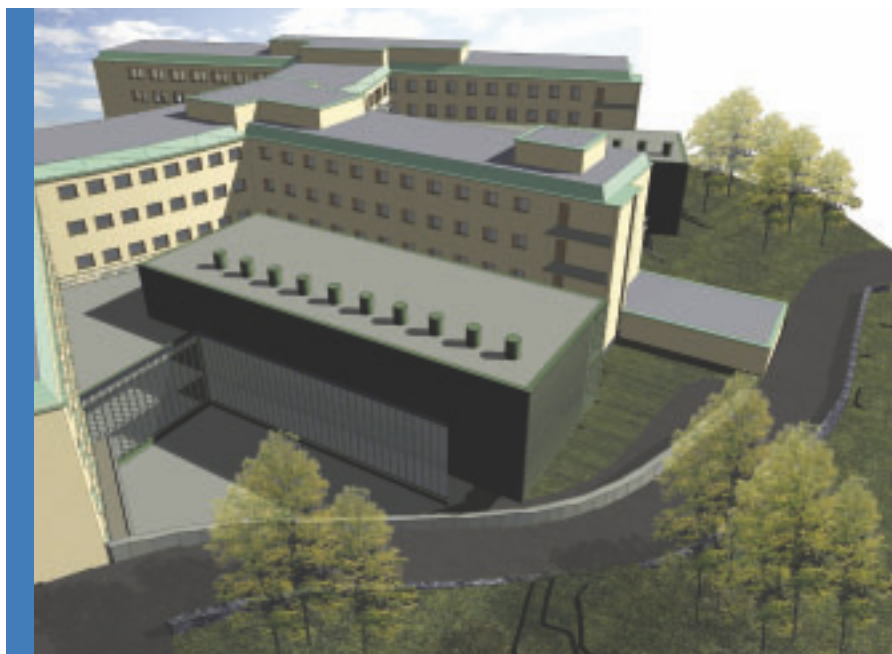


HUS-Kiinteistöt Oy | Vuosikertomus 2007



HUS-KIINTEISTÖT OY

Kansikuva: Havainnekuva Meilahden sairaala-alueelle rakenteilla olevasta Kolmiosairaalaista.



AV2 arkkitehdit

Lastenklinikan laajennuksen rakennustyöt alkavat kesällä 2008. Laajennukseen sijoittuu mm. 16 tehohoitopaikkaa, kuusi leikkaussalia ja 12 heräämöpaikkaa. Kuvissa laajennusosat Lastenklinikan "sormien välissä" ja näkymä suunnittelusta heräämötilasta.

SISÄLTÖ

HUS-Kiinteistöt lyhyesti_____	4
● Toimitusjohtajan katsaus_____	6
● Rakennuttamispalvelut_____	8
● Kiinteistöpalvelut_____	10
● Kunnossapitopalvelut_____	16
● Turvapalvelut_____	18
● Asuntopalvelut_____	20
Hallinto ja jäsenyydet_____	22
Tuloslaskelma ja tase_____	24
Resumé_____	26

”Palveluiden tuottamisessa, ostamisessa ja yhteistyökumppaneiden valinnassa korostuu omistajalle, asiakkaille ja ympäristölle saavutettava kokonaishyöty.”

HUS-Kiinteistöt Oy lyhyesti

HUS-Kiinteistöt Oy on Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) kuntayhtymän kokonaan omistama yhtiö. Se varmistaa sopimusten mukaisten HUS:n kiinteistöjen ylläpidon, rakennuttamisen ja tilapalveluiden tuottamisen tehokkaan ja laadukkaan sairaalakiinteistötoimen erikoisosaamisen avulla.

Toimintaympäristö ja toiminta

HUS-Kiinteistöt Oy vastaa HUS:n toimintayksikkönä sopimusten mukaisten HUS:n kiinteistöjen ylläpidosta, rakennuttamisesta ja turva- ja tilapalveluiden tuottamisesta. Palveluiden tuottamisessa, ostamisessa ja yhteistyökumppaneiden valinnassa korostuu omistajalle, asiakkaille ja ympäristölle saavutettava kokonaishyöty.

Yhtiö tuottaa sairaalaympäristön erikoisosaamista vaativia palveluita sekä omana työnä että ostopalveluina.

Strategia

HUS-Kiinteistöt Oy:n strategian keskeinen toimintaperiaate on osaamiskeskus. Osaamiskeskuksena HUS-Kiinteistöt Oy vastaa häiriötömän sairaalatoiminnan vaatimasta kiinteistöpidosta ja toimii kuntayhtymän luotettavana kumppanina sen omistajastrategian toteuttajana. HUS-Kiinteistöt Oy vastaa omistajan ja tilaajan lisäksi suoraan loppuasiakkaille palveluiden laadusta ja virheettömyydestä.

Osaamiskeskukseen keskitetyt toimintamallit sekä raportointi- ja päätöksentekokäytännöt parantavat kustannusten läpinäkyvyyttä, hallintaa ja ennustettavuutta.

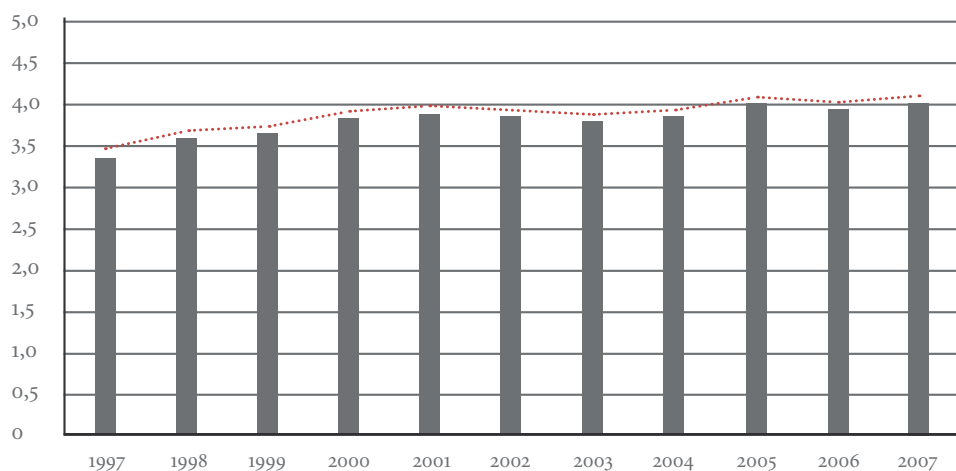
HUS:n hallitus käynnisti päätöksellään kuntayhtymän strategiaprosessin huhtikuussa 2007. HUS-Kiinteistöt Oy on osallistunut tähän strategiatyöhön aktiivisesti. HUS-Kiinteistöt Oy:n tulevaisuuden kannalta keskeisiin kysymyksiin kuuluu, miten työnjakokysymykset ratkaistaan tilaaja-tuottaja -mallin mukaisesti. Jatkoselvitystyö koko HUS:n tilapalveluista valmistuu vuonna 2008.

Tulospalkkiomittari johtamisen työkaluna

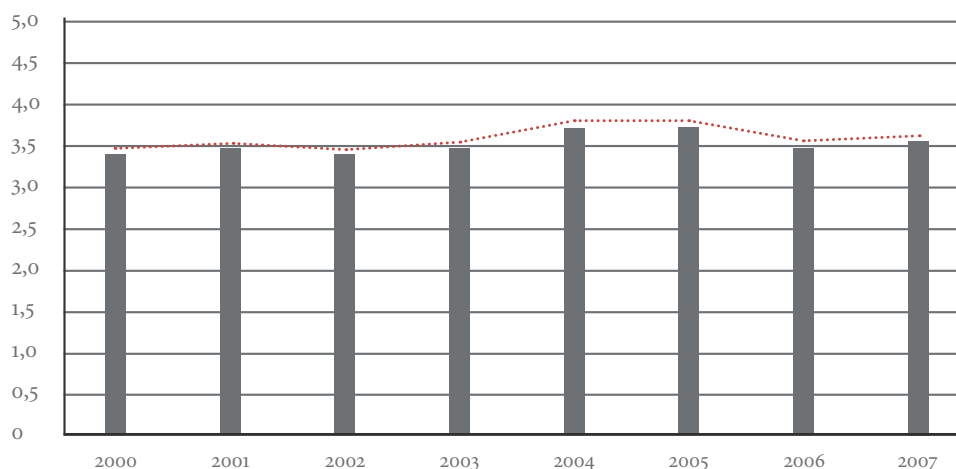
Yhtiön johtamisjärjestelmän tukena on *Balanced ScoreCard* -mittaristo. Johtamisjärjestelmän tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit jakaantuvat asiakas-, talous-, prosessi- ja henkilöstönäkökulmiin.

BSC-mittaristo oli vuonna 2007 aktiivisessa käytössä koko yhtiössä. Osa mittareista määriteltiin tulospalkkiomittareiksi. Henkilöstöä koskeva tulospalkkiojärjestelmä oli käytössä vuonna 2007 koko vuoden.

Erityyppisiä mittareita oli noin 40 kappaletta. Mittaamiskohteita olivat esimerkiksi asiakastytyväisyys, aikataulujen hallinta, osakustannukset suhteessa kokonaiskustannuksiin, sopimusperannat, koulutus- ja kehityspanostukset sekä henkilöstön tyytyväisyys.



Yhtiön asiakastyytyväisyys vuosina 1997–2007.



Yhtiön henkilöstötyytyväisyyden kehitys vuosina 2000–2007.

