

JOENSUU

Joensuun Yrityskiinteistöt Oy:n ja Joensuun kaupungin välinen tavoite- ja tulossopimus vuosille 2022–2023 (päivitetty 22.2.2024)

Johdanto

Joensuun Yrityskiinteistöt on Joensuun kaupungin omistama, nykyaikainen ja tehokas kiinteistöyhtiö. Rakennutamme, valvomme ja vuokraamme yrityskiinteistöjä. Vuokralaisinamme on lähes 50 yritystä – vuokratut toimitilat vaihtelevat pienestä toimituksesta aina suuriin tehdashalleihin. Kiinteistöjemme määrä kattaa noin 48 000 neliometriä. Tarjoamme asiakkaidemme käyttöön vakavaraisuutta, vahvaa ammattitaitoa ja menestyvän kaupungin resurssit.

Yhtiön strategiakausi kattaa vuodet 2021–2025.

Konsernistrategiaan pohjautuvat tavoitteet

Vakaan ja vastuullisen talouden Joensuu

- Yhtiö toteuttaa hankinnat laadukkaasti, tehokkaasti, kestävästi ja innovatiivisesti. Yhtiö huomioi kaikissa hankinnoissaan hankinnan sisällöstä riippuen innovatiiviset, sosiaaliset ja/tai ympäristökriteerit.

Mittari: innovatiivisten, sosiaalisten ja/tai ympäristökriteerien huomiointi-% kilpailutuksissa

Seuranta

Rakentamisen uudishankkeissa ovat kilpailuskriteereinä energiatehokas rakentaminen, maalämpöratkaisut ja aurinkovoimalat. Vuosina 2022–2023 toteutunut molemmissa rakennushankkeissa. Toteuma 100 %. Lisäksi lämmöntalteenottoa on tehostettu yhdessä vanhassa kiinteistössä hyödyntämällä kompressorihuoneen hukkalämpöä.

- Yhtiö kehittää kiinteistöjen hallintaa ja palveluja digitalisaation keinoin. Mittari: Yhtiö kehittää mm. talotekniikkaa digitaalisten palvelujen avulla.

Seuranta:

Otettu käyttöön Granlund Manager kahdessa eri kiinteistössä, jonka avulla valvotaan ja ohjataan mm. energiatehokkuuden toteutumista kiinteistöissä.

JOENSUU

Turvallisuutta ja kiinteistöjen valvontaa on parannettu kahdessa kiinteistössä digitaalisilla valvontakamerajärjestelmillä ja viidessä digitaalisilla lukitusjärjestelmillä. Vuonna 2023 asennettiin valvontakamerat kolmanteen kiinteistöön.

- Vastuullinen omaisuuden hoito. Toimitilojen käyttöaste pidetään korkealla ja omaisuuden korjausvelka alhaalla ennakoivalla toimitila- ja investointisuunnittelulla.

Mittari: Vuokrattavien tilojen käyttöaste sekä ajantasainen suunnitelma kiinteistöjen investoinneista.

Seuranta:

Tilojen käyttöasteeseen vaikuttavat edelleen tulipalon vaurioittama kiinteistö ja toisen kiinteistön osalta vuokraneuvottelujen keskeneräisyys. Vuoden lopulla 2023 neuvoteltiin kahdesta toimitilan vuokrauksesta, joista saatiin sopimukset 1.1. ja 1.4.2024 alkaen.

Vuosittainen suunnitelma ja budjetointi toteutettavista investoinneista ja korjauksista.

- Yhtiön toiminta on kannattavaa.

Mittari: Tilikauden yli-/alijäämä

Seuranta:

Yhtiön kassavirta pidetään positiivisena, jolla varmistetaan hyvä maksuvalmius. Yhtiön tulos onnistuttiin nostamaan voitolliseksi vuonna 2023.

Talouden tavoitteet ja mittarit, seuranta TP 2022, päivitetty TP 2023

1 000 €	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TS 2023	TP 2023
Liikevaihto	4014	2734	2540	2898	2660	3120	3063
Tulos	211	-156	-682	-640	-248	-139	110
Investointimenot	349	7490	4796	477	3164	4000	5346
Lainakanta	12611	10839	13237	11815	12932	15936	13935
Henkilöstömäärä, htv/josta määräaikaisia	3	3	3	3	3	3	3

J • ENSUU

Elinvoiman, yrittäjyyden ja työllisyyden Joensuu

- Yhtiön tulee huomioida kaikessa toiminnassaan työllisyysnäkökulma. Tämä tarkoittaa yhtiön osallistumista työllisyystoimenpiteisiin esimerkiksi työkokeilun, palkkatukityöllistämisen tai hankintojen keinoin.

Mittari: toteutetut työllistämistoimenpiteet

Seuranta:

Vuosityökorjauksissa on puitesopimusurakoitsijan toimesta työllistetty nuoria työntekijöitä Yrityskiinteistöjen yhdessä remonttihankkeessa. Rakennushankkeet ja kiinteistöjen ylläpito työllistää paikallisia työntekijöitä puitesopimusurakoitsijoiden kautta.

