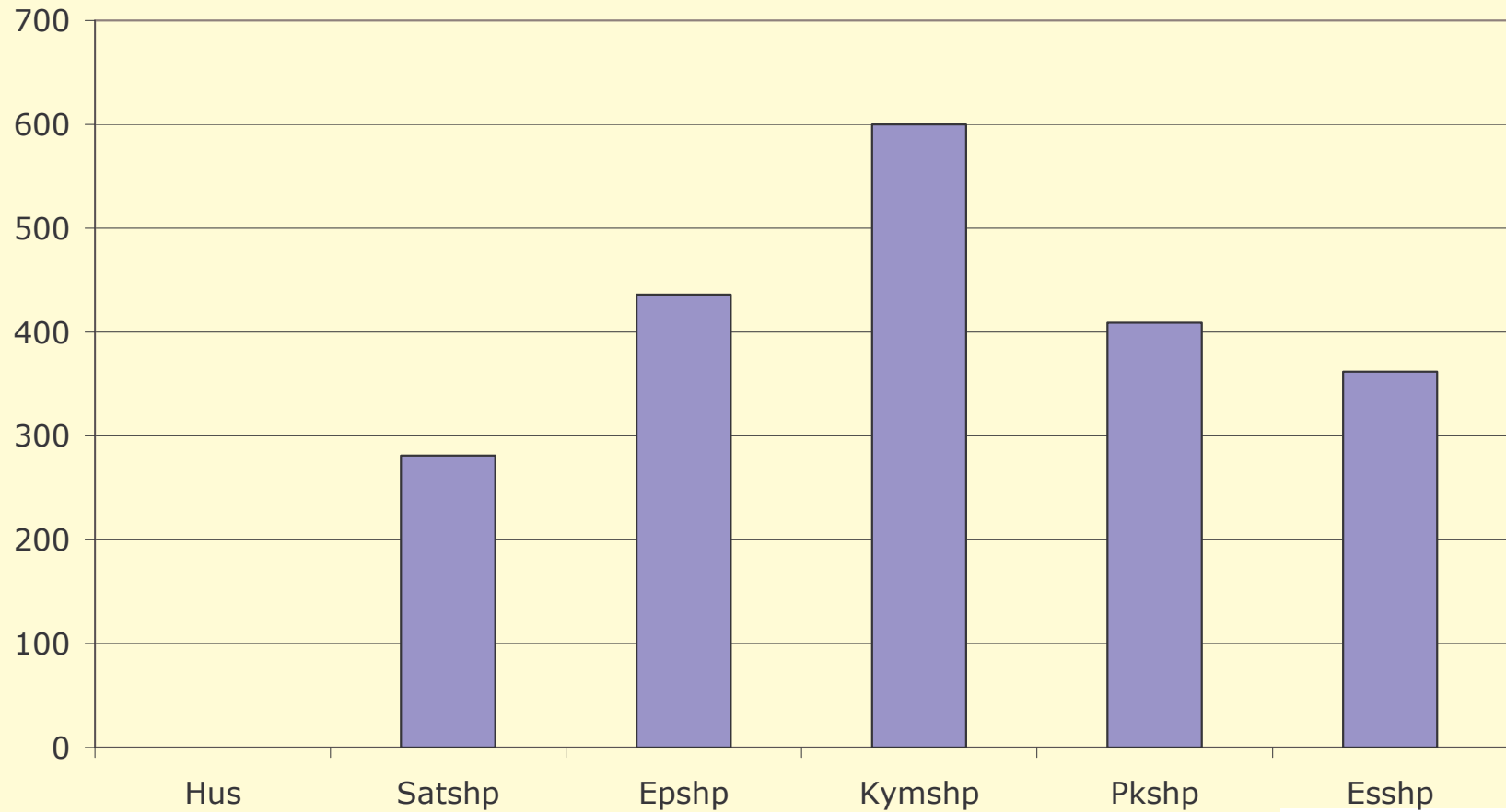
**Kuva 5: Käytettyjen tilojen määrä suhteessa väestöpohjaan (m<sup>2</sup>)  
s. 12**

Pinta-ala/väestöpohja

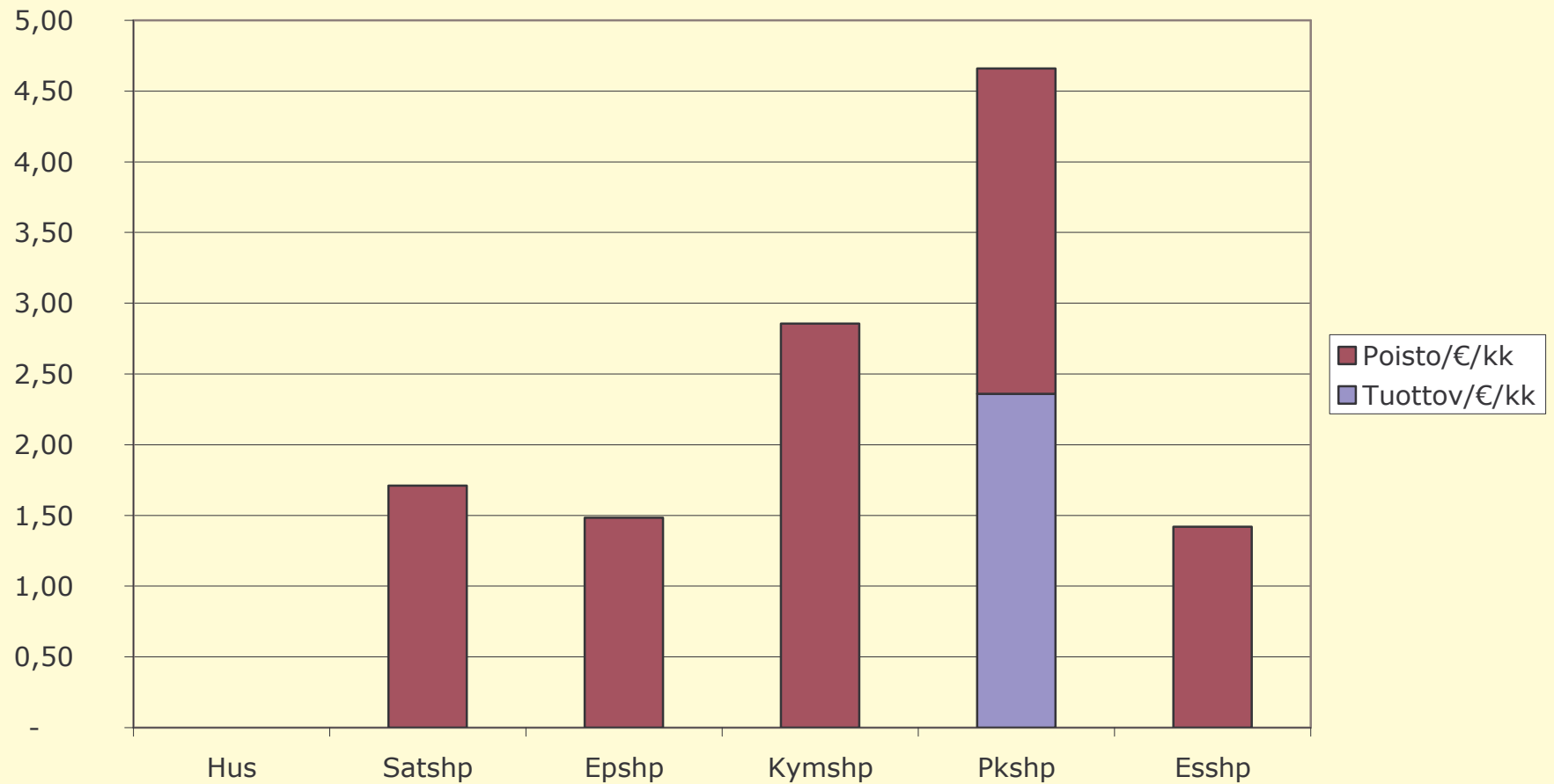


**Kuva 6. Kirjanpitoarvo suhteessa omaisuuden pinta-alaan (€/m<sup>2</sup>).  
s. 14**

Kparvo/m<sup>2</sup>



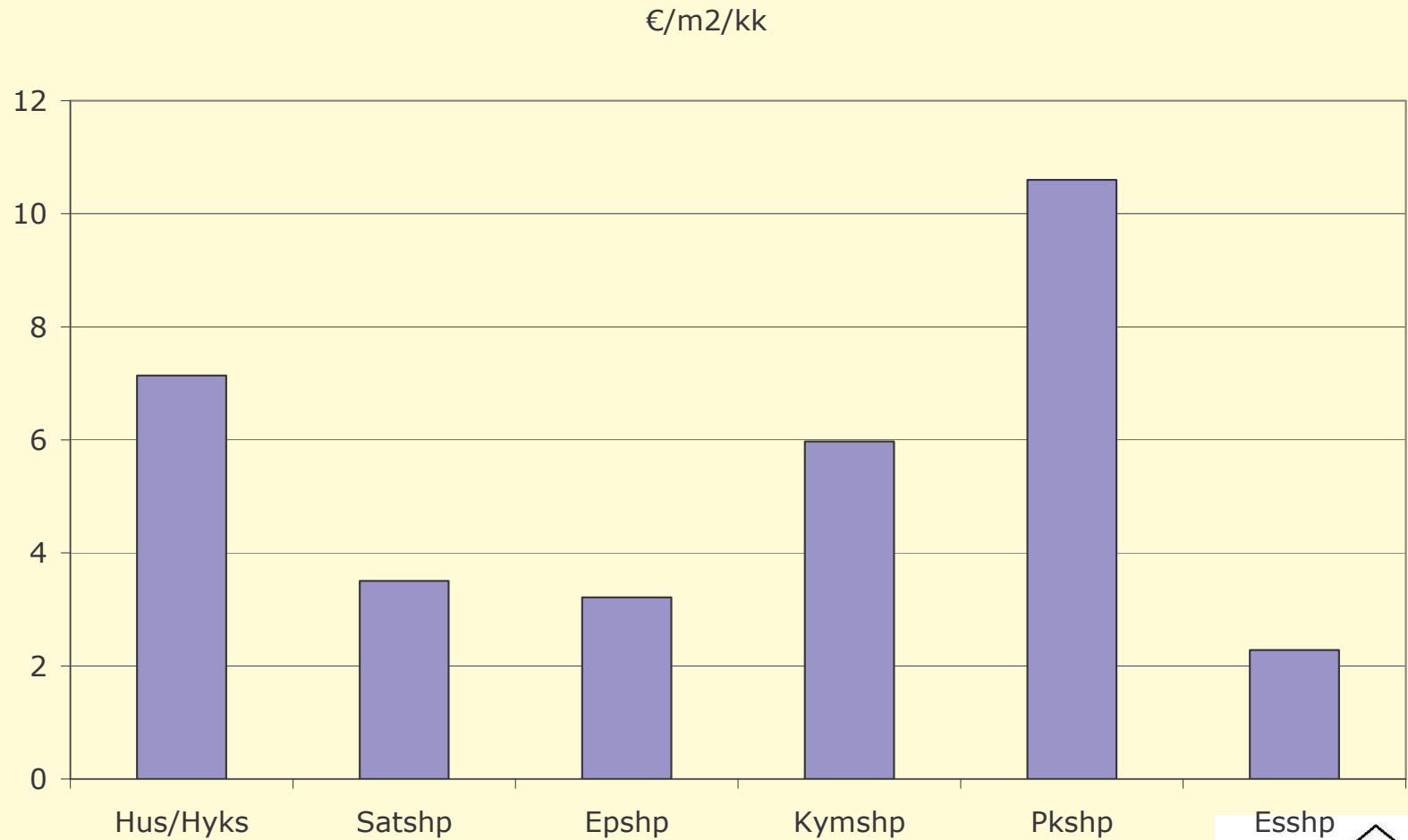
**Kuva 7: Konsernin tuottovaatimus ja poisto (€/m<sup>2</sup>/kk)s. 17**



**Taulukko 25: Sisäisen vuokran pohjana olevat pinta-ala  
s. 30**

<b>Pääomavuokra</b> shp                      Sis. käyttö	<b>vuokrasop</b> pinta-ala	<b>Vuokra/Kokonais</b> pinta-ala
<b>Hus/Hyks</b>	207 826	-
<b>Satshp</b> 170 691	74 891	44 %
<b>Epshp</b> 148 094	63 544	43 %
<b>Kymshp</b> 96 840	42 859	44 %
<b>Pkshp</b> 107 611	44 968	42 %
<b>Esshp</b> 70 487	44 545	63 %

**Kuva 16: Sisäisten pääomavuokrien taso omille rakennuksille (€/vhum2/kk)  
s. 32**



**Kuva 18: Pääomavuokrien vertailu kunnat vs. sairaanhoitopiirin  
s. 34**

Pääomavuokra €/brm2/kk