Henkilöstö

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi reilulla 10 prosentilla vuonna 2007. Kasvu selittyy HUS:n

< Havainnekuva Meilahden sairaalan viereen rakenteilla olevasta Kolmiosairaala (tiloja mm. poliklinikoille, sisätautien vuodeosastoille ja magneettitutkimukselle). Kolmiosairaalan valmistuttua noin puolet Meilahden sairaalan 15-kerroksisen potilastornin toiminnoista siirtyy Kolmiosairaalan uusiin tiloihin ja potilastornin kahdessa vaiheessa toteutettava peruskorjaus voi käynnistyä. Kolmiosairaalan viereen nousee myös Helsingin kaupungin rakennuttama Yhteispäivystysrakennus (sijoittuminen Meilahden sairaala-alueelle antaa mahdollisuuden hyödyntää HUSin Meilahden sairaaloiden erikoisalojen konsultaatioita ja tukipalveluja).

Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden kiinteistöteknisen ja turvallisuuden henkilöstön siirrolla. Vuonna 2007 yhtiössä työskenteli keskimäärin 241 henkilöä, kun vastaava luku edellisvuonna oli 216. Koska Jorvin ja Peijaksen henkilöstö siirrettiin HUS-Kiinteistöt Oy:n palvelukseen heinäkuussa 2006, ei koko vuoden keskiarvo ole vertailukelpoinen. Naisten osuus koko henkilöstöstä oli 11 prosenttia, miesten 89 prosenttia.

Yhtiössä oli käytössä HUS:n mukaisesti tulospalkkiojärjestelmä. Sen pääperiaatteet noudattavat HUS:n luomaa toimintatapamallia. HUS-Kiinteistöt Oy:n toiminnan tuloksellisuutta mitataan tuloksen mukaan. Tuloksen täytyy olla positiivinen, jotta palkkiot maksetaan yksiköiden tulostavoitteiden mukaisesti.

Vuonna 2007 tulostavoitteet saavutettiin edellisen vuoden tasoisesti. Keskiarvoksi kaikista järjestelmän mukaisten tulospalkkiomatriisien

keskiarvoista muodostui 28,53 prosenttia (edellisvuonna 25,37 prosenttia).

Yhtiön henkilöstön tyytyväisyyttä selvitetiin loka–marraskuussa 2007 kyselylomakkeella, joka on ollut myös aiempina vuosina käytössä. Asteikoilla 1–5 saavutettu tulos 3,57 on edellisvuotta parempi ja myös kiinteistöalan keskiarvoa parempi.

Asiakastyytyväisyys

HUS-Kiinteistöt Oy tutkii asiakkaittensa tyytyväisyyttä vuosittain. Kohderyhmään kuuluu yli 500 asiakasta, suurimpana ryhmänä osastonhoitajat.

Vuoden 2007 tulos ylsi 4,00 pisteeseen maksimipistemäärästä 5. Se on HUS-Kiinteistöt Oy:n historian paras tulos ja edustaa kiinteistöalalla keskimääräistä parempaa tulosta.

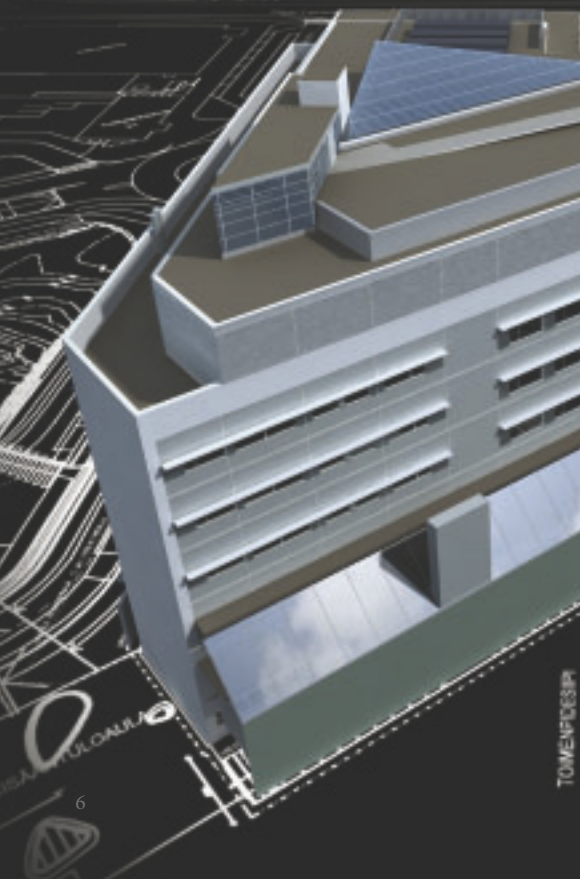


”Kustannustehokas toimintamalli perustuu yhtiön käytössä olevaan *Balanced ScoreCard* -mittarointiin.”

Uusien haasteiden edessä

Kiinteistötoimiala elää murrosta, joka heijastuu myös HUS-Kiinteistöt Oy:n toimintaan. Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri – kuntayhtymän (HUS) uusi konsernijohto hakee vaihtoehtoja tehokkaan ja laadukkaan kiinteistönhoidon takaamiseksi sairaalaympäristössä. Uudistettu HUS-strategia vaikuttaa myös HUS-Kiinteistöjen tulevaisuuden toimintamalleihin. HUS-Kiinteistöjen omaksumalla osaamiskeskusmallilla on saavutettu hyviä tuloksia.

Kolmiosairaan rakennusteknisissä töissä käytetään projektinjohtomallia. Mallin eräs keskeinen tekijä on hankintojen oikea hinta-laatusuhde.



Kiinteistötoimialan murros näkyy tuntuvasi sairaanhoidon piirissä, kun samaan aikaan omistajakuntien taloudellinen liikkumavara pienenee ja erikoissairaanhoidon kulut suurenevät.

Väestömäärän lisääntyminen, ikääntyminen ja hoitoprosessien monipuolistuminen kiihdyttävät tätä murrosta.

HUS:n uusi konsernijohto kartoittaa eri toimintamalleja, miten sairaalaympäristön kiinteistönpito tulisi jatkossa toteuttaa. Ratkaisuvia kysymyksiä on, miten toimintoja tullaan keskittämään tai miten omistajuus vaikuttaa omaksuttaviin palveluiden tuottamis- ja tilaamiskäytäntöihin.

HUS-Kiinteistöt Oy:ssä on omaksuttu osaamiskeskusmalli, jonka avulla yhtiössä on saatu aikaan sekä tehokkuutta toimintatavoissa että kustannussäästöjä keskittämällä ydintehtävät yhtiön viiteen yksikköön: rakennuttamis-, kiinteistö-, kunnossapito-, turva- ja asutopalveluihin.

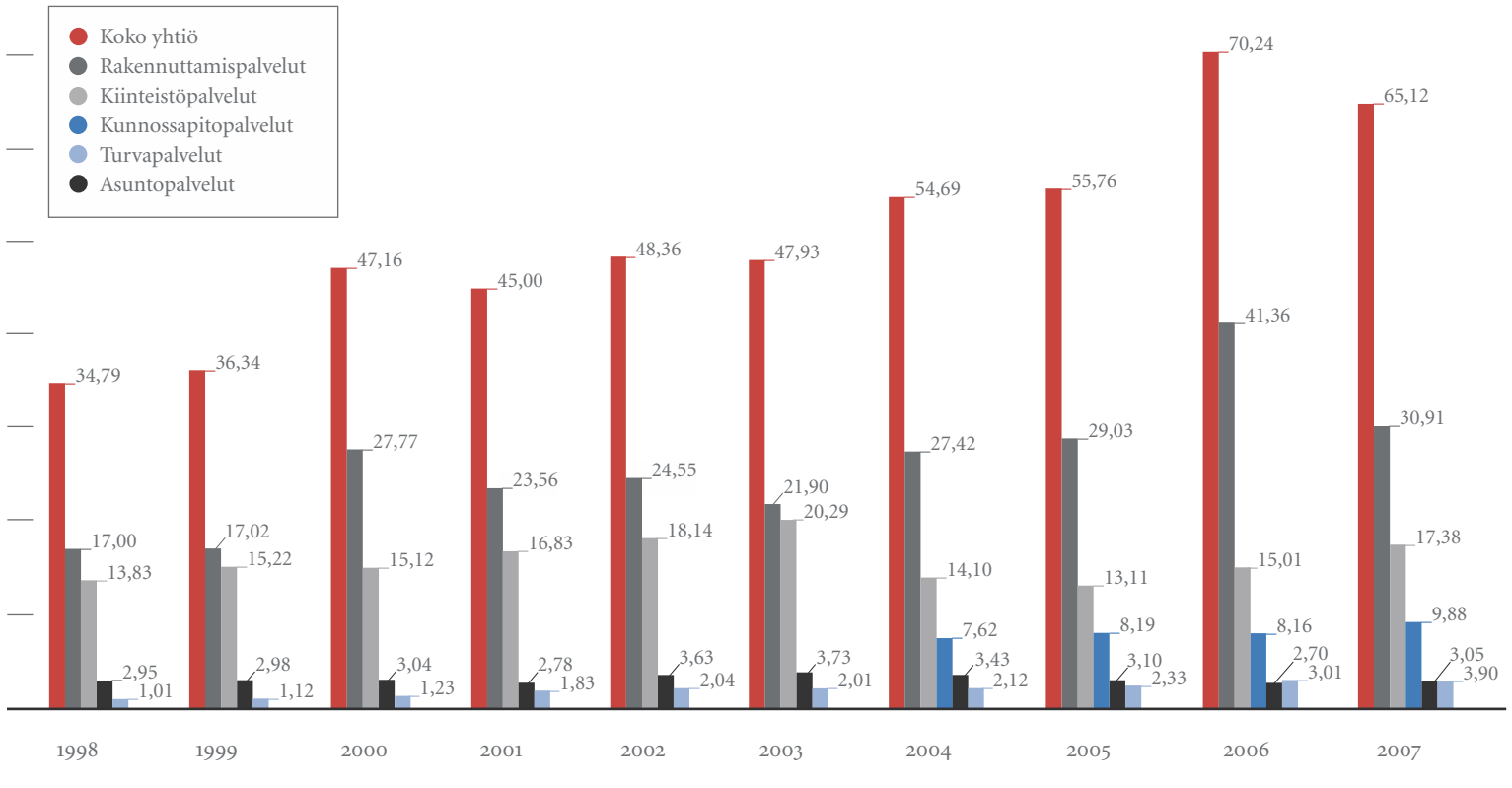
Jokaisessa HUS-Kiinteistöjen viidessä yksikössä on määritelty, mitkä tehtävät edustavat sellaista erikoissairaanhoidon edellyttämää osaamista, mihin oma tekeminen on järkevää

keskittää. Kyseessä ovat sellaiset ydintehtävät, jotka kaupallisilta markkinoilta ostettaessa ovat kalliita tai niitä ei ole edes saatavilla.

Ydintehtävien ulkopuoliset työt hankitaan ostopalveluina kilpailuttamalla ne hankintalain mukaan. Toimintamalli on syntynyt yhteistyössä omistajan ja asiakkaiden kanssa ja sitä on pidetty toimivana molemmin puolin. Tästä on esimerkkinä Lohjan sairaalassa aloitettu turvapalveluyhteistyö. HUS-Kiinteistöt Oy vastaa turvapalveluista asiakkaalle. Käytännön turvapalvelutehtävistä vastaa tarjouskilpailun tuloksena paikallinen vartiointiliike.

Häiriötön sairaalatoiminta ydinlupauksena

HUS-Kiinteistöt Oy on kuntayhtymän kokonaan omistama tytäryhtiö, joka HUS:n hankintayksikkönä vastaa sopimusten mukaisten HUS:n kiinteistöjen ylläpidosta, rakennuttamisesta ja tilapalveluiden tuottamisesta. Palveluiden tuottamisessa, ostamisessa ja yhteistyökumppaneiden valinnassa korostuu omistajalle, asiakkaille ja ympäristölle saavutettava kokonaisuus.



Häiriöttömän sairaalatoiminnan takaaminen on HUS-Kiinteistöjen ydinlupauksia. Sairaalatoiminnan turvallisuuteen liittyvät kysymykset ovat nousseet entistä tärkeämpään rooliin, kun sairaanhoitopiirin alueella on käynnissä useita mittavia rakennushankkeita. Esimerkiksi sairaalakaasuihin, sähkönsyöttöön, paloturvallisuuteen tai vaarallisten aineiden käsittelyyn liittyvä erikoisosaaminen takaa potilaille, työntekijöille, rakennustyömailla työskenteleville ja kiinteistöjen huoltotöistä vastaaville turvallisen työympäristön.

Rakennuttamisyksikön erikoisosaamista on laajojen rakennushankkeiden ennakkosuunnittelu ja projektienhallinta sovitussa aikatauluissa useimmiten keskellä toimivaa sairaalaa. Kiinteistö- ja kunnossapitopalveluyksiköt huolehtivat nopeasta, laadukkaasta ja tehokkaasta kiinteistöjen korjaustöistä. Asuntopalvelut vahvistaa HUS-sairaanhoitopiirin työnantajakuva työpaikkana erityisesti rekrytointivaiheessa tarjoamalla työntekijöille palvelusuhdeasuntoja.

HUS-Kiinteistöissä toimintaprosessit on

tuotteistettu ja hinnoiteltu läpinäkyviksi. Se merkitsee käytännössä sitä, että jokaisen työntekijän työpanos on kohdennettu toteutettavaan palveluun tai tuotteeseen. Töiden laskutus hoidetaan myös sähköisesti, mikä merkitsee kustannussäästöjä.

BSC-mittaristo arvioi taloutta, prosesseja ja palvelutasoa

Kustannustehokas toimintamalli perustuu yhtiön käytössä olevaan *Balanced ScoreCard*-mittarointiin, joka ohjaa yrityksen toimintaa haluttuja päämääriä kohden ja tukee yrityksessä omaksuttua johtamisjärjestelmää.

Käytössä olevat BSC-mittarit auttavat seuraamaan yrityksen talouskehityksen, prosessitehokkuuden ja asiakas- ja henkilöstötyytyväisyyden kehittymistä.

Näitä mittareita ovat esimerkiksi toiminnan tehokkuus, asiakastyytyväisyys, henkilöstötyytyväisyys ja aikataulujen pitävyys.

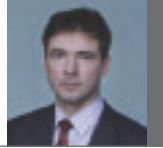
Yhtiössä on ollut käytössä HUS:n mukaisesti

tulospalkkiojärjestelmä, joka palkitsee henkilöstöä tavoitteiden saavuttamisessa.

Toiminnan tehostamisesta syntyi tuloksia

Vuonna 2007 HUS-Kiinteistöt sai aikaan hyviä tuloksia ei pelkästään asiakastyytyväisyydessä, vaan myös toiminnallisesti ja taloudellisesti. HUS-Kiinteistöt Oy ei ole voittoa tavoitteleva osakeyhtiö, vaan pyrkii nollatulokseen ja tuottaa omistajahyötyä alentuvina kustannuksina. Yhtiö palautti HUS-yhtymälle 1,6 miljoonaa euroa. Syntynyt palautus oli seurausta useista tehostamisratkaisista, joista merkittävin osa syntyi Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden teknisten yksiköiden organisoinnista osaksi yhtiön kokonaisuutta.

Siirto yhdistyneenä yleisiin palkkaratkaisuihin luo paineita vuodelle 2008, mutta HUS-Kiinteistöt ei korota veloitushintojaan vaan jatkaa entisin hinnoin toimintaansa omistajansa ja asiakkaidensa hyödyksi.



”Hankkeissa pysyttiin kustannusarvioissa”.

Rakennuttamispalveluilla toiminnan vuosi

Rakennuttamispalveluiden liikevaihto 30,9 miljoonaa euroa jäi edellisvuodesta ja budjetoidusta tavoitteesta, mikä johtui muutoksista HUS:n investointiohjelmassa. Kokonaisuutena vuosi 2007 oli rakennuttamispalveluiden näkökulmasta työntäyteinen.

Porvoon sairaalan uusi laajennus otettiin käyttöön tammikuussa 2008. Laajennuksessa on mm. poliklinikkatiloja, dialysiosasto ja vuodeosastoja.

Porvoon sairaalan laajennus ja Meilahden sairaalan toimenpidesiiven peruskorjauksen viimeinen, kolmas vaihe saatiin päätökseen. HUS-Kiinteistöt Oy:n rahoittama Jorvin 350-paikkainen pysäköintitalo valmistui. Kolmiosairaan ja Meilahden sairaalan uuden pääsisäänkäynnin aulan maanrakennustyöt alkoivat elokuussa ja ovat edenneet aikataulussa. Lastenklinikan leikkaus- ja teho-osastojen hankesuunnitelma valmistui.

”Saimme isoja hankkeita päätökseen ja uusia käynnistettyä. Suhdanteet ovat rakennusallalla nyt kuitenkin haasteelliset, mikä heijastuu myös meidän toimintaamme. Urakoitsijoilla on vaikeuksia saada tarvittavia resursseja oikea aikaisesti”, sanoo rakennuttamispäällikkö **Vesa Vainiotalo**.

Kuntayhtymän hallitus päättikin, että Kolmiosairaan ja uuden pääsisäänkäynnin aulan hankkeissa käytetään projektijohtomallia rakennusteknisissä töissä ensimmäisen kerran HUS:n historiassa.

”Projektijohtomallissa urakalle ei aseteta kiinteää hintaa, vaan tavoitehintaa, joka voi muuttua hankkeen aikana. Näin voidaan paremmin reagoida markkinoilla tapahtuviin muutoksiin ja kilpailuttaa hankinnat ja työt pienemmissä osissa. Projektijohtomallin eräs

keskeinen tekijä on hankintojen oikea hintalaatusuhde eli saadaan haluttu ratkaisu markkinahintaan”, Vainiotalo sanoo.

Projektijohtomallissa sekä tilaaja että urakoitsijat jakavat riskejä, joita ei ole voitu ennakoita, mikä todennäköisesti lisää myös toimijoiden tarjoushalukkuutta.

Monipuolinen palveluvalikoima

Rakennuttamispalvelut vastaa kaikista HUS-kuntayhtymän HYKS:n Helsingin sairaaloiden suurista uudisrakennus- ja peruskorjausinvestointihankkeista sekä osasta pieniä investointeja (pieniä investointeja hoitaa myös yhtiön kunnossapitopalvelut -yksikkö). Lisäksi rakennuttamispalvelut vastaa HUS:n muilla sairaanhoitoalueilla investointihankkeista, jotka ovat kooltaan vähintään 3,4 miljoonaa euroa. Muut sairaanhoitoalueet ovat tilanneet myös pienempien hankkeiden rakennuttamista.

Yksikön palvelutuotteita ovat hankesuunnittelupalvelut, suunnittelijavalinnat ja suunnittelun ohjaus, urakoitsijavalinnat, erillishankinnat, projektin johto, töiden ja hankintojen valvonta, hankkeiden tuottamat kiinteistötiedot ja dokumenttien hallinta sekä ylläpidon tarvitsemien tietojen tuottaminen hankkeissa ja

piirustusarkiston ylläpito ja kehittäminen.

Yksiköllä oli vuonna 2007 eri vaiheissa suuria hankkeita (yli 500 000 euroa) yhteensä 42 kappaletta ja pienempiä investointeja 30 kappaletta.

Haasteelliset hankkeet edessä

Kolmiosairaalan maanrakennustyöt alkoivat elokuussa 200 ja valmistuvat keuhkälä 2008.

”Louhinnan räjäytystyöt toteutetaan sairaalan kanssa sovitun kelloaikataulun mukaan eikä mainittavia ongelmia ole toistaiseksi ollut”, Vainiotalo sanoo.

Kolmiosairaalan rakennustyöt alkavat alkusyksystä 2008.

Tulevan vuoden muita haasteellisia isoja rakennushankkeita ovat Lastenklinikan laajennuksen rakennustyöt.

”Lastenklinikan louhintatyöt ja rakennuksen vahvistamistyöt alkavat kesällä. Kyseessä on haasteellinen hanke, sillä laajennus rakennetaan kiinni nykyiseen sota-aikana rakennettuun sairaalaan”, Vainiotalo sanoo.

Hän muistuttaa kuitenkin, että rakennuttamisyksiköllä on ollut aiemminkin haasteellisia

hankkeita ja uskoo ennakkosuunnittelun varmistavan sairaalan toiminnan jatkumisen rakennushankkeen aikana.

Aivan omaa luokkaansa tulee olemaan Meilahden sairaalan potilastornin peruskorjaus, sillä sekä rakennuksen peruskorjaus että potilashoito tapahtuvat samoissa, joskin toisistaan eristetyissä tiloissa. Ennen hankkeen varsinaista suunnittelua laaditaan kattava rakentamiseen liittyvien riskien arviointi. Arviointityöhön otetaan mukaan edustajia sekä hoitohenkilöstön ja työsuojelun että HUS-Kiinteistöt Oy:n turvallisuus- ja rakentamisen asiantuntijoiden puolelta. Lisäksi kuullaan ulkopuolisia asiantuntijoita.

”On varmistettava potilaiden, henkilökunnan, sairaalassa asioivien sekä rakennuksella työskentelevien turvallisuus”, Vainiotalo sanoo.

Motivoituneita ammattilaisia

Yksikön vakituinen työntekijämäärä oli vuoden lopussa 22 henkilöä. Omaa henkilökuntaa täydennettiin toimintavuoden aikana myös ostopalveluilla. Vainiotalo kertoo, että henkilöstö on erittäin motivoitunutta ja viihtyy hyvin työssään.

”Yksikön sisäinen henki on hyvä ja henkilöstön vaihtuvuus pientä. Tätä kuvaa vuosittaisen työtyytyväisyyskyselyn hyvät tulokset.”

Ammatillista koulutusta on jatkettu edellisten vuosien tapaan, painopistealueena muuttuneen hankintalain vaikutukset rakennuttamis- ja hankintaprosesseihin.

Lisäksi on panostettu 3D-suunnittelun ja tietomallintamisen koulutukseen ja ohjelmistoihin

”Tietomallintamisen avulla pystytään suunnitteluvaiheessa helpommin varmistamaan teknisten järjestelmien yhteensopivuus ja tilantarve sekä muiden toimintojen tilantarpeet.”

Luotettava kumppani

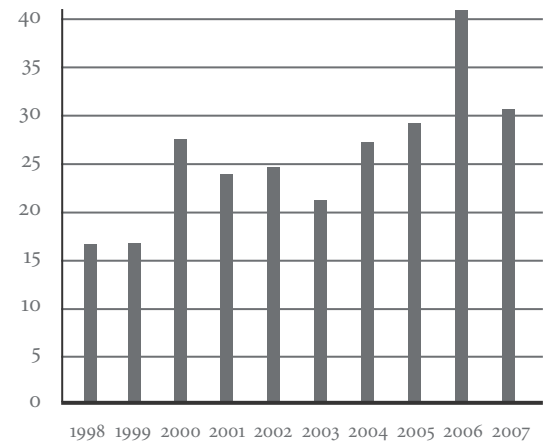
HUS-Kiinteistöjen *Balanced ScoreCard*-mittaristo arvioi rakennuttamisyksikön investointihankkeita mm. asiakastytyväisyyden, aikataulujen pitävyyden, projektien suunniteltujen ja toteutuneiden kustannusten ja hankkeiden dokumenttienhallinnan mukaan.

Hankekohtaisesti tavoitteessa pysyttiin kustannusmittareilla tarkasteltuna hyvin. Asiakastytyväisyys säilyi hyvänä, erityisesti kohteiden toimivuuteen oltiin kyselyn mukaan erittäin tyytyväisiä.

BSC-OHJAUSMITTAREITA	2004	2005	2006	2007
Rakennusinvestointihankkeiden toteutuneet kustannukset / rakentamispäätösten kustannusarviot %*	96,30	100,35	99,25	96,09
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5**	4,30	4,26	4,19	4,04
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5**	3,83	3,85	3,77	3,68

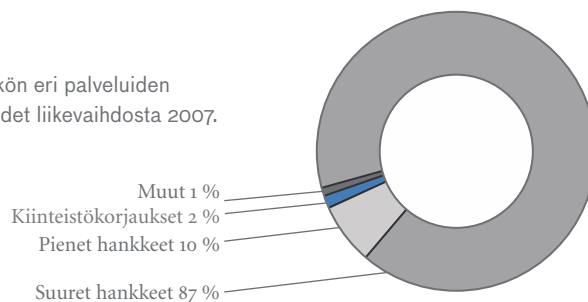
*(Valmistuneiden, yli 200 000 €:n hankkeiden toteutuneet kustannukset)
 **(1=huonoin, 5=paras)

Rakennuttamispalvelut, BSC



Yksikön liikevaihdon kehitys vuosina 1998–2007.

Yksikön eri palveluiden osuudet liikevaihdosta 2007.

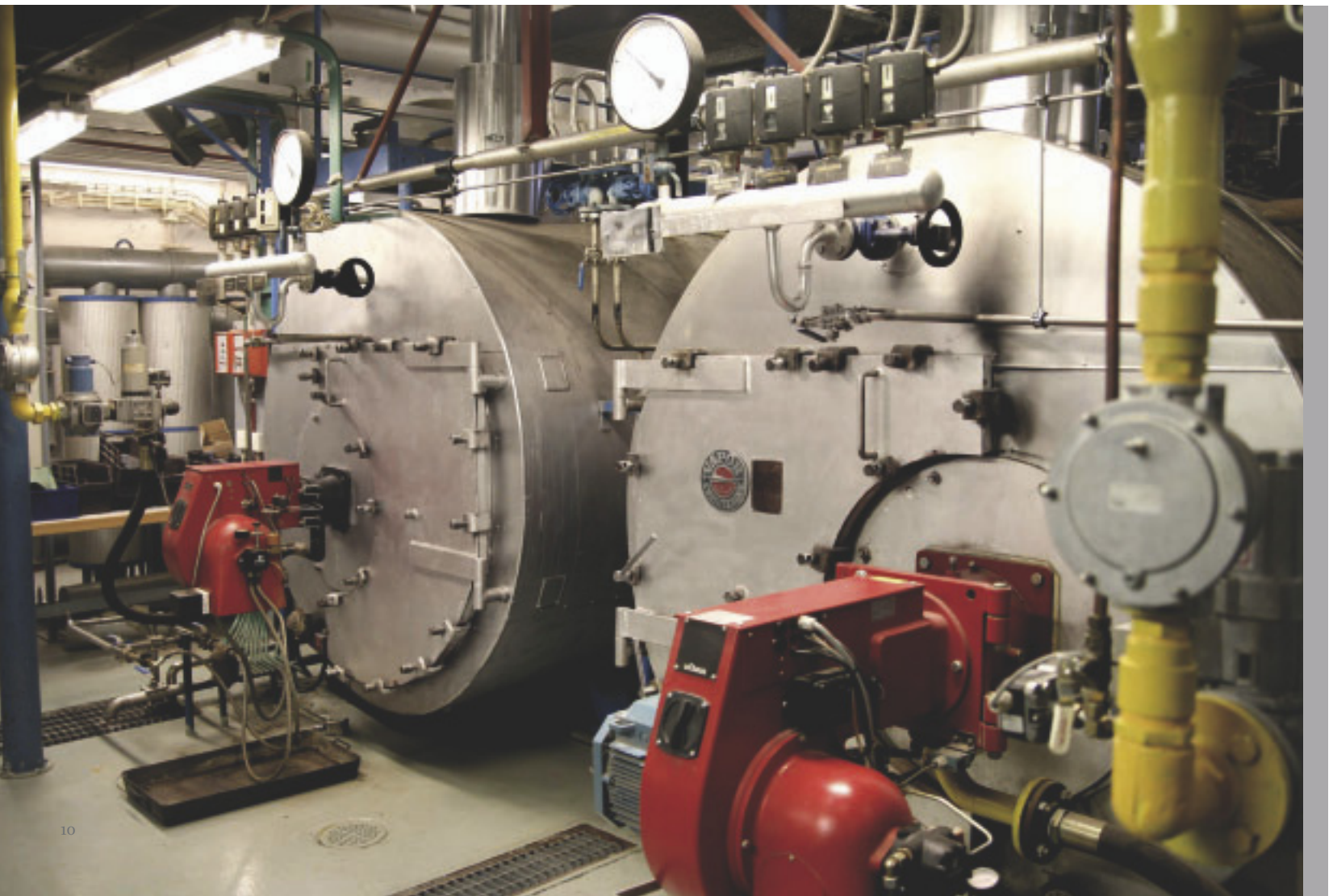




Kiinteistöpalvelut tehosti toimintojaan

”Energian ja veden kulutus laskivat vuoden 2007 aikana. Hyödynnettävän jätteen määrä kasvoi edelleen.”

Kiinteistöpalveluyksikön kustannusindeksi on saatu laskemaan jo viitenä vuotena peräkkäin. Kuluneena vuotena merkittävimmät säästöt saavutettiin tehostamalla Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden teknisten palveluiden toimintaa. Samalla yksiköissä on panostettu resurssien taloudelliseen kohdentamiseen ja läpinäkyvyyteen.



Kiinteistöpalvelut-yksikön toiminta perustuu HUS:n kanssa vuosittain solmittuun ylläpito-sopimukseen, joka sisältää mm. kiinteistön-hoidon, yhdyskuntajätehuollon, tietopalvelun ja ulkoalueiden hoidon. Erikseen laskutetaan HUS:n tulosityksiköiden tilaamat pienkorjaukset ja palvelut, erityisjätteet, sekä irtaimisto- ja laitekunnossapitopalvelut. Yksikön hoidettavien tilojen määrä lisääntyi viime vuonna parilla prosentilla, ollen kaiken kaikkiaan 626,6 tuhatta bruttoneliötä. Liikevaihto vuonna 2007 oli 17,4 miljoonaa euroa.

Osaamiskeskus ja yhteiset toimintatavat pohjana

Kiinteistöpalvelupäällikkö **Jukka Hakkila** totea Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden teknisten

palveluiden fuusion edenneen viime vuonna odotetulla tavalla. ”Jorvin ja Peijaksen osalta tekninen integraatio on viety läpi. Yhteisen tietojärjestelmän piiriin on nyt liitetty ennakkohuolto, vikakorjaukset, energianseuranta, laitekorjaukset ja ympäristöraportointi”, Hakkila sanoo.

”Toiminnan kustannukset ovat nyt lähes samalla tasolla kuin muissakin yksiköissämme.”

Tietojärjestelmät tehokkaan toiminnan perusta

Kiinteistöhoitojen tukena yksiköllä on käytössä **Ryhti**-tietojärjestelmä, joka viime vuonna laajennettiin myös uusiin kohteisiin. Ryhdin merkitys korostuu ennakkohuollossa ja *Help Desk*-palveluissa.

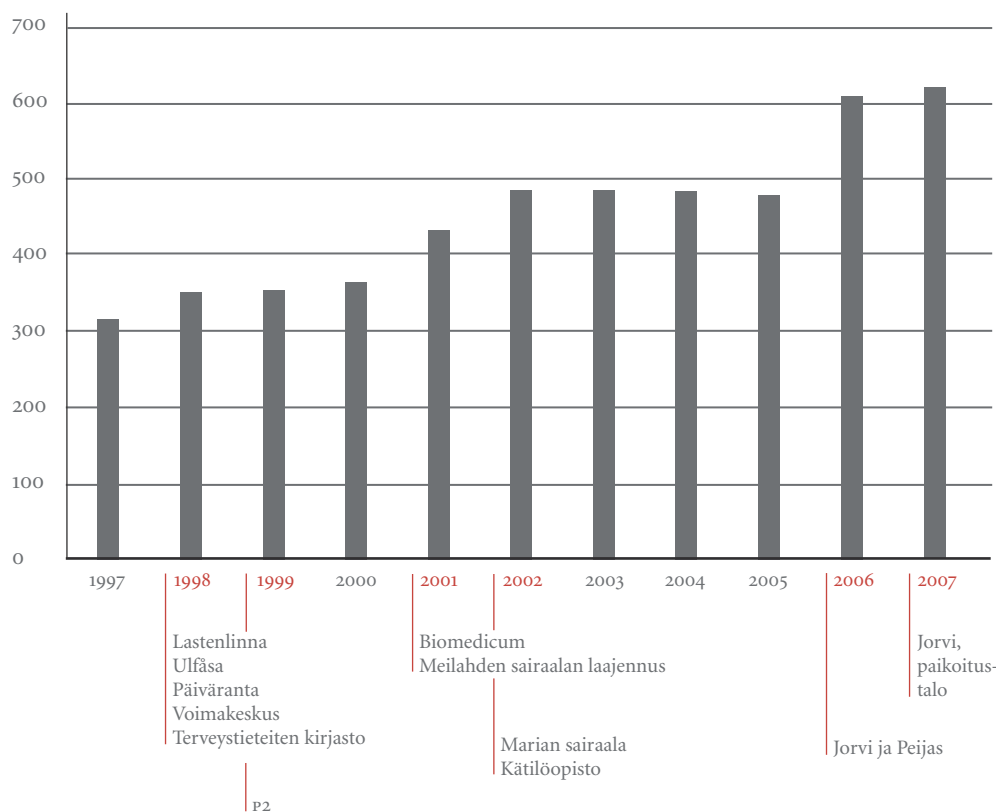
Ennakkohuollolla häiriötilanteiden määrää

on voitu minimoida ja *Help Desk*-palveluilla on nostettu asiakaspalvelun tasoa ja nopeutta.

Help Desk-palvelujen työmäärät kasvoivat HYKS Helsingin alueella edellisvuodesta kahdeksalla prosentilla ja niitä tuli yhteensä 28 960 kappaletta *HelpDesk*-palveluun. Palvelupyynnöiden keskimääräinen vasteaika oli 2,15 päivää. Jatkossa tavoitteena on keskittää *HelpDeskin* palvelupyynnöt suoraan web-käyttöliittymään, jossa asiakkaat voivat myös seurata toimintaa reaaliajassa.

”Puhelinpalvelu keskittyy jatkossa potilasturvallisuuden takaamiseen ja kiireellisiin palveluihin”, Hakkila sanoo.

Toiminnan tehokkuutta on muutenkin lisätty seuraamalla kuukausittain tärkeimpiä toiminnanohjausmittareita ja tekemällä tarvittavia korjaustoimenpiteitä.



HUS-Kiinteistöt Oy:n hoidettavien tilojen määrän kehitys 1997–2007

< Höyryn kehitys on oleellista sairaalatoiminnalle varmistaen mm. autoklaavien, pesu-, desinfiointi- ja huuhtelulaitteiden nopean, taloudellisen ja ympäristöystävällisen käytön. Höyryä käytetään myös esim. leikkaussalien kostutuslaitteissa ja keskuskeittiöiden eri laitteissa. Kirurgisessa sairaalassa (kuva) hyödynnetään höyrynvalmistuksessa syntyvää lämpöä myös sairaalan lämmityksessä, mikä säästää lämmityskuluissa.

”Yksikön toimintaa seurataan ja ohjataan kuukausitasolla *Balanced ScoreCard* -mittareilla isännöitsijäpalaverissa.”

Kohde	Huolto-suunnitelma	Help-Desk / Palvelupyynnöt			Lämpö Kulutus	Vesi Kulutus	Sähkö Kulutus	Hälytykset
	Valmius	Valmius	Vasteaika (pvä)	Web-osuus	Ero -12 kk	Ero -12 kk	Ero -12 kk	Kpl/kpm
001 Lastenlinikka	87 % ●	98 % ●	2,3 ●	34 % ●	-3 % ●	-19 % ●	0 % ●	13 % ●
001 Meilahden sairaala	71 % ●	99 % ●	3,4 ●	18 % ●	-7 % ●	0 % ●	1 % ●	19 % ●
001 Naistenlinikka	99 % ●	98 % ●	2,4 ●	33 % ●	7 % ●	-3 % ●	1 % ●	7 % ●
001 Syöpätautien klinikka	78 % ●	98 % ●	4,6 ●	29 % ●	-2 % ●	-25 % ●	11 % ●	34 % ●
001 Silmä- ja korvasairaala	99 % ●	98 % ●	3,2 ●	23 % ●	-7 % ●	-13 % ●	7 % ●	-
004 Töölön sairaala	95 % ●	99 % ●	3,1 ●	44 % ●	-3 % ●	-8 % ●	2 % ●	35 % ●
005 Kiruginen sairaala	85 % ●	99 % ●	3,7 ●	59 % ●	-2 % ●	-6 % ●	2 % ●	18 % ●
007 Iho- ja allergiasairaala	98 % ●	97 % ●	2,4 ●	45 % ●	-2 % ●	-4 % ●	3 % ●	12 % ●
015 Lastenlinna	91 % ●	99 % ●	4,2 ●	44 % ●	-9 % ●	2 % ●	0 % ●	19 % ●
019 Marian sairaala	88 % ●	100 % ●	2,2 ●	62 % ●	-4 % ●	2 % ●	-1 % ●	9 % ●
020 Kätilöopisto	93 % ●	100 % ●	2,1 ●	70 % ●	-2 % ●	1 % ●	-1 % ●	34 % ●
030 Peijaksen sairaala	55 % ●	96 % ●	9,0 ●	97 % ●	11 % ●	42 % ●	7 % ●	13 % ●
035 Jorvin sairaala	62 % ●	96 % ●	9,1 ●	91 % ●	3 % ●	-19 % ●	-2 % ●	92 % ●

● > 90	● > 90	● < 3	● > 55	● < 0	● < 0	● < 0	● < 10
● 70-90	● 70-90	● 3-4	● 35-55	● 0-5	● 0-5	● 0-5	● 10-20
● < 70	● < 70	● > 4	● < 35	● > 5	● > 5	● > 5	● > 20

Raporttimalli, jolla ohjataan kiinteistöjen huoltoihin, vikakorjauksiin, energian ja vedenkulutukseen sekä rakennusautomaatio-järjestelmien hälytyksiin liittyviä tehtäviä ja toimenpiteitä kuukausittain. Kuvassa vuoden 2007 tietoja.

Henkilöresursseihin ja toimintatapoihin huomiota

Yksikön työntekijämäärä oli vuoden lopussa 113 henkilöä.

Jorvin ja Peijaksen liittymisen yhteydessä näiden sairaaloiden tekninen henkilömäärä väheni 12 henkilöllä.

”Organisaation uudistukseen liittyy tietysti aina omat haasteensa. Toimintatapojen muutoksen seurauksena työtyytyväisyys on jonkin verran kärsinyt”, Hakkila sanoo.

Henkilökunnan osaamis- ja resurssikartoituksen tulosten perusteella vuoden 2008 aikana tullaankin määrittelemään henkilöiden toimenkuvat, vastuut ja työsuoritteet tarkemmin.

”Keskeistä on määrittellä, mitä teemme itse

ja mitkä palvelut ostimme ulkopuolelta, kun hankintalain mukaisesti kilpailutamme erityisesti ennakkohuoltoon liittyviä tehtäviä”, Hakkila sanoo.

Yksikön toimintaa seurataan ja ohjataan kuukausitasolla *Balanced ScoreCard* BSC-mittareilla isännöitsijäpalaverissa. Osa niistä toimi myös vuoden 2007 tulospalkkiomittareina yksiköiden painopistealueiden perusteella. Kaikille yhteisiä mittareita olivat asiakastytyväisyys ja kustannuseuranta. Sairaalayksiköillä mittareina olivat lisäksi huoltosuunnitelmien toteutumisen, *Help Deskin* web-ilmoitusten käyttöaste ja kiinteistöautomaation hälytysten lukumäärä. Irtaimisto- ja laitekunnossapito, voimakeskus ja ulkoalueet mitattiin omilla, niiden toimintaan liittyvillä mittareilla.

Asiakaslähtöisyys korostuu toiminnassa

Kiinteistöpalvelujen asiakastytyväisyys laski jonkin verran edellisestä vuodesta ja oli 3,82. Tähän oli syynä erityisesti uusien kiinteistökohteiden toiminnan muutokset ja osittainen resurssipula.

Hakkilan mukaan osaamiskeskus-toimintamalli mahdollistaa laajemman ja syvemmän osaamisen, korkeamman ja tasaisemman laatutason sekä minimoi toiminnan riskejä.

Osaamiskeskus-toimintamallissa yhteistyö asiakkaiden kanssa syvenee parhaimmillaan kumppanuudeksi, mikä merkitsee HUS-Kiinteistöjen näkökulmasta entistä vahvempaa asiakaslähtöisyyden ymmärtämistä.

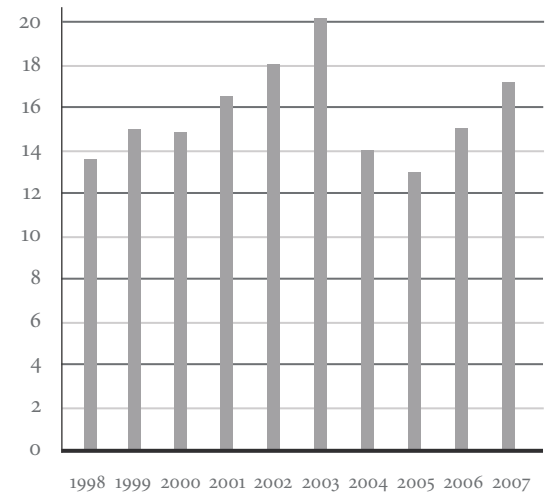


Sähköenergian kulutuksen kasvu taittui 2007. Valaistustekniikan kehityksen hyödyntäminen kiinteistönpidossa vähentää omalta osaltaan sähkön kulutusta.

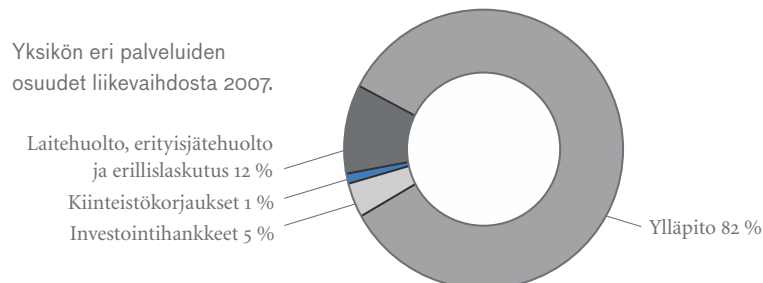
BSC-OHJAUSMITTAREITA	2004	2005	2006	2007
HUS-Kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehitys %	99,44	97,93	97,91	97,17
Tilastokeskuksen yleinen kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi*	102,06	107,78	113,65	118,19
HUS-Kiinteistöt Oy: kiinteistöjen ylläpito kustannukset euroa / brm ² / kk	2,34	2,29	2,29	2,28
Help-Deskin kiinteistöhoitoyksiköiden vasteaika, vrk	5,5	2,2	5,2	5,3
Huoltosuunnitelman toteutuminen %	87	82	82	83
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5**	3,62	3,91	3,86	3,82
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5**	3,67	3,82	3,69	3,63

*(indeksi v. 2003=100)
 **(1=huonoin, 5=paras)

Kiinteistöpalvelut, BSC



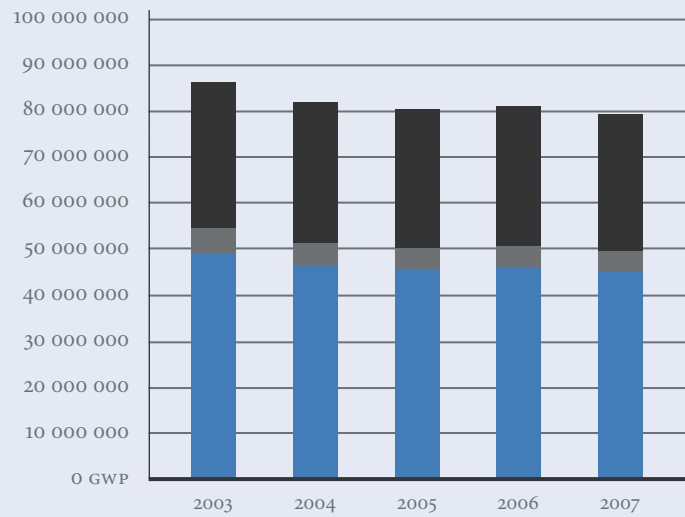
Yksikön liikevaihdon kehitys vuosina 1998–2007. Vuonna 2004 kunnossapito eriytettiin omaksi yksiköksi.



Ympäristötase

GWP-kerroin*: HYKS -alue	
● Hiilidioksidi CO ₂	1
● Metaani CH ₄	25
● Typpioxiidi Nox	298

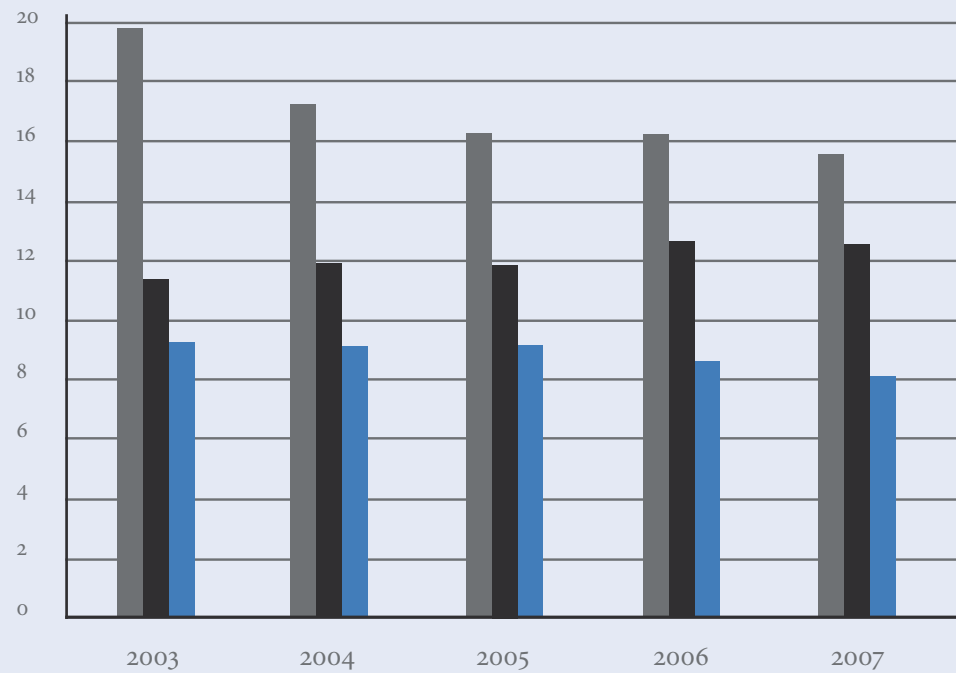
Energian valmistuksessa syntyneet kasvihuonepäästöt esitetty hiilidioksidiverrannaisina (metaanin ja typpioxiidin lämmitysvaikutukset suhteutettu hiilidioksidiin).

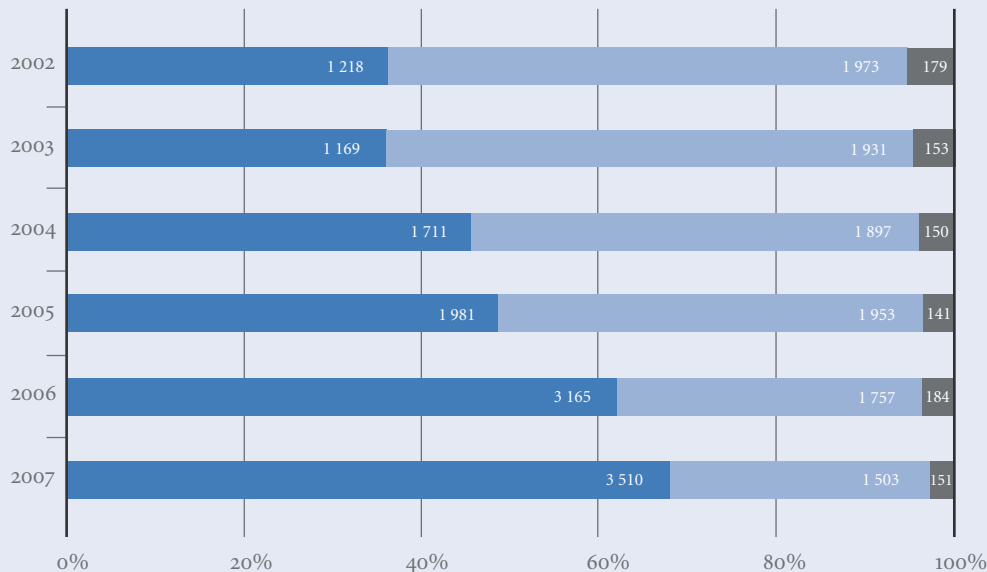


*Global Warming Potential, Hiilidioksidiekvivalentti. Laskenta 100 vuoden aikajaksolla ja 2007 IPCC AR4 kertoimella.

● Lämpö kWh / kk / brm ²
● Sähkö kWh / kk / brm ²
● Vesi 1 litra / kk / brm ²

Energian ja veden kulutus HYKS:n alueella 2003–2007. (Lämmön kulutus normitettu)





- Hyödynnettävä jäte
- Kaatopaikkajäte
- Sairaaloiminnalle ominainen jäte ja ongelmajäte

Jätteiden lajitteluaste ja määrät (tn) Hyksin Helsingin alueella 2002–2007. Vuonna 2006 ja 2007 mukana myös Jorvin ja Peijaksen sairaalan tiedot.

ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS PIENENI

Vuonna 2007 päättyi KTM energiansäästöohjelma, jossa HUS-yhtymä oli mukana. Tavoitteiden mukaisesti energian ja veden kulutus laskivat vuoden 2007 aikana. Merkittävää oli erityisesti sähkön kulutuksen kääntyminen lievään laskuun. Lämmön ja sähkön kulutus laskivat yhden prosentin ja veden kulutus kuusi prosenttia. Tämä vastaa myös uuden HUS:n allekirjoittaman energiatehokkuus sopimuksen tavoitteita. Kirurgian sairaalassa kaukolämmön kustannuksia saatiin laskettua käyttämällä maakaasua huipputehojen aikana lämmönkehitykseen.

HYÖDYNNETTÄVÄN JÄTTEEN MÄÄRÄ KASVOI

Jätteiden käsittelykustannukset nousevat jatkuvasti ja jätteen tarkka lajittelu vähentää kustannuksia. Lajitteluaste on jatkuvasti kehittynyt suotuisaan suuntaan. Ympäristökuorimitukset vähenevät ja raaka-aineita voidaan säästää lisäämällä hyödynnettävien jätteiden määrää. Hyödynnettävän jätteen määrä on kasvanut vuosittain suhteessa kaatopaikkajätteeseen ja sairaaloiminnalle ominaiseen jätteeseen ja ongelmajätteeseen. Hyödynnettävän jätteen määrä ylitti 68 prosenttia vuonna 2007. Kokonaisjättemäärä oli 5 164 tonnia. Jätteet lajiteltiin 22 jättejakeeseen.

Hyödyntämisprosentin nousu johtui olemassa olevien jättejakeiden lajittelun parantumisesta. Vuonna 2007 ei aloitettu keräämään mitään uutta jätelajia. HYKS-alueen sairaaloissa käynnistyneen energijakeen lajittelun edistymisellä oli suurin vaikutus vuonna 2006. Energiajakeetta saatiin talteen noin 500 tonnia vuonna 2006 ja vuonna 2007 määrä kasvoi kaksinkertaiseksi 1 000 tonniin.

Vuonna 2007 tarkentuneen lajittelun lisäksi kustannuksia pyrittiin vähentämään jätekuljetusten tehostamisella optiimilla kuljetukset ja jätepuristimien tyhjennykset.



”Laatupalavereiden pitäminen urakoitsijoiden kanssa on keino taata, että toiminta vastaa luvattua laatua.”

Kunnossapitopalvelujen työt lisääntyivät viidenneksellä

Kunnossapitopalveluille vuosi 2007 oli ripeän muutoksen ja kasvun aikaa. Yksikön liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna noin 20%. Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden teknisten toimien yhdistäminen työllisti edelleen yksikköä. Rakennusalan kuumentunut suhdannetilanne heijastui ajoittain resurssipulana. Hankintalain edellyttämät puitesopimusten kilpailuttamiset on saatu nopeasti käyntiin.

Jorvin ja Peijaksen sairaaloiden teknisten toimien yhdistämisessä HUS-Kiinteistöt Oy:ön on ollut haasteena sulauttaa erilaiset toimintatavat toisiinsa ja löytää yksiköihin hyvät tekijät.

”Jorvissa ja Peijaksessa toimi aiemmin erilliset tekniset yksiköt, joiden budjetointi poikkesi Helsingin HYKS-alueen teknisten korjaustöiden budjetoinnista. HUS-Kiinteistöt Oy:n toimintaa korjaustöiden osalta ohjaa HUS:n kanssa solmittu ylläpitosopimus joka säätelee, mitkä osat toimeksiannoista kuuluvat vuokraan, mistä laskutetaan erikseen. Tämän käytännön ymmärtäminen on vaatinut hieman opiskelua”, sanoo kunnossapitopäällikkö **Juha Tornberg**. Korjaukset tehdään pitkälti puitesopimusurakoitsijoiden avulla. Kunnossapitoyksikkö kilpailutti viime vuonna putki- ja rakennustöiden puitesopimukset. ”Seuraavaksi on olennaista seurata, miten sopimukset toimivat käytännössä. Laatupalavereiden pitäminen urakoitsijoiden kanssa on keino taata, että toiminta vastaa luvattua laatua”, Tornberg sanoo.

Laaja ja monipuolinen toimintakenttä

Kunnossapitopalvelut huolehtii HUS:n kanssa tehdyn ylläpitosopimuksen mukaisista kunnossapitotöistä, käyttäjille tehtävistä toiminnallisista pienkorjauksista ja pienemmistä investointihankkeista, jotka tehdään yhdessä rakennuttamisyksikön kanssa. Lisäksi kunnossapitopalvelujen työkenttään kuuluu joukko ennallistavia kiinteistökorjauksia ja asuntojen korjauksia. Noin 80 prosenttia töistä ostetaan ulkopuolisilta toimijoilta. Kunnossapitoyksikkö teki vuonna 2007 suuria investointihankkeita 720 000 eurolla, mikä muodostui pääosin Syöpätautien klinikan gammakamerahankkeen oheistöistä sekä kunnossapitoyksikön työnjohtajien valvontatehtävistä suurissa rakennuttamisyksikön vetämissä investointihankkeissa. Suuria investointeja oli kuluneen vuoden aikana kaikkiaan 30 kappaletta.

Pienet investointihankkeet olivat teknisiä ja

toiminnallisia korjauksia, joita oli yhteensä 142 kappaletta lähes 3,4 miljoonan euron arvosta. Vuoden aikana tehdyistä pienistä investoinneista merkittävimpiä olivat Naistenklinikan IVF-laboratorion rakentaminen, palvelukeskuksen atk-luokan vesi- ja viemärijohtojen uusiminen, Meilahden laboratoriosiiven valvonta-alakeskusten uusiminen sekä antenniverkon muuttaminen digitaalisille lähetyksille sopivaksi.

Toiminnallisia pienkorjauksia tehtiin 203 kappaletta 1,2 miljoonan euron arvosta. Klinikoiden tilausten perusteella tehtävistä pienkorjauksista merkittävin oli Myrkytystietokeskuksen muuttoon liittyneet korjaus- ja muutostyöt.

Ennallistavista kiinteistökorjauksia yksikö toteutti 269 kappaletta 2,3 miljoonan euron arvosta, muun muassa Iho- ja allergiasairaalan keittiön lattian kosteusvauriokorjaus.

Asuntopalveluyksikön kanssa toteutettiin parisenkymmentä eriasteista asuntokorjausta.

Kunnossapito hakee suurempia kokonaisuuksia

Kunnossapitoyksikössä työskenteli vuoden lopulla 39 henkilöä, joista 14 kuului rakennuskunnossapitoon, 6 LVI-kunnossapitoon, 11 sähkö- ja telekunnossapitoon, 3 varastoon ja hankintaan ja 5 puuseppäpalveluihin.

Kunnossapitoyksikön kenttä on hyvin laaja

ja hajanainen. ”Joudumme reagoimaan nopeasti äkillisiin korjaustarpeisiin, mikä vaikuttaa heti ennakoituun työjärjestykseen. Koska sairaalarakennusten tekniikka vanhenee, on ennakoitavissa, että entistä enemmän pienempää peruskorjausta on edessä”, Tornberg sanoo.

Kunnossapidon kehittämishaasteet

Kunnossapitoyksikön toimintaa mitataan BSC-mittaristolla mm. asiakastytyväisyyden, ylläpidon seurannan, laskutettujen tuntien ja aika-aulujen pitävyyden suhteen. Puuseppien osalta mittareita ovat lisäksi Ryhti-tietojärjestelmän *Help Deskin* vasteajan seuranta ja erikseen laskutettavien töiden osuus. Asiakastytyväisyys parani edellisvuodesta ja oli nyt 4,31. Kyselyn perusteella hankkeista tiedottamiseen on edelleen kiinnitettävä enemmän huomiota.

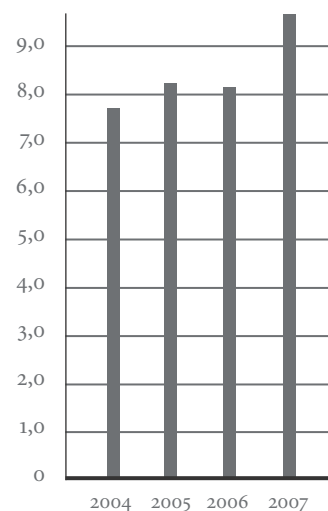
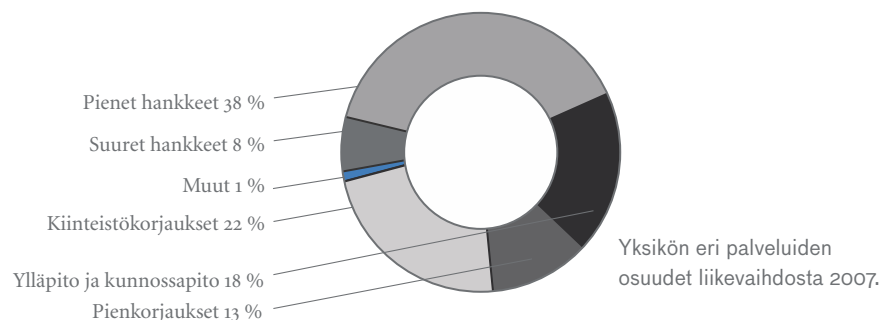
”Lisäämme työnjohto- ja hankepalavereita, joissa käsitellään tärkeimpien hankkeiden aika-aulutuksia”, Tornberg sanoo.

Henkilöstötytyväisyys nousi koko yksikössä. Varaston inventaarioero pieneni 27 prosenttia edellisvuodesta. Tornberg arvioi, että tuleva vuosi tulee olemaan taloudellisesti haasteellisempi. ”Kun tälle vuodelle on luvassa tiukempi budjetti, sitä suuremmalla syyllä seuraamme rahankäyttöä”, Tornberg sanoo.

BSC-OHJAUSMITTAREITA	2004	2005	2006	2007
Kiinteistökorjauksien budjetin toteutuma %	99,10	103,52	94,99	95,89
Aikataulujen pitävyys, asteikko 1–5*	4,03	3,87	3,89	4,04
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5*	4,22	4,31	4,01	4,31
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5*	3,73	3,44	3,07	3,77

* (1=huonoin, 5=paras)

Kunnossapitopalvelut, BSC





”Helmikuussa 2007 aloitettu systemaattinen palo- ja pelastuskoulutus on järjestetty viikoittain. Koulutuksiin on osallistunut vuoden aikana lähes 1000 henkilöä.”

Turvapalvelujen osaaminen perustuu ennakointiin

Turvapalvelujen tavoitteena on yksilölähtöinen turvallisuusajattelu, joka takaa kaikille sairaanhoitopiirissä työskenteleville häiriöttömät työolot. Turvapalvelujen menestyksellinen toteuttaminen edellyttää entistä tiiviimpää verkottumista HUS-Kiinteistöjen omien palveluyksiköiden ja muiden ulkoisten sidosryhmien kanssa.



Helsingin pelastuslaitoksen kanssa yhteistyössä järjestetty palo- ja pelastuskoulutus hoitohenkilöstölle on saavuttanut suuren suosion.

Turvapalvelut vastaa keskitetysti HUS:n ja HUS-Kiinteistöt Oy:n välillä tehdyn toimeksiantosopimuksen mukaisesti HYKS sairaaloiden vartioinnista, arvokuljetuksista, kulunvalvonnasta, henkilöturvallisuudesta, paloturvallisuudesta, henkilökorttikuvauksista Jorvin ja Peijaksen turvallisuustoiminnan siirryttyä yhtiön vastattavaksi.

Merkittävin haaste kuluneena vuonna oli Jorvin ja Peijaksen tehtävien ja talouden sopeuttaminen yhtiön toimintamallin mukaiseksi.

”Jorvin osalta asiat etenivät suotuisasti, mutta Peijas on ollut kokonaisuutena haasteellisempi.”

Yksilöllinen turvallisuusnäkökulma korostuu

Kuntayhtymä korostaa entistä vahvemmin turvallisuusystävällisessä yksilöllistä turvallisuusnäkökulmaa, mikä tarkoittaa sitä, että jokaisen työntekijän pitäisi voida tuntea olonsa turvalliseksi työssään.

”Turvapalveluissa on kiinnitetty erityistä huomiota väkivallan kohtaamiseen työyhteisössä. Työsuojelun kanssa kehitettyä ohjeistusta työyhteisöjen kohtaamaan väkivallan suhteen on kehitetty myös tehokkaammalla raportoinnilla”, **Seppo Ronkainen** sanoo.

Työntekijöiden kokemia ja vartijoiden raportoimia uhkatilanteita tulee vuosittain noin 2000 tapausta.

Henkilöturvallisuuden tehostaminen edellyttää entistä pidemmälle vietyjä turvateknologisia ratkaisuja. Hälytyspuhelin rinnalla toimiva monivalvomojärjestelmä pystyy paikantamaan huonekohtaisesti hälytykset, mikä nopeuttaa vartijoiden mahdollisuuksia löytää tapahtumapaikalle suurissa sairaalayksiköissä.

”Näiden toimenpiteiden avulla olemme saaneet pidettyä henkilöstöön kohdistuvan väkivallan aisoissa”, Ronkainen sanoo.

Palo- ja pelastuskoulutus käynnistyi

Toisena keskeisenä uhkatekijänä sairaalaympäristössä ovat tulipalot. Paloturvallisuuteen liittyvään ennakointiin on kiinnitetty entistä vahvemmin huomiota, kun HUS-Kiinteistöt Oy:llä on samaan aikaan useita isoja rakennushankkeita käynnissä tai alkamassa, esimerkiksi Meilahden Kolmiosairaalan räjäytys- ja louhintatyöt.

Palo- ja pelastuskoulutustoiminnan riskienhallintaa on kehitetty yhteistyössä Helsingin pelastuslaitoksen kanssa.

Helmikuussa 2007 aloitettu systemaattinen palo- ja pelastuskoulutus on järjestetty viikoit-

tain. Koulutuksiin on osallistunut vuoden aikana lähes 1000 henkilöä.

”Koulutus on otettu innostuneesti vastaan. Tavoitteenamme on pitkässä juoksussa kehittää henkilöstölle oma turvallisuuskortti, jonka avulla voidaan seurata ja päivittää työntekijöiden turvallisuusosaamista”, Ronkainen sanoo.

Sairaanhoidon alueen muutosrakentaminen näkyi keskeisesti turvavalvelujen toiminnassa viime vuonna. HYKS-alue osti määräaikaista paikallisturvavartiointipalveluja Peijaksen ja Meilahden sairaaloihin vastaamaan laajojen rakennustyömaiden aiheuttamaan turvallisuushaasteeseen.

Uutena toimintana aloitettiin vartiointipalvelujen hallinnointi ja operointi Lohjan sairaanhoidon alueella. Vartiointipalvelujen tuottajaksi valittiin kilpailutuksen jälkeen Securitas Oy.

”Yksityisellä sektorilla toimivat vartiointiliikkeen pitävät sairaalaympäristöä liiketoimintansa houkuttelevana kasvualueena. Turvavalveluista kuitenkin vain murto-osa voidaan ulkoistaa. Lohjan kaltainen toimintamalli, jossa paikallinen vartiointiliike vastaa vartiointista, mutta meille jää kokonaisvastuu, näyttää toimivalta yhteistyömallilta”, Ronkainen sanoo.

Hankkeissa tehtyjen turvallisuusselvityksien ohella yhtä tärkeää on varmentaa turvallisuusperiaatteiden toteutuminen, kun uudet

työtilat otetaan käyttöön.

”On tärkeää, että käyttöönottoaikaissa työntekijät ja asiakkaat koulutetaan käyttämään oikein turvatekniikkaa ja hyödyntämään turvavalveluita”, Ronkainen sanoo.

Turvavalveluyksikössä työskenteli vuoden lopulla 47 henkilöä ja yksikön liikevaihto oli 3,9 miljoonaa euroa. Turvavalvelujen tuloksen vaikutti negatiivisesti lyhytaikaisten sijaisten vaikeasti saatavuus pääkaupunkiseudulla. Palvelutason säilyttäminen merkitsi vakitukselle henkilökunnalle runsaasti ylityötä ja vaati myös ostopalveluja ulkopuolisilta toimijoilta.

Mahdolliseen hoitajalakkoon varauduttiin tarkoin

Vuotta 2007 leimasi myös loppusyksyn terveydenhoitoalan mahdollinen lakko, mikä tarkoitti huolellista valmistautumista poikkeustilanteisiin.

”Lakon vaikutukset turvallisuuteen oli ennakoitava, mutta samalla oli myös mietittävä, miten lakon jälkeinen siirtymävaihe hoidetaan. Jos lakko olisi tullut, olisi se merkinnyt pelkästään tuhansien kulkukorttien ja -oikeuksien muuttamista.

Teimme paljon hiljaista taustatyötä, mikä ei julkisuudessa näy”, Ronkainen sanoo. Yhtenä

arviointikohteena oli sairaaloiden palo- ja pelastusturvallisuuden toimintatase lakon aikana.

Ronkainen arvioi, että turvavalvelujen on varauduttava tänä vuonna myös muita toimialoja mahdollisesti kohtaaviin lakkoihin.

”Yhteiskunnan tiettyjen alojen työnseisaukset vaikuttavat nopeasti sairaalamaailmaan. Meidän on osattava ennakoida tilanteet ja löydettävä ratkaisut erilaisten riskitilanteiden varalle taataksemme sairaalatoimintojen jatkuvuus”, Ronkainen sanoo.

Sairaaloiden vartiointiