



SISÄLTÖ

HUS-Kiinteistöt Oy lyhyesti	3
Hallituksen puheenjohtajan katsaus	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Rakennuttamispalvelut	8
Kiinteistöpalvelut	10
Kunnossapitopalvelut	12
Turvapalvelut	14
Asuntopalvelut	16
Hallitus ja organisaatio	18
Resumé	19
Ympäristötase	20
Tuloslaskelma ja tase	21

Kannessa sisätautien erikoissairaala ns. Kolmiosairaala, joka otetaan käyttöön marraskuussa 2010. Kolmiosairaala sijaitsee keskellä Meilahden sairaala-aluetta. Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin aulan työmaa valittiin vuoden talonrakennustyömaaksi Suomessa. Yllä CAD-mallinne Meilahden alueesta (mallinne: Antti Oksanen).



HUS-KIINTEISTÖT OY LYHYESTI

HUS-Kiinteistöt Oy on kuntayhtymän omistama voittoa tavoittelematon tytäryhtiö, joka vastaa HUS:n hankintayksikkönä sopimusten mukaisten HUS:n kiinteistöjen ylläpidon, rakennuttamisen sekä turva- ja tilapalveluiden tuottamisesta.



Meilahden ja Kolmiosairaalan uuden pääsisäänkäynnin aulan rakennustyöt käynnissä



312
ammattilaista
toimimme
asiakaskeskeisesti,
kilpailukykyisesti,
kustannustehokkaasti ja
ympäristövastuullisesti.

Yhtiö tuottaa ja ostaa omistajansa tarpeiden mukaisia erikoisosaamista vaativia sairaalakiinteistötoimen palveluja. Palveluiden tuottamisessa, ostamisessa ja yhteistyökumppaneiden valinnassa korostuu omistajalle, asiakkaille ja ympäristölle saavutettava kokonaisuus.

HUS-Kiinteistöt Oy on sairaalakiinteistötoimen osaamiskeskus, jonka strategisina päämäärinä ovat palveluun tyytyväiset asiakkaat ja omistaja, sairaalatoiminnan häiriöttömyys, kilpailukykyiset palveluprosessit ja vetovoimaisuus työpaikkana. Yhtiön erikoisosaamisen taustalla on monivuotinen kokemus ja ymmärrys häiriöttömän sairaalatoiminnan erityishaasteista. Käytössä olevan tilaaja-tuottajamallin mukaisesti HUS-Kiinteistöt Oy vastaa kokonaisvaltaisten palveluiden laadusta sekä omistajalle, tilaajalle että loppukäyttäjälle.

Yhtiön visiona on toimia sairaalakiinteistönpidon parhaana ja kilpailukykyisenä yhteistyökumppanina, tuottaen asiakkaiden tarvitsemat kiinteistöpalvelut. Maan eturivin sairaalakiinteistöpalveluiden tuottajana HUS-Kiinteistöt Oy toimii asiakaskeskeisesti, kilpailukykyisesti, kustannustehokkaasti ja ympäristövastuullisesti sekä kehittää pitkäjänteisesti henkilöstöään ja toimintaansa.

TOIMIVAAN KUMPPANUUTEEN

HUS-Kiinteistöt Oy siirtyi tilaaja-tuottajamalliin noin 15 vuotta sitten. Vuosien varrella perusmalli on pitkälti pysynyt samana vaikka strategiat ja ohjausjärjestelmät ovat osin muuttuneet. HUS-Tilakeskuksen perustaminen selkeytti tätä asetelmaa, mutta ei tuonut varsinaisesti mitään uutta.

Tätä kirjoittaessa HUS:ssa on käynnistetty selvitys yhtiön ja Tilakeskuksen välisestä työnjaon toimivuudesta ja mahdollisista päällekkäisyyksistä.

Omistajaohjaus on toinen paljon keskustelua vuosien varrella herättänyt kestoaihe. Tilaajien katsotaan edustavan omistajaa ja tuottajatahot toimivat mahdollisimman tehokkaasti heille annettujen ohjeiden mukaisesti. Tällainen asetelma on käytännön toiminnassa kuitenkin pitkälti teoreettinen. Kun yhtiö on täysin emon omistama, sen on tietenkin puhallettava yhteen hiileen koko HUS:n kanssa. Yhtiömme noudattaa esimerkiksi sitä samaa tiukkaa talous- ja toimintalinjaa joka viime vuosina on leimannut koko HUS:a. Yhtiömme on omistajan asialla oleva tuottajaorganisaatio.

Erikoissairaanhoidon tehokkuuden nostaminen on perustunut pitkälti toimintojen keskittämiseen. Tämä koskee myös – ja voisi sanoa erityisesti – kuntayhtymämme kiinteistötointa ja sen osaamiskeskusta, HUS-Kiinteistöt Oy:tä. Tietotaidon jakaminen ja levittäminen koko HUS-alueelle on ollut pitkä prosessi. Tulokset puhuvat kuitenkin puolestaan. Eri alueiden väliset ylläpitosisopimusten neliöhinnat ovatkin lähentyneet toisiaan samalla kun yhtiömme on voinut osoittaa omistajalle positiivista tulosta.

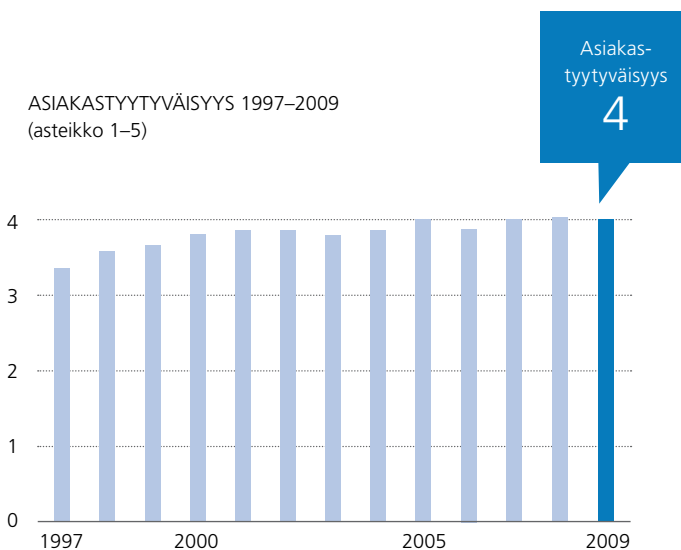
Mennyt kehitys osoittaaakin pitkäjänteisen ja jatkuvan toimintojen kehittämisen parhaimmaksi toimintastrategiaksi. Sitä ei tule jatkuvasti myllätä eikä hallinnon laatikkoleikeillä asetella uusiin asemiin. Työntekijätkin tarvitsevat välillä työrauhaa toimintojensa todelliseksi kehittämiseksi ja uudistamiseksi.

Strateginen kumppanuus HUS:n sisällä on tärkeää ja siihen yhtiömme osaltaan pyrkii. Kumppanuus ja yhteydenpito HUS:n omistajakuntiin muodostuu jatkossa yhä merkittävämmäksi. Siinä meillä kaikilla on parantamisen varaa muistaen, että viime kädessä omistajamme ovat HUS:n omistajakuntien kautta näiden kuntien kuntalaiset ja veronmaksajat.



Reijo Vuorento
hallituksen
puheenjohtaja

ASIAKASTYYTYVÄISYYS 1997–2009
(asteikko 1–5)



Uuden pääsisäänkäynnin aulan
kattorakenteet ovat valmistumassa.
Aularakennus yhdistää Meilahden
sairaalan ja Kolmiosairaalan sekä
toimii sisäänkäyntinä kumpaankin.
Yleisölle se avataan 11.5.2010.



ASETETUT TAVOITTEET SAAVUTETTIIN

HUS:n hallituksen päätökseen perustuva yhtiön toimintapiirin laajentaminen koko HUS-alueelle toteutettiin. Suurimpia rakennushankkeita olivat Meilahden alueen Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin rakentaminen sekä Lastenklinikan laajennustyöt.

HUS-Kiinteistöt Oy:n vuotta leimasi yhtiön toimintapiirin laajentuminen koko HUS:n alueelle. Paitsi toiminta-alue, myös yhtiön henkilöstömäärä ja kohteiden määrät ja hoidettavat neliöt kasvoivat. Länsi-Uudenmaan, Lohjan, Hyvinkään ja Porvoon sairaanhoitoalueiden lisäksi yhtiön sopimuslaajuuteen lisättiin Haartmanin sairaala ja Marian sairaala luovutettiin pois huoltovastuusta vuoden lopussa. Alueellisen laajentumisen, mutta erityisesti HUS:n investointiohjelman mukaisten hankkeiden johdosta yhtiön liikevaihto kasvoi lähes kaksinkertaiseksi edelliseen tilivuoteen verrattuna.

Merkittävästä muutoksesta huolimatta kasvukivuilta on välttytty ja uusien alueiden henkilökunta on sopeutunut HUS-Kiinteistöt Oy:n toimintaan jopa yllättävän positiivisesti. Osaltaan aluelaajentumista helpottivat tuoreessa muistissa olevat Jorvin ja Peijaksen liittymisestä saadut kokemukset.

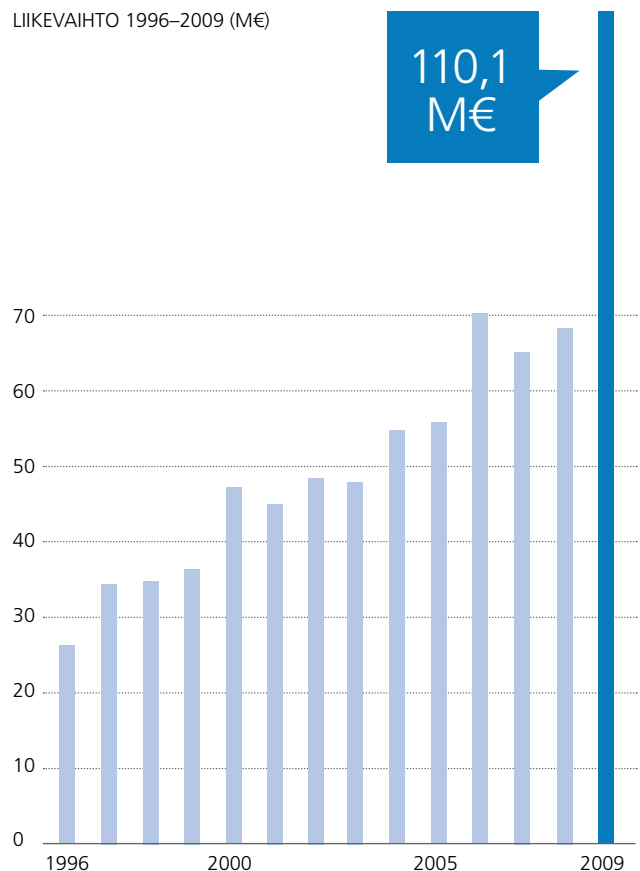
Vuonna 2009 elettiin taloudellisessa laskusuhdanteessa. Sen vaikutukset olivat HUS-Kiinteistöt Oy:n toiminnan kannalta kahtalaiset. Esimerkiksi rakennusurakoitsijoiden saatavuus oli korkealla tasolla ja hinnat olivat kohtuullisia. Toisaalta jo vuoden 2009 alussa päätettiin laajoista säästötoimenpiteistä, kuten tulospalkkiojärjestelmästä luopumisesta, jotka näkyivät muun muassa työtyytyväisyyden hienoisena laskuna. HUS-Kiinteistöt Oy:n sitoutunutta henkilöstöä on kuitenkin kiittäminen ansiokkaasta sopeutumisesta vallitsevaan tilanteeseen.

Kovia tavoitteita, hyviä tuloksia

Vuoden aikana käynnissä olleista hankkeista suurimpia olivat Meilahden alueen Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin rakennustyöt sekä Lastenklinikan leikkaus- ja teho-osaston laajennus. Nämä yhteisarvoltaan yli 100 miljoonan euron hankkeet valmistuvat elokuuhun 2010 mennessä. Maanpäällisten hankkeiden lisäksi Meilahden alueen maanalaisten tilojen louhinta aloitettiin.

HUS-Kiinteistöt Oy:n ykköstavoitteena on varmistaa sairaala-toiminnan häiriötön jatkuminen, ja siinä onnistuttiin kuluneena vuonna hyvin. Ongelmakohtia olivat edelleen Meilahden alueen parkkipaikat, joiden puutteesta johtuvat ongelmat korostuivat suurten rakennushankkeiden tuotua alueelle yhä enemmän liikennettä. Parkkihallin osalta työt on kuitenkin jo aloitettu, ja sen odotetaan valmistuvan vuonna 2013.

LIKEVAIHTO 1996–2009 (M€)



Tulevaisuudessa yksi suurista haasteistamme tulee olemaan laadun ylläpitäminen kustannustason laskemisesta huolimatta. On löydettävä uusia keinoja palveluiden entistä tehokkaampaan tuottamiseen. Tähän mennessä yhtiö on kuitenkin saavuttanut sille asetetut taloudelliset tavoitteet, ja niin tapahtui myös vuonna 2009.

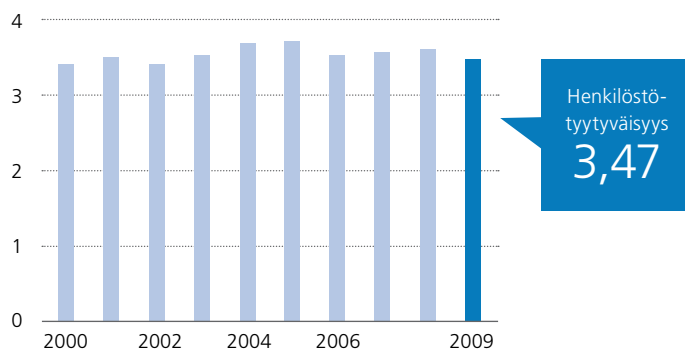


Ilkka Marttila
toimitusjohtaja



Yhtiön toimintapiiri laajentui vuonna 2009 koko HUS-alueelle. Kuvassa Porvoon sairaala.

HENKILÖSTÖTYTYVÄISYYS 2000–2009
(asteikko 1–5)



MITTAVIEN RAKENNUSHANKKEIDEN VUOSI

Meilahden alueen suuret rakennushankkeet olivat rakentamisaikavaiheessa vuonna 2009. Niiden lisäksi käynnistettiin maanalaisten tilojen louhintatyöt. Jorvin, Naistenklinikan ja Silmä- ja korvasairaalan ajankohtaiset peruskorjaukshankkeet saatiin päätökseen.

Rakennuttamispalveluiden toimintavuosi eteni pääosin Meilahden alueen suurten rakennushankkeiden parissa. Hankkeissa edettiin suunnitelmien mukaan, eikä vuosi tuonut mukanaan suuria yllätyksiä.

Yhtiön toiminta-alueen laajentuminen vuoden alussa Länsi-Uudenmaan, Lohjan, Hyvinkään ja Porvoon sairaanhoitopiireihin vaikutti myös rakennuttamispalveluiden toimintaan. Yksikön vastuualue laajeni käsittämään kaikki HUS-kuntayhtymän suuret (yli 0,5 M€) uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointihankkeet sekä osan pienistä (10 000–0,5 M€). Pääosa pienistä investoinneista on HUS-Kiinteistöt Oy:n kunnossapitopalveluiden vastuulla.

Projektinjohdolla kustannustehokkuutta

Merkittävimmät käynnissä olleet hankkeet olivat Meilahden alueen Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin aulan rakennustyöt sekä Lastenklinikan leikkaus- ja teho-osaston laajennus. Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin aulan työmaa valittiin vuoden talonrakennustyömaaksi Suomessa.

Lisäksi syksyllä käynnistyivät Meilahden alueen maanalaisten tilojen louhintatyöt, koko sairaala-alueella palvelevan huoltopihan, jäteaseman, apteekin valmiusvaraston sekä uuden, 450 paikkaa käsittävän pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Kolmiosairaalan ja uuden pääsisäänkäynnin aulan rakennushankkeiden toteuttamista jatkettiin projektinjohdourakkamuodolla, joka on osoittautunut kustannustehokkaaksi toteutusmuodoksi ja osaltaan edesauttanut kustannusarviossa (86 M€) pysymistä. Kolmiosairaala ja Lastenklinikan laajennus valmistuvat vuoden 2010 elokuussa. Maanalaisiin tiloihin sijoitettavan pysäköintilaitos valmistuu vuonna 2013, ja se toteutetaan HUS-Kiinteistöt Oy:n rahoittamana 30 vuoden vuokra-ajalla.

Toimintavuoden aikana valmistuivat Jorvin sairaalan päivystyksen tilamuutokset, Naistenklinikan osasto 11:n ja Silmä- ja korvasairaalan päiväkirurgian osaston peruskorjaukset, sekä lukuisia pienempiä hankkeita.

Kaiken kaikkiaan vuoden aikana oli suunnittelu- tai rakentamisaikavaiheessa noin 60 hanketta, joista yli 0,5 M€ hankkeita oli ylipuolet. Toimintavuoden aikana valmistuneissa hankkeissa pysyttiin sovitussa kustannusarviossa, yhteenlasketun toteutuman ollessa 99,7 % kustannusarvioista.

Mukana kehittämässä alaa

Rakennuttamispalveluiden liikevaihto (64,8 M€) kasvoi toimintavuonna yli kaksinkertaiseksi vuoteen 2008 (31,5 M€) verrattuna, johtuen suurten investointien rakentamisaikavaiheesta.

Yksikön vakituinen henkilömäärä oli vuoden 2009 lopussa 23 henkilöä. Henkilöresursseja täydennettiin rakennuttamistehtävissä kolmella henkilöllä, joiden työpanos hankittiin ostopalveluina. Yksikön oman henkilöstön ja ostopalveluiden lisäksi erityisesti HYKS:n ulkopuolisilla alueilla hyödynnettiin HUS-Kiinteistöt Oy:n muiden yksiköiden henkilöstöä.

Suurena toimijana HUS-Kiinteistöt Oy:llä ja sen rakennuttamispalveluilla on velvollisuus olla mukana kehittämässä alaa. Tietomalliavusteinen suunnittelu on yksi alaa kehittävästä järjestelmästä, ja sen käyttöä edellytettiin kaikissa suuremmissa kuluneena vuonna käynnistyneissä hankkeissa. Vuoden aikana otettiin käyttöön myös energiatehokkuuden varmistamiseksi laadittu suunnitteluohje, joka liitettiin aloitettujen hankkeiden suunnitteluohjelmiin.

Yhteistyötä Uudenmaan verotarkastusyksikön kanssa jatkettiin, ja toimintavuoden aikana verottaja myös jalkautui työmaille yksikön pyynnöstä. Yhteistyön tarkoituksena on ns. harmaan työvoiman käytön estäminen.

Henkilöstön ammattitaitoa pidettiin vuoden aikana yllä erilaisilla koulutuksilla, joissa keskityttiin rakennusten 3D-suunnitteluun ja tietomallinnukseen, energiatehokkuuteen rakennusinvestointien suunnittelussa ja toteutuksessa sekä työturvallisuuteen.

Tyytyväisyys korkealla tasolla

Balanced Score Card -mittauksissa (BSC) vuonna 2008 saavutettu kiitettävä arvosana asiakastytytyväisyyden osalta parani entisestään, ollen toimintavuoden osalta 4,23 (1=huonoin, 5=paras). Asiakastytytyväisyyskyselyn perusteella erityisesti valmistuneiden kohteiden toimivuuteen, yhteistyön sujuvuuteen ja tiedottamiseen oltiin tyytyväisiä.

Myös yksikön henkilöstötytytyväisyys oli hyvällä tasolla (3,66) ja nousi hieman edellisen vuoden vastaavasta (2008: 3,58).

RAKENNUSPALVELUT, BSC-OHJAUSMITTAREITA	2007	2008	2009
Rakennushankkeiden toteutuneet kustannukset/ rakentamispäätöksen kustannusarvio *	96,02 %	98,69 %	99,71 %
Asiakastyytyväisyys, asteikko 1–5 **	4,04	4,15	4,23
Henkilöstötyytyväisyys, asteikko 1–5 **	3,68	3,58	3,66

* Valmistuneiden, yli 200 000 euron hankkeiden toteutuneet kustannukset

** 1 = huonoin, 5 = paras

Projekti-insinööri Eero Vanhatalo (vas.),
projektipäällikkö Matti Kurki,
rakennuttamispäällikkö Vesa Vainiotalo
ja erikoissuunnittelija Pirkko Jääskeläinen.

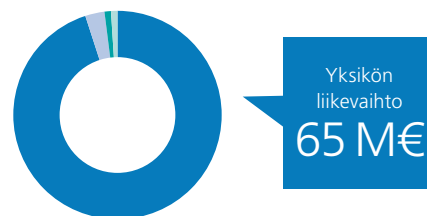


VESA VAINIOTALO

– Rakennuttamispalveluiden tehtäviä ovat vaativien erikoissairaanhoidon rakennusinvestointien hankesuunnittelupalvelut, suunnittelijavalinnat ja suunnittelun ohjaus, urakoitsijavalinnat, erillis-hankinnat, projektin johto, töiden ja hankintojen valvonta, hankkeiden tuottamien kiinteistö-tietojen/dokumenttien hallinta, ylläpidon tarvitsemien tietojen tuottaminen hankkeissa ja piirustusarkiston ylläpito ja uudistaminen.

Tulevaisuudennäkymiä

Merkittävin tulevaisuuden haaste hankkeiden osalta on Meilahden sairaalan potilastornin (kustannusarvio 93 M€) peruskorjaus, jonka hankesuunnittelu käynnistettiin syksyllä suunnittelijoiden kilpailutuksen jälkeen. Vuodeosastorakennus peruskorjataan pääosin operatiivisen tulosyksikön käyttöön. Hanke on äärimmäisen vaativa ja edellyttää laajoja toiminnan väistöjä. Niihin sisältyy muun muassa 120 sairaalasijan väliaikaisen vuodeosastorakennuksen rakentaminen sairaalatoiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi peruskorjauksen ajalle.



ERI PALVELUIDEN OSUUS
YKSIKÖN LIIKEVAIHDOSTA 2009

- Suuret hankkeet 95 %
- Pienet hankkeet 3 %
- Kiinteistökorjaukset 1 %
- Muut 1 %

LAADUKASTA LAAJENTUMISTA

Vuoden aikana toteutettu uusien alueiden haltuunotto onnistui hyvin. Yhtenäiset toimintamallit, järjestelmät ja taloudellinen tehostuminen luovat hyvän pohjan myös tulevaisuudelle.

Kiinteistöpalveluiden merkittävin projekti vuonna 2009 oli yksikölle uusien alueiden – Lohjan, Hyvinkään, Länsi-Uudenmaan ja Porvoon – haltuunotto. Projektin keskeinen päämäärä oli kaikkien kiinteistöjen saaminen yhtenäisen raportoinnin, ohjauksen ja seurannan piiriin. Uuden toimintamallin perusajatuksen mukaisesti paikalliset organisaatiot jatkoivat toimintaansa pääosin entisessä muodossaan vastaten koko ylläpidosta alueellaan. Samalla hallinta- ja raportointijärjestelmät sekä toimintatavat sopeutettiin HUS-Kiinteistöt Oy:n malliin. Jo edellisenä vuonna käynnistetyt tiedotusprosessit sekä järjestelmähankinnat helpottivat laajentumista, ja siinä onnistuttiinkin hyvin niin laadullisilla kuin taloudellisillakin mittareilla arvioituna.

Aluelaajentumisen lisäksi toimintavuoden aikana tehtiin sopimus Helsingin kaupungin terveystieteiden Haartmanin sairaalan kiinteistönhoidon palveluista. Haartmanin sairaala vastaanotettiin kesäkuussa ja kiinteistöhuollon tehtäviä hoidettiin yhdessä Marian ja Naistenklinikan huoltohenkilökunnan kanssa. Marian sairaala luovutettiin pois huoltovastuusta vuoden lopussa.

Toiminta-alueen muutokset ja aluelaajentuminen vaikuttivat myös yhtiön tulokseen, liikevaihtoon ja henkilöstömäärään. Liikevaihto nousi vuoden 2008 18,6 M eurosta 26,6 M euroon ja työntekijöiden määrä kasvoi 68:lla. Vuoden lopussa kiinteistöpalveluyksikön palveluksessa oli yhteensä 169 henkilöä.

Järjestelmällistä toiminnan tehostamista

Vuoden 2009 tavoitteina olivat toiminnan tehostaminen sekä taloudellisen seurannan ja budjetoinnin kehittäminen kaikissa kustannuspaikoissa. Myös uusissa yksiköissä otettiin käyttöön yhtenäinen huollon ohjaukseen tarkoitettu Ryhti-järjestelmän raportointimenettely, joka vuonna 2009 koski erityisesti Help-Deskin, ennakkohuollon ja kulutuksen seurantaa. Sama järjestelmä asennettiin myös HUS-Tilakeskukselle sähköisen raportoinnin pohjaksi.

Ennakkohuoltoa tehostavaa paikkatietojärjestelmää kehitettiin edelleen ja sen käyttö Ryhti-ohjelman kautta oli mahdollista. Tätä menetelmää käytetään erityisesti kohteissa, joissa on ulkoistettua palvelutuotantoa. Web-pohjaisten ratkaisujen osalta haasteita asettivat etenkin palomuurit, joiden läpäisy on edelleen erittäin vaikeaa. Tavoitteena on jatkossa paikkatiedon parempi hyödyntäminen ja ulkopuolisten palveluiden raportointi verkossa.

Taloudelliseen tehokkuuteen pyrittiin muun muassa ylitöiden vähentämisellä sekä yleistyöaikaan siirtymisellä. Töölön, Kirurgisen, Meilahden ja Hyvinkään sairaaloissa siirryttiin viikonloppujen osalta jatkuvasta läsnäolosta normaaliin varallaoloon puolen tunnin vasteajalla.

Syksyn aikana vietiin uusillakin alueilla läpi kaikki viranomaisvaatimusten mukaiset henkilöstökoulutukset.

Tyytyväisyys hyvällä tasolla

Balanced Score Card -mittausten perusteella asiakastytyväisyys pysyi edellisen vuoden tasolla, arvosanan ollessa 3,85 (2008: 3,87). Merkittävää parannusta yksikkökohtaisesti tapahtui kuitenkin erityisesti HYKS-alueella. Edellisessä fuusiossa toimintaan mukaan tulleen Peijaksen asiakastytyväisyys kasvoi merkittävästi ja uusista alueista Länsi-Uudenmaan sairaanhoitopiiriin asiakastytyväisyys oli korkealla tasolla.

Laajentumisprosessin onnistuminen oli nähtävissä myös henkilöstötytyväisyyden mittareissa. Henkilöstötytyväisyyden keskiarvo oli 3,55 (2008: 3,75). Uusien alueiden henkilöstön tyytyväisyys ylitti keskimääräisen tason arvosanalla 3,63. Positiivisia asioita henkilöstölle olivat erityisesti ryhmähenkeen liittyvät seikat, ja yhteistyö klinikoiden henkilökunnan kanssa.

Sekä asiakas- että henkilöstötytyväisyyden osalta jatkossa panostetaan tiedottamisen ja positiivisen kommunikaation keinoin. Asiakastytyväisyyden osalta huomiota kiinnitetään lisäksi aika-tilojen pitävyyteen ja henkilöstön osalta tavoitteelliseen ja osallistuvaan johtamiseen.

Osaamiskeskus tavoitteena

Vuoden 2010 pääpaino kiinteistöpalveluissa tulee olemaan edelleen tehokkaassa toiminnassa. Sen ohella pyritään hyvään ja avoimeen tiedottamiseen ja toiminnan laadullisen tason kehittämiseen.

Henkilöstön monipuolinen ammattitaito pyritään jakamaan ammattiryhmien kesken ja luomaan yhtiöstä ammatillinen osaamiskeskus. Samalla voidaan parantaa henkilökunnan liikku- mista ja tukea eri yksiköistä sairaus ym. tilanteissa, jota voi tukea myös työnkierto. Jatkossa merkittävä laadun nostamiseen liittyvä, toimintaa tehostava tekijä on toimintojen yhdistäminen ja ammattikohtainen koulutus.



JUKKA HAKKILA

– Kiinteistöpalvelut vastaa sairaalakiinteistöjen häiriöttömästä käytettävyydestä ja olosuhteista vastuualueillaan (sähkönsyöttö, sairaalakaasut, sisäilma, kiinteistöjen hoito ja kunnossapito, yhdyskuntajätehuolto, kiinteiden sairaala- ja keittiölaitteiden kunnossapito sekä ulkoalueiden hoito).

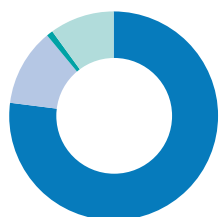
919 tbrm²

hoidettavia kiinteistöjä.

Kiinteistövastuun määrä kasvoi viime vuodesta

41 %.

ERI PALVELUIDEN OSUUS YKSIKÖN LIIKEVAIHDOSTA 2009



Yksikön
liikevaihto
27 M€

- Ylläpito 77 %
- Investointikohteet 12 %
- Kiinteistökorjaukset 1 %
- Pienkorjaukset, irtaimisto- ja laitehuolto, erityisjätehuolto ja erillislaskutus 10 %

KIINTEISTÖPALVELUT, BSC-OHJAUSMITTAREITA	2007	2008	2009
Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys*	102,96 %	104,81 %	105,98 %
Yleinen kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksi**	109,1 %	113,3 %	117,8 %
Kiinteistöjen ylläpitokustannukset, € / brm ² / kk	1,67 €	1,70 €	1,72 €
HelpDesk, kiinteistöhoitoyksiköiden vasteaika	3,7 vrk	3,9 vrk	4,1 vrk
Huoltosuunnitelman toteutuminen	83 %	88 %	91 %
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5 ***	3,88	3,87	3,85
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5 ***	3,63	3,75	3,55

* Ei sisällä energiaa, vettä eikä siivouskustannuksia, indeksi v. 2005 = 100.

** Perustuu Tilastokeskuksen tietoihin. Ei sisällä energiaa, vettä eikä siivouskustannuksia.

*** 1 = huonoin, 5 = paras

LAAJA-ALAISTA KUNNOSSAPITOA

Vuosi 2009 oli kunnossapitopalveluiden näkökulmasta melko tasainen.

Vuoden aikana kunnossapitopalveluja työllistivät etenkin iäkkään

kiinteistökannan mukanaan tuomat, osin ennalta arvaamattomat haasteet.

Kunnossapitopalveluiden osalta uusien alueiden mukaantulo vuoden alussa tarkoitti lähinnä toimintamallien yhdenmukaistamista yhtiön mukaisiksi. HYKS:in ulkopuolisilla alueilla kunnossapitotehtävistä vastasivat edelleen pääosin tekniset isännöitsijät, eikä fuusio tuonut mukanaan työkentän merkittäviä muutoksia. Myös henkilöstön lukumäärä pysyi ennallaan ollen vuoden lopussa 38.

Hankkeita 11 miljoonan edestä

Kunnossapitopalvelut toteutti toimintavuonna yhteensä noin 840 hanketta. Niiden keskimääräinen koko oli 13 000 € ja yhteenlaskettu arvo 11,1 M€.

Noin puolet kokonaissummasta muodostivat teknisistä ja toiminnallisista korjauksista koostuneet pienet investointihankkeet (5,29 M€). Tällaisia olivat esimerkiksi Meilahden sairaalan iso-tooppilaboratorion ja Töölön plastiikkakirurgian leikkaus- ja anestesiaosaston muutostyöt sekä Iho- ja Allergiasairaalan unitutkimuslaboratorion rakentaminen.

Suurten investointihankkeiden osuus kokonaissummasta oli 140 000 €. Suuriin investointihankkeisiin sisältyivät mm. HUS-Röntgenin kuvauslaitehankinnan oheistyöt Laakson sairaalassa sekä kunnossapitoyksikön työnjohtajien valvontatehtävät rakennuttamisyksikön vetämissä suurissa investointihankkeissa.

Oman alansa kilpailuttamisen erikoisosaajana kunnossapitopalvelut toteutti vuoden aikana sähkö- ja teleasennustöiden puitesopimuksen kilpailutuksen ja käynnisti toisen puitesopimuksen kilpailutuksen sähköasennusten varmennustarkastusten osalta. Näiden lisäksi keskitetty varasto ja hankinta kilpailutti ilmanvaihdon suodattimien sekä LVS- ja pientarvikkeiden hankinnan.

Korjauksia leveällä rintamalla

Kunnossapitopalveluiden toteuttamat korjaustyöt jakautuivat vuonna 2009 neljään eri osa-alueeseen: ennallistaviin kiinteistökorjauksiin (2,39 M€), ylläpitosopimuksen rahoituksella tehtäviin kunnossapitotöihin ja teknisiin pienkorjauksiin (1,4 M€), toiminnallisiin pienkorjauksiin (1,16 M€) sekä asuntokorjauksiin.

Ennallistavia kiinteistökorjauksia tehtiin toimintavuonna yhteensä 228 kappaletta, joista merkittävimpiä olivat Meilahden alueen

sähköpääkojeiston 1615A ja M-kauko-ohjausjärjestelmän sekä Kätilöopiston sairaalan rakennusautomaation valvonta-alakeskusten päivitys ja Jorvin rikkoutuneiden ilmankuivaimien kunnostus. LVI-kunnossapitoa työllistivät pitkäaikaisen trendin mukaisesti iäkkään kiinteistökannan ennalta arvaamattomat putkivuodot erityisesti Lastenlinnan torniosassa, sekä yleisesti ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmien korjaukset. Mainitut putkivuodot aiheuttivat myös häiriöitä ohjelmoitujen hankkeiden läpivientiin.

Toiminnallisia pienkorjauksia tehtiin 201 kappaletta ja ne toteutettiin klinikoiden tilausten perusteella niiden omilla toimintavaroilla. Vuoden aikana toteutetuista pienkorjausprojekteista esimerkiksi voidaan mainita Jorvin patologian laboratorion muutostyöt.

Toimintavuoden aikana toteutettiin noin 20 eriaista asuntokorjausta yhteistyössä asuntopalveluyksikön kanssa. Näiden lisäksi Niemenmäessä kunnostettiin useita Luuvaniementien porrashuoneita ja kaksi hissiä, asennettiin asuintaloihin kylmäritilät ja tehtiin pihakorjauksia. Sibeliuksenkadun asuintaloissa puolestaan korjattiin putkikirikosta aiheutuneita kosteusvaurioita.

Kunnossapitoyksikkö vei osaltaan läpi myös palotarkastuksissa ilmenneiden puutteiden korjaukset ja osallistui ylläpitosopimuksen mukaisiin kiinteistönhoitotöihin.

BSC-mittaristo kertoi korkeasta tasosta

Kunnossapitoyksikön laadukkuutta mitattiin muiden yksiköiden tapaan Balanced Score Card -järjestelmällä (BSC). Yksikön asiakas-tyytyväisyys pysyi edellisen vuoden tapaan erinomaisella tasolla, ollen nyt 4,27 (1=huonoin, 5=paras). Henkilöstötyytyväisyys sai arvioinnissa pistemäärän 3,64, joka vastasi edellisen vuoden tasoa.

Vakiintunutta toimintaa

Kunnossapitopalveluiden toiminta on kuluneiden vuosien aikana vakiintunut, ja tullee jatkumaan pääosin samankaltaisena myös tulevina vuosina. Rakennuskannan uudistuminen näkyy myös kunnossapidon kannalta positiivisena, tuoden takuukauden jälkeen omat haasteensa yksikön toimintaan. Suurimman haasteen tulevaisuudessa muodostavat kustannustason nousu ja rahoituksen pieneminen, jotka vaativat toimintojen priorisointia ja entistä suurempaa taloudellista tehokkuutta.

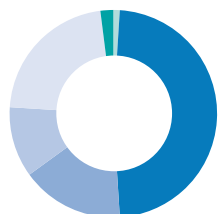


Varastomies Marko Kivijärvi (vas.),
hankintaesimies Jukka Rantala ja
kunnossapitopäällikkö Juha Tornberg.

JUHA TORNBERG

– Kunnossapitopalveluiden työkenttään HYKS-alueella kuuluvat kunnossapitotyöt, toiminnalliset pienkorjaukset, pienet investointihankkeet (yhdessä rakennuttamis- palveluiden kanssa) sekä ohjelmoidut ja hinnoitellut, kustannusten osalta hankekohtaisesti seurattavat kiinteistöjen ennallistavat korjaustyöt, jotka on aikaisemmin rahoitettu pääosin investointeina ja jotka eivät kuulu normaalin kunnossapidon piiriin. HYKS-alueen ulkopuolella kunnossapito-tehtävät on sisällytetty teknisten isännöitsijöiden toimenkuvaan.

ERI PALVELUIDEN OSUUS YKSIKÖN LIIKEVAIHDESTA 2009



Yksikön
liikevaihto
11 M€

- Suuret hankkeet 1 %
- Pienet hankkeet 48 %
- Ylläpito 16 %
- Pienkorjaukset 11 %
- Kiinteistökorjaukset 22 %
- Muut 2 %

KUNNOSSAPITOPALVELUT, BSC-OHJAUSMITTAREITA	2007	2008	2009
Kiinteistökorjauksien budjetin toteuma (HYKS) %	104,23 %	109,51 %	99,16 %
Aikataulujen pitävyys, asteikko 1–5 *	4,04	3,90	3,89
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5 *	4,31	4,24	4,27
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5 *	3,77	3,61	3,64

* 1 = huonoin, 5 = paras

ENNAKOIVALLA TYÖLLÄ TURVALLISEMPAAN TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN

Merkittävä osa turvapalveluiden toiminnasta on ennakoivaa työtä. Yhteistyö, infrastruktuurin ylläpito, riskien minimointi ja henkilöstön ryhmädynamiikan tukeminen ovat turvallisuuden kannalta merkittävässä rooleissa.

Kuluneen vuoden aikana turvapalveluista muodostui entistä selvempi palveluiden tuottaja- ja asiantuntijaorganisaatio, jonka toiminta perustuu yhtiön ja yhtymän välisiin palvelusopimuksiin. Yksikön asiantuntijarooli korostui vuoden aikana erityisesti palotarkastusten koordinaattorina ja turvallisuus- ja pelastussuunnitelmien sekä turvallisuusselvitysten tuottajana. Turvapalveluiden työkenttää selkeytettiin entisestään jakamalla sitä asiantuntija-kohtaisiin vastuualueisiin. Myös määräaikaisia työsuhteita vakainasetettiin uuden toimintatilanteen mukaisesti. Turvapalveluiden henkilömäärä oli vuoden lopussa 56 ja yksikön liikevaihto oli 4,7 M€.

Toiminta-alueen laajentuminen Lohjan, Raaseporin, Porvoon ja Hyvinkään alueille sujui turvapalveluiden osalta kivuttomasti. Uusilla alueilla lanseerattiin Lohjalla jo aiemmin käyttöön otettu malli, jossa HUS-Kiinteistöt Oy:n turvapalvelut toimii operaattorina, tehden tiivistä yhteistyötä yhtiömme paikallisen teknisen isännöitsijän kanssa. Muutokseen valmistautumisessa hyvänä apuna olivat lähimenneisyyden kokemukset Jorvin ja Peijaksen liittymisestä.

Toiminta-alue muuttui myös Helsingissä. Helsingin kaupungin terveyskeskuksen kanssa tehtiin pitkäaikainen sopimus uuden Haartmanin sairaalan turvapalveluiden tuottamisesta. Meilahden siirtyneen toiminnan johdosta Marian sairaalan vartiointipalveluja muutettiin vastaamaan vallitsevaa tilannetta.

Vuoden aikana ongelmat Helsingin alueen pysäköintipaikkojen suhteen jatkuivat pahoina, koska mm. alueen rakennustyömaista johtuen paikkoja oli pois käytöstä, eikä uusia tilapäisiä pysäköintitiloja ei voitu toteuttaa tarvittavissa määrin. Helsingin alueen pysäköinninvalvonta siirrettiin kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin toiminnaksi.

Yhteistyöverkostoista tietoa ja tehoa

Turvapalvelut kehitti toimintaansa verkottumisen keinoin edellisen vuoden tapaan. Sairaaloiden turvallisuuspäälliköiden verkosto kokoontui vuoden aikana kolme kertaa, jonka lisäksi aktiivista toimintaa ylläpidettiin sähköposti- ja puhelinkeskusteluihin. Toinen, yliopistosairaaloiden ja Helsingin kaupungin terveysviraston turvallisuuden tehostamiseen ja ylläpitoon keskittynyt verkosto toimi vuoden aikana niin ikään aktiivisesti. Se pohti ilmenneitä tilanteita ja uusia tavoitteita, sekä välitti hyväksi todettuja käytäntöjä verkostossa mukana oleville toimijoille.

Verkostojen avulla valmisteltiin myös terveydenhuoltoalan toimijoiden ja hallintojen laajaa kannanottoa uuteen pelastuslakiin, jonka on suunniteltu tulevan voimaan vuonna 2011. Kannanotto koettiin tarpeelliseksi, sillä valmisteilla olevassa pelastuslaissa on ollut nähtävissä piirteitä, jotka eivät sellaisenaan sovellu sairaalaympäristöissä noudatettaviksi.

Henkilöstökoulutukset olivat edelleen hyvin suosittuja, ja esimerkiksi suurta suosiota saanut palo- ja pelastuskoulutusta ollaan laajentamassa tulevaisuudessa myös Helsingin ulkopuolisille alueille. Toimintavuoden aikana valmisteltiin myös vuoden 2010 kohdekoulutuksia sekä koulutusten yhdenmukaistamista kaikilla alueilla. Koska ammattitaitoinen henkilöstö on sairaalaturvallisuuden kannalta elintärkeää, turvapalvelut tukee myös henkilöstön perus- ja ammattitutkintoja maksamalla osallistumis- ja tenttimaksut.

Turvaa myös työmailla

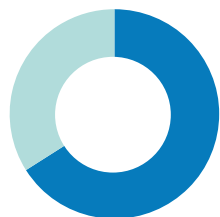
Yhteistyö yhtiön muiden yksiköiden, erityisesti rakennuttamispalveluiden, kanssa jatkui vuoden aikana tiiviinä. Meilahden alueen kahden suuren työmaan turvatoimen määrittely ja määräaikaistarkastukset yhteistyössä rakennuttamispalveluiden kanssa olivat toimintavuoden aikana merkittävässä roolissa. Kolmas turvapalveluiden toiminnan kannalta mittava työmaa, Meilahden maanalaisten tilojen rakentaminen, käynnistyi toimintavuonna. Keskellä sairaala-alueetta tehtävät louhintatyöt vaativat esimerkiksi laitevalmistajien asettamien raja-arvojen sisällä pysymistä ja turvaamista. Maanalaisten tilojen on määrä valmistua vuonna 2013.

Seurantavuoden aikana jatkettiin talonrakennustyömaan työturvallisuuden auditointimenetelmän, rakentamisen turvallisuutta kuvaavan TR-mittarin käyttöä systemaattisesti. Sen arvot säilyivät tavoitearvojen (85 %) yläpuolella. Työmailla ei tapahtunut vakavia turvallisuuspoikkeamia, eikä niistä aiheutunut vaaraa sairaalatoiminnan turvallisuudelle.

Työmaaturvallisuuden ohella yksi toimintavuoden merkittävimpiä prosesseja oli kokonaisturvallisuuden auditoinnin pilottihanke, joka toteutettiin yhdessä vakuutusyhtiön ja yhtymähallinnon kanssa neljässä kohteessa. Työn tulokset tullaan käymään läpi vuonna 2010.

Lokakuussa 2009 Meilahdessa tapahtunut leikkaussalin palo näkyi myös julkisuudessa. Palo oli lyhytaikainen ja kovatehoinen, ja siitä aiheutui lämpö- ja savuhaittoja. Palosta tehtiin uhkatilannetutkinta, jonka tulosten perusteella turvallisuusnäkökohtien huomiointi oli tehty tarpeiden mukaisesti.

ERI PALVELUIDEN OSUUS
YKSIKÖN LIIKEVAIHDOSTA 2009



Yksikön
liikevaihto
4,7 M€

- Turvapalvelut 66 %
- Pysäköinti 34 %

TURVAPALVELUT, BSC-OHJAUSMITTAREITA	2007	2008	2009
Turvallisuuskustannukset, €/brm ² /kk	0,33 €	0,36 €	0,34 €
Asiakastyytyväisyys, asteikko 1–5 *	3,64	3,76	3,94

* 1 = huonoin, 5 = paras



SEPPO RONKAINEN

– Turvapalvelut on turvallisuuspalveluiden tuottaja- ja asiantuntijaorganisaatio. Sairaaloiden kokonaisturvallisuuden osalta olemme Suomessa alamme kärkitekijä.

Uhkatilanteet vähenivät, asiakastyytyväisyys parani

Henkilökunnalta tulleiden vaaratilanneraporttien määrä väheni vuonna 2009 entisestään. Vaaratilanteiden väheneminen on pitkälti ennakoivan turvallisuustyön tulosta. Esimerkiksi rakennussuunnittelun avulla vaaratilanteiden kestoa voidaan lyhentää merkittävästi. Turvapalveluiden yhdessä työsuojelun kanssa toteuttamat järjestelmät mahdollistavat avun kutsumisen ennakolta, jolloin uhkaavien tilanteiden kehittymistä voidaan hillitä. Kaksi kolmasosaa sairaalaympäristöissä todettavista aggressiotilanteista johtuu sairaudesta. HUS-Kiinteistöt Oy:n turvapalveluiden erikoistuminen tällaisiin tilanteisiin on mahdollistanut väkivaltatilanteiden paremman hallitsemisen.

Turvapalveluiden laatua mitattiin myös Balanced Score Card -menetelmällä (BSC), asteikko 1–5. Asiakastyytyväisyys nousi selvästi, ollen parasta Jorvissa (4,22). Huomattavin parannus tapahtui Peijaksessa, jossa asiakastyytyväisyys nousi tehostetun toiminnan ansiosta 4,06:een. Myös Helsingin alueen asiakastyytyväisyys nousi hieman, arvosanan ollessa 3,79.

Infrastrukturi ja ryhmädynamiikka tärkeitä

Turvapalveluiden tulevaisuuden tavoitteena on pysyä strategian mukaisesti sairaalakiinteistöjen kokonaisturvallisuuden ehdottamana kärkitoimijana. Tekniseen infrastruktuuriin panostaminen yhdessä yhtiön muiden yksiköiden kanssa on olennainen osa ennakoivaa turvallisuutta. Sen ylläpito ja riskien minimointi ovat normaalissa arjessa näkymättömiä, mutta astuvat suureen rooliin ongelmatilanteissa.

Uhkatilanteiden ratkaisemisen osalta turvapalvelut pyrkii edelleen tukemaan toimipisteiden ryhmädynamiikkaa. Koska merkittävä osa uhkatilanteiden ratkaisemisesta tapahtuu sairaalaosastojen henkilökunnan toimesta, turvapalveluiden tehtävänä on auttaa valmiuksien rakentamisessa. Muun muassa koulutusten ja työsuojelun kanssa tehtävän tiiviin yhteistyön kautta vahvistamme turvapalveluiden roolia kohtaamistilanteiden selkärankana sekä valmiuksien että varmuuksien luomisessa.

PALVELUSSUHDEASUNNOT OVAT REKRYTOINNIN VOIMAVARA

Asuntopalveluyksikön hallinnoimat palvelussuhdeasunnot ovat merkitsevä tekijä HUS:n rekrytointipolitiikassa. Vuonna 2009 valmisteltiin operatiivisten toimien toteuttamisen ohella myös vuoden 2010 aikana odotettavissa olevia suurempia edistysaskelia.

Toimintavuoden aikana asuntopalveluyksikkö keskittyi tehtäviensä mukaisesti palvelussuhdeasuntojen hallintaan ja välitykseen. Yksikkö tukeutui kunnossapidon, teknisen isännöinnin ja yleisten talous- sekä hallintopalveluiden osalta yhtiön muihin yksiköihin. Asuntopalveluiden tehtäviin kuuluivat myös lomamökkitoiminta sekä kiinteistöpalvelun erikseen laskutettavien töiden myyntilaskutus.

HUS-Kiinteistöt Oy:n toiminta-alueen laajentuminen ei merkittävästi muuttanut asuntopalveluyksikön toimenkuvaa. Vuoden alussa asuntopalveluyksikön työntekijämäärä kasvoi kokonaismäärältään neljään (4), Jorvin asuntoja hoitavien kahden työntekijän siirryttyä HUS:n hallituksen päätöksen mukaisesti yhtiön vanhoina työntekijöinä. HUS-Kiinteistöt Oy aloitti myös Peijaksen asuntojen välitystehtävät 1.1.2009.

Asunnot täydessä käytössä

Toimintavuoden lopussa HUS-konsernin omistamia palvelussuhdeasuntoja oli Helsingin alueella yhteensä 512 (2008: 517). Ne olivat vuoden aikana täydessä käytössä, käyttöasteen ollessa 99 prosenttia (2008: 98 %). Myös Jorvin asunnoissa tilanne oli käyttöasteen kannalta erinomainen. Vuoden alussa käynnistyneen Peijaksen asuntojen välitystoiminnan myötä asunnonhakijoita on pystytty aktiivisesti ohjaamaan myös Kiinteistö Oy Asolanrinteeseen Vantaalle sekä Hansinkujan asuntoihin Keravalle, joissa tarjonta on tähän mennessä ylittänyt kysynnän.

Helsingin kaupungin terveysvirastolta HUS:n palvelukseen siirtyneiden työntekijöiden palvelussuhdeasuntojen määrä väheni vuoden aikana viidellä asunnolla 29:ään. Nämä asunnot ovat HUS-Kiinteistöt Oy:n hallinnassa niin kauan kuin vuokralainen sanoo asuntonsa irti tai hänen työsuhteensa HUS:iin päättyy. Asuntojen asukaskierto on melko nopeaa ja siihen vaikuttavat HUS:n hallituksen kesällä 2001 tekemän vuokrankorotuspäätöksen mukaiset vuosittaiset korotukset, kunnes asuntojen vuokrasubventio on poistunut.

Asuntojen hakijoita on Helsingissä enemmän kuin asuntoja. Asuntoja myönnettiin toimintavuoden aikana yhteensä 133 hakijalle (2008: 120) ja jonossa olevia hakijoita oli vuoden lopussa 396 (2008: 350). Tärkein myöntämisperuste oli edelleen pääkaupunkiseudun ulkopuolelta muuttaminen tai todisteellinen, edellisestä asunnosta irtisanominen. HUS-Kiinteistöt Oy:n palvelussuhdeasuntojen vuokrauksessa on vuokramarkkinoiden yleisestä käytännöstä poiketen pystytty toistaiseksi toimimaan

ilman vuokratakuujärjestelmää, joka hankaloittaa erityisesti nuorten henkilöiden asuntovuokrausta ja työhön tulemistä pääkaupunkiseudulle.

HUS-Kiinteistöt Oy:llä on yhteensä kahdeksan (8) lomamökkiä, joita HUS:n henkilökuntaan kuuluvat voivat vuokrata. Mökit sijaitsevat Nilsiä Tahkolla (2), Levillä (2), Äkäslompolon Ylläksellä (2) ja Kuusamossa Rukalla (2). Mökkien käyttöaste nousi toimintavuonna edelleen, ollen nyt yli 68 prosenttia. Tiedonjakoa lomamökkien saatavuudesta on parannettu ja tietoa vapaista viikoista on lisätty HUS:n intranet-sivuille. Lomamökkien ohella HUS:n henkilöstön käytössä on Lylyisten virkistysalue Lohjalla, jonka tulevaisuus on valmistelun alla.

Kohtuullinen vuokrataso

Asuntopalveluyksikön liikevaihto muodostui vuonna 2009 lähes täysin palvelussuhdeasuntojen vuokratuloista. Asukkailta peritty keskimääräinen neliövuokra oli 12,25 € (2008: 11,40 €), joka asuntojen sijaintiin ja kokoon nähden on varsin kohtuullinen.

Mittavimmat korjaustyöt palvelussuhdeasunnoissa tehtiin Luuvaniementien taloissa, joissa kunnostettiin porrashuoneita ja hissejä (ks. kunnossapitopalvelut). Yhteensä asuntopalveluyksikön hallinnassa olevia kohteita kunnostettiin ja remontoitiin yli 0,7 M €:lla. Myös asuntokohteiden pysäköinninvalvontaa tehostettiin luovuttamalla pysäköinninvalvonta valtakirjalla Helsingin kaupungille.

Vuoden aikana jatkettiin Helsingin alueen asuntojen hallinnoinnin tietojärjestelmän (Koki) ja web-pohjaisen asuntojen hakemis- ja valintajärjestelmän (Asva-web) käyttöönottoa. Asva-portaali on selkeyttänyt ja helpottanut asuntojen jakamista tarjoamalla reaaliaikaista tietoa eri kiinteistöosakeyhtiöiden tilanteesta, ja luonut mahdollisuuksia entistä kivuttomampaan hakemiseen, tilastointiin ja raportointiin.

Asiakkaat tyytyväisiä

Asuntopalveluiden laatua mitattiin edellisten vuosien tapaan Balanced Score Card -järjestelmällä (BSC). BSC-mittariston arviointiasteikko ulottuu 1:stä 5:een, arvosanan 5 ollessa paras. Toimintavuoden aikana asiakastytyväisyys parani lomamökkien osalta, nousten edellisen vuoden 4,43:sta 4,54:ään. Asuntojen kohdalla asiakastytyväisyys puolestaan laski hieman, keskiarvon ollessa 3,52 (2008: 3,78). Työtytyväisyydessä tapahtui niin ikään hienoista laskua. Vuoden 2008 lukema 3,78 laski toimintavuoden aikana 3,52:een.

ASUNTOPALVELUT, BSC-OHJAUSMITTAREITA	2007	2008	2009
Kiinteistöjen hoitokustannukset, €/ brm ² / kk	2,79 €	2,81 €	2,43 €
Asuntojen käyttöaste	97,25 %	98,44 %	99,4 %
Lomamökkien käyttöaste	61,54 %	66,59 %	68,40 %
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5 *	4,12	4,18	4,03
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5 *	3,77	3,78	3,52

* 1 = huonoin, 5 = paras



Hallintopäällikkö Sami Jarke (vas.) ja asuntosihteerini Niina Kolehmainen.



SAMI JARKE

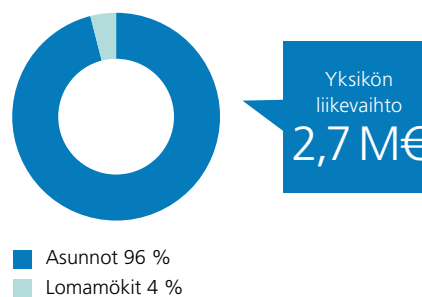
– Asuntopalvelut vastaa palvelussuhdeasuntojen ja henkilöstön käyttöön tarkoitettujen lomamökkien hallinnoinnista ja välityksestä. HUS-konsernin omistamia palvelussuhdeasuntoja on Helsingin alueella 512 ja lomamökkejä Lapissa ja Tahkolla 8.

Muutoksia näköpiirissä

Asuntopalveluiden osalta vuosi 2010 tulee näyttämään muutoksen vuotena. HUS-Tilakeskus valmistelelee HUS:n asuntojen omaisuusjärjestelyjä (esim. mahdollisia asuntojen yhdistämiä yhteen yhtiöön). Valmistelut on tarkoitus saattaa käytäntöön vuoden 2011 alusta, mikäli HUS:n asuntopoliittiset linjaukset ja omaisuusjärjestelypäätökset tehdään odotusten mukaisesti vuoden 2010 aikana.

Asuntojen yhdistäminen yhteen vastuukokonaisuuteen mahdollistaisi toteutuessaan entistä paremmin ohjatun toiminnan ja taloudenpidon, jotka edistäisivät myös asuntojen käytettävyyttä. Valmistelun mukaisesti asuntojen omaisuusjärjestelyt koskisivat erityisesti Kiinteistö Oy HUS-Asuntoja Helsingissä, Kiinteistö Oy Jorvia Espoossa, Kiinteistö Oy Asolanrinnettä Vantaalla ja Keravalla, Kiinteistö Oy Kangasjyvä Lohjalla sekä VN Fastigheter Ab:ta Raaseporissa. Mahdolliset omaisuusjärjestelyt ja asuntopoliittiset linjaukset vaikuttaisivat luonnollisesti mm. asukkaisiin, rakenteisiin, käytäntöihin ja esimerkiksi asukkaiden valinnan ja asuntojen hallinnan tietojärjestelmiin.

ERI PALVELUIDEN OSUUS YKSIKÖN LIIKEVAIHDOSTA 2009



HALLINTO JA ORGANISAATIO

Hallinto ja jäsenyydet

Kertomusvuoden yhtiökokoukset pidettiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti, kevätyhtiökokous 16.3.2009 ja syysyhtiökokous 30.11.2009.

Yhtiö on toiminut jäsenenä seuraavissa yhteisöissä:

- Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry.
- Palvelulaitosten työnantajayhdistys PTY ry, hallituksen jäsen Ilkka Marttila
- Helsingin kauppakamari

Hallituksessa toimivat puheenjohtajana Reijo Vuorento, varapuheenjohtajana Irene Äyräväinen ja jäseninä Marja-Leena Nousiainen, Mauri Niemi ja Esko Mäkelä.

Syysyhtiökokouksessa Esko Mäkelän tilalle vaihtui Carola Grönhagen-Riska.

Hallitus kokoontui vuonna 2009 yhteensä 7 kertaa.

Tilintarkastajina ovat toimineet yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinaisina tilintarkastajina KPMG Kunta Oy Leif-Erik Forsberg, JHTT, KHT ja Raimo Saarikivi, JHTT, KHT syysyhtiökokoukseen 30.11.2009 asti, jolloin hänen tilalleen tuli Heikki Ruosteenoja, KHT.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Ilkka Marttila ja hallituksen sihteerinä Sami Jarke.



HUS-Kiinteistöt Oy:n hallitus ja johtoa edestä vasemmalta: Marja-Leena Nousiainen, Irene Äyräväinen, Carola Grönhagen-Riska, takaa vasemmalta Ilkka Marttila, Reijo Vuorento, Mauri Niemi ja Sami Jarke.

HUS-KIINTEISTÖT OY

Toimitusjohtaja Ilkka Marttila

JOHTORYHMÄ

Toimitusjohtaja Ilkka Marttila
Hallintopäällikkö Sami Jarke
Kiinteistöpalvelupäällikkö Jukka Hakkila
Rakennuttamispäällikkö Vesa Vainiotalo
Turvallisuuspäällikkö Seppo Ronkainen
Kunnossapitopäällikkö Juha Tornberg
Controller Visa Reinikainen

HALLINTO

Hallintopäällikkö Sami Jarke

RAKENUTTAMIS- PALVELUT

Rakennuttamis-
päällikkö
Vesa Vainiotalo

KIINTEISTÖ- PALVELUT

Kiinteistöpalvelu-
päällikkö
Jukka Hakkila

KUNNOSSAPITO- PALVELUT

Kunnossapito-
päällikkö
Juha Tornberg

ASUNTO- PALVELUT

Hallinto-
päällikkö
Sami Jarke

TURVA- PALVELUT

Turvallisuus-
päällikkö
Seppo Ronkainen

ÖVERSIKT ÖVER HNS-FASTIGHETER AB:S VERKSAMHETSÅR 2009

Kort om HNS-Fastigheter Ab

HNS-Fastigheter Ab utgör ett kompetenscentrum inom sjukhusfastigheterna, ett dotterbolag, som ägs av samkommunen och som enligt avtal ansvarar för producerandet av underhållet, byggandet samt säkerhets- och utrymmestjänsterna av HNS:s fastigheter. Bolagets strategiska målsättningar är att kunderna och ägaren är nöjda med servicen, att sjukhusverksamheten fungerar ostört, att serviceprocesserna är konkurrenskraftiga och att arbetsplatsen upplevs som attraktiv.

Bolagets specialkunnskap baserar sig på en mångårig erfarenhet av och förståelse för de speciella utmaningar som en ostörd sjukhusverksamhet har. Enligt modellen beställare- producent ansvarar HNS-Fastigheter Ab inför både ägaren, beställaren och slutanvändaren för servicekvaliteten.

Verksamhetsområdet utvidgades

HNS-Fastigheter Ab:s verksamhetsområde utvidgades i början av år 2009, då Västra Nylands, Lojo, Hyvinge och Borgå sjukvårdsområden införlivades med bolagets avtal. Dessutom kom Haartmanska sjukhuset med som nytt objekt, och man avstod från serviceansvaret för Maria sjukhus i slutet av året. Trots den snabba tidtabellen skedde utvidgningen av verksamhetsområdet rätt så smärtfritt och enligt kund- och personenkäter anpassade man sig bra till förändringen.

Stora projekt i en ekonomisk situation full av utmaningar

Den allmänna ekonomiska lågkonjunkturen inverkar också på HNS-Fastigheter Ab:s verksamhet. Som motvikt till de omfattande sparåtgärderna var utbudet av köptjänster stort och prisnivån förmånlig.

Av de projekt som pågått under året var den största utvidgningen av operations- och intensivavdelningen på Barnkliniken samt byggarbetena vid Triangelsjukhuset och den nya huvudentrén i Mejlans. Av dessa valdes det senare av tidskriften Rakennuslehti till den bästa byggplatsen år 2009. Under året påbörjades också sprängningen av de underjordiska utrymmena i Mejlans. I utrymmena, som skall vara färdigbyggda år 2013, kommer att placeras bl.a. en parkeringshall.

Hundratals professionella

Under år 2009 hade HNS-Fastigheter Ab i medeltal 312 personer i sin tjänst, av vilka 272 var män och 33 kvinnor. På grund av sparåtgärder övergick arbetstagare med periodarbetstid, utom de vid kraft- och säkerhetscentralen, till allmän arbetstid i maj. Av de sparåtgärder, som speciellt inverkar på personalen, kan nämnas beslutet att inte betala ut resultatpremier samt minimerandet av övertidstimmar, vilket å sin sida också syntes som en något försämrad arbetstillfredsställelse.

BSC-mätarna vittnade om belåtenhet

Bolaget använder sig av mätarutrustningen Balanced ScoreCard för att uppskatta resultaten. Med över 40 olika mätare mätte man kund- och personalbelåtenhet, kontroll över tidtabeller, satsningar på utbildning och utveckling samt många andra variabler.

Kundbelåtenheten fick under verksamhetsåret vitsordet 4,00 av maximipoängen 5 (2008: 4,03). I oktober gjorde man en årlig utredning om personalens arbetsbelåtenhet med hjälp av en 70 punkters enkät. Vitsordet blev 3,74 (2008: 3,61).

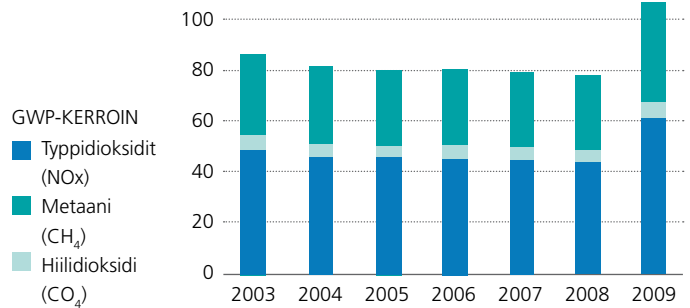
20 år av effektiv verksamhet

Den avslutade räkenskapsperioden var bolagets 20:e verksamhetsår. Bolaget hölls – som under hela sin historia – innanför de avtalsenliga ekonomiska ramarna. Räkenskapsårets omsättning uppgick till 110,1 M€ (2008: 68,3 M€). Det, att omsättnings tillväxt var betydande, berodde på att man påbörjade verksamheten av fyra nya områden i början av året samt på den inverkan av HNS:s investeringsprogram godkända projekten hade.

YMPÄRISTÖTASE

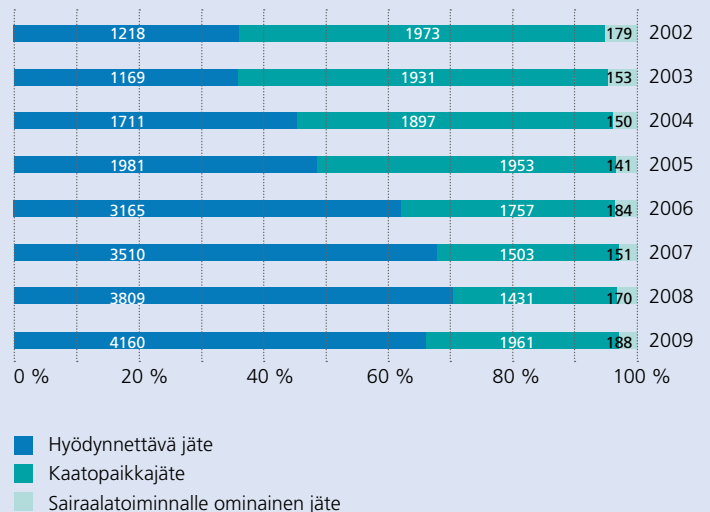
GWP 2003–2009

Global Warming Potential, Hiilidioksidiekvivalentti. Energian valmistuksessa syntyneet kasvihuonepäästöt on esitetty hiilidioksidiverrannaisina (metaanin ja typpioksidin lämmitysvaikutukset suhteutettu hiilidioksidiin). Vuoden 2009 päästöt vastaavat noin 36 000 henkilöauton vuosipäästöjä. Vuoden 2009 kasvu johtui toiminta-alueen laajentumisesta.



Jätteiden lajitteluaste ja määrät (tonnia)

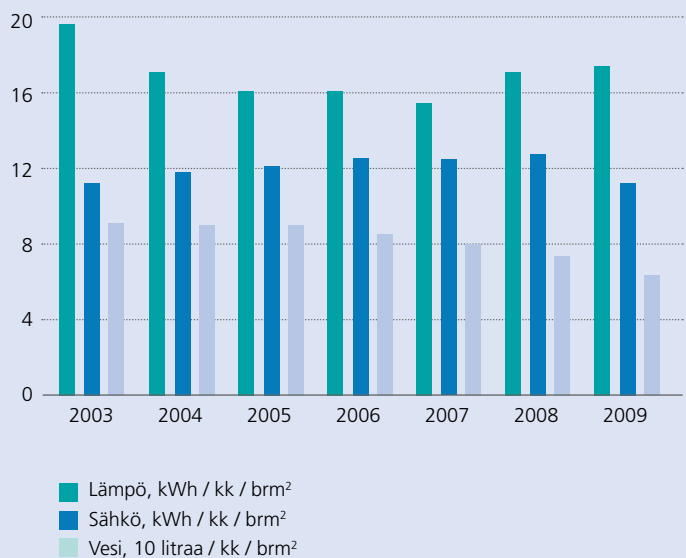
HYKS Helsingin alueen tiedot vuodesta 2002, Jorvin ja Peijaksen tiedot vuodesta 2006 ja Länsi-Uudenmaan, Lohjan, Hyvinkään ja Porvoon alueen tiedot vuodesta 2009 lähtien. Jätteiden lajittelu vähentää kustannuksia ja ympäristökuormitusta sekä säästää raaka-aineita.



Energian ja veden kulutus

HUS-alueella 2003–2009.

Vuonna 2009 kulutusseurannassa oleva pinta-ala nousi noin 33% kun uusien alueiden (Länsi-Uusimaa, Lohja, Hyvinkää ja Porvoo) sairaalat liitettiin seurantaan. Lämmön kulutus nousi hieman johtuen isojen projektien valmistumisista ja lisääntyneistä sisäilmastovaatimuksista. Sähkön ominaiskulutus laski hieman osittain uusien kohteiden erillisistä käyttötarkoituksista johtuen mutta myös energiasäästötoimenpiteiden vaikutuksesta. Vedenkulutuksen laskeva trendi jatkui.



TULOSLASKELMA

	2009	2008
LIIVEVAIHTO	110 083 781,83	68 257 129,02
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	18 514,59	9 042,44
MATERIAALIT JA PALVELUT		
Aineet tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-9 880 419,96	-10 536 496,80
Varaston muutos	28 904,18	5 211,98
Ulkopuoliset palvelut	-81 568 409,67	-43 245 197,51
MATERIAALIT JA PALVELUT YHTEENSÄ	-91 419 925,45	-53 776 482,33
HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	-10 757 993,04	-8 361 001,96
Henkilöstösivukulut		
Eläkekulut	-1 921 064,92	-1 492 823,26
Muut henkilösivukulut	-398 397,53	-420 538,06
HENKILÖSTÖKULUT YHTEENSÄ	-13 077 455,49	-10 274 363,28
POISTOT		
Suunnitelman mukaiset poistot	-932 013,90	-906 492,43
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Liiketoiminnan muut kulut	-4 073 130,68	-2 969 781,19
LIIVEVOITTO/-TAPPIO	599 770,90	339 052,23
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	15 090,64	78 609,79
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 382,02	25 161,71
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-84 058,06	-96 374,25
Muut korko- ja rahoituskulut	-184 169,20	-327 811,54
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHTEENSÄ	-247 754,60	-320 414,29
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	352 016,30	18 637,94
VOITTO ENNEN TPSIIRTOJA JA VEROJA	352 016,30	18 637,94
Tuloverot	-91 835,59	-4 922,50
TILIKAUDEN VOITTO	260 180,71	13 715,44

TASE

VASTATTAVAA

31.12.2009

31.12.2008

PYSYVÄT VASTAAVAT**AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Aineettomat oikeudet	59 747,98	81 809,16
Muut pitkävaikutteiset menot	157 366,08	292 266,02
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	217 114,06	374 075,18

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Liittymismaksut	21 915,54	21 915,54
Rakennukset ja rakennelmat	6 385 310,58	6 829 296,91
Koneet ja kalusto	1 114 934,56	1 082 923,51
Keskeneräiset hankinnat	2 185 748,79	
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	9 707 909,47	7 934 135,96

SIOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksistä	5 045,64	5 045,64
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	439 548,72	439 548,72
Muut osakkeet ja osuudet	1 349 227,13	1 349 227,13
Muut saamiset	67 275,17	67 275,17
SIOITUKSET YHTEENSÄ	1 861 096,66	1 861 096,66

PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ

11 786 120,19	10 169 307,80
----------------------	----------------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT**VAIHTO-OMAISUUS**

Aineet ja tarvikkeet	195 659,26	166 755,08
VAIHTO-OMAISUUS YHTEENSÄ	195 659,26	166 755,08

SAAMISET

Myyntisaamiset	210 562,67	133 690,26
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 336 682,59	8 620 029,18
Muut saamiset	167 472,05	243 954,36
Siirtosaamiset	212 137,91	147 624,89
SAAMISET YHTEENSÄ	11 926 855,22	9 145 298,69

RAHAT JA PANKKISAAMISET

Rahat ja pankkisaamiset	35 762,28	45 703,57
RAHAT JA PANKKISAAMISET YHTEENSÄ	35 762,28	45 703,57

VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ

12 158 276,76	9 357 757,34
----------------------	---------------------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

23 944 396,95	19 527 065,14
----------------------	----------------------

VASTAAVAA

31.12.2009

31.12.2008

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	723 208,08	723 208,08
Ed.tilikausien voitto	673 320,20	659 604,76
Tilikauden voitto	260 180,71	13 715,44
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 656 708,99	1 396 528,28

VIERAS PÄÄOMA**Pitkäaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	4 316 240,00	5 266 150,92
Lainat saman konsernin yrityksiltä	5 740 909,08	3 450 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	10 057 149,08	8 716 150,92

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	170 940,00	243 375,16
Lainat saman konsernin yrityksiltä	472 727,28	400 000,00
Saadut ennakot	117 631,05	96 168,73
Ostovelat	8 735 585,00	6 033 982,57
Velat saman konsernin yrityksille	253 882,53	651 053,38
Muut velat	536 549,04	630 197,05
Siirtovelat	1 943 223,98	1 359 609,05
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	12 230 538,88	9 414 385,94

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ

22 287 687,96	18 130 536,86
----------------------	----------------------

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

23 944 396,95	19 527 065,14
----------------------	----------------------



Stenbäckinkatu 9, Helsinki
PL 440, 00029 HUS
puh. (09) 4711
www.hus-kiinteistot.fi