- Yhtiö tuo lisäarvoa yrittäjyyskaupunki Joensuulle. Yhtiö tekee osansa, jotta Joensuu nousisi Suomen yritysystävällisimmäksi kaupungiksi.

Mittari: Tiivistävä yhteistyö kaupungin ja Business Joensuun kanssa elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi ja mm. Greenpark-yrityspuiston kehittämiseksi.

Seuranta:

Yrityskiinteistöt on mukana BusinessJoensuun kanssa kehityshankkeessa GreenParkin yritysten kanssa, jossa toteutetaan tehdasalueen logistiikan automatisointia. Hankkeen tuloksia otetaan käyttöön alueen kahdessa yrityksessä 2023-2024.

Yrityskiinteistöt ja BusinessJoensuu ovat mukana hankkeessa, jossa selvitetään Joensuun Veden jätevesien hukkalämmön talteenottoa ja sen hyödyntämistä Savon Voiman kaukolämpöverkossa. Hanke on valmistunut ja sen tulosten pohjalta hukkalämmön talteenotolle on kaupalliset perusteet. Energiayhtiö selvittää investointia vuonna 2024.

Lisäksi Yrityskiinteistöt, BusinessJoensuu ja kaupunki tekevät yhteistyötä Joensuun yritysalueiden markkinoinnissa. Joensuun teollisuusalueiden Master Planien päivityksestä käynnistyi 2023 hanke, joka valmistuu 2024.

- Yhtiö edistää Joensuussa jo toimivien ja meille sijoittuvien uusien yritysten kilpailukykyä tarjoamalla vetovoimaisia toimitiloja.

Mittari: Yritysten tarpeisiin räätälöidyt ja muokatut toimitilat asiakkaiden toiveiden mukaan, kilpailukykyinen vuokrataso.

Seuranta:

Yhtiön kiinteistöön Kaislacadulle saatiin vuokralaiseksi suomalainen metallialan yritys, joka siirsi toimintonsa Venäjältä takaisin Suomeen ja Joensuuhun. Tilat

JOENSUU

muokattiin yritykselle sopiviksi, kilpailukyisellä vuokralla. Puronsuunkadulle räätelöitiin neljälle yritykselle toiveiden mukaiset toimitilat. Tuupovaarassa rakennettiin teollisuushallin laajennus. Vuonna 2023 rakennettiin Pamilonkatu 9 kohteeseen Museon kokoelmakeskukselle toimitilat ja yritystiloja, jotka valmistuvat lopullisesti vuoden 2024 alussa.

Kestävän kaupunkiympäristön Joensuu

- Yhtiö edistää toiminnallaan kaupungin hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista. Yhtiö on mukana Joensuun kaupungin energiatehokkuussopimuksessa

Mittari: Toteutetut toimenpiteet mm. aurinkovoiman ja maalämmön hyödyntämisen energian lähteenä.

Seuranta:

Kahdessa edellisessä rakennushankkeessa lämmitysratkaisuna maalämpö. Hanke käynnissä, jossa Joensuun Veden jäteveden hukkalämmön hyödyntämistä Savon Voiman kaukolämpöverkossa selvitetään. Selvitys on valmistunut.

- Kaupungin tonttivarantoa hyödynnetään yhtiön markkinoinnissa ja Invest-in – ja sijoittumispalvelujen yhteydessä.

Mittari: Toteutetut toimenpiteet mm. esitetty yrityksille neuvottelujen yhteydessä kaupungin tontteja rakennushankkeisiin.

Seuranta:

Tarjotaan yrityksille tonttivaihtoehtoja kaupungin tonttivarannosta aina kun on kyse uudisrakentamisesta. Kaupungin edustajien kanssa kuukausittain palaveri, jossa tilannekatsaus.

Kasvatuksen, opetuksen ja opiskelun Joensuu

- Yhtiö edistää toiminnassaan tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta.

Mittari: Tasa-arvo ja yhdenvertaisuus on osa yhtiön normaalia toimintaa.

Seuranta:

Tasa-arvo ja yhdenvertaisuus toteutuvat yhtiön hallituksessa ja operatiivisessa arjessa.

Osaavan ja innostuneen henkilöstön Joensuu

- Yhtiö edistää henkilöstön työssä kehittymistä, osaamista ja työhyvinvointia.

Mittari: tehdyt toimenpiteet henkilöstön ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi

J • ENSUU

Seuranta:

Henkilöstö on osallistunut lähi- ja etäkoulutuksiin mm. digitaalisten palvelujen käyttöönotossa, taloushallinnon koulutuksessa ja osallistunut mm. tulityökoulutukseen ja ensiaputaidot on päivitetty.

Toiminnalliset tavoitteet ja mittarit, seuranta TP 2022, päivitetty TP 2023

	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TP 2023 2023
Vuokrattavat tilat m2	41275	48128	49292	46857	46857	47166
Käyttöaste %	97,76	97,95	90,36	90	93	90
Asiakasyritysten lukumäärä	46	42	42	42	48	43

Sopimuksen seuranta

Tavoite- ja tulossopimuksen toteutumista seurataan konserniyritysten talouden ja toiminnan seurantaraportilla maalisk., heinä- ja syyskuun lopun tilanteista sekä tarkemmalla tasolla tilinpäätöksen yhteydessä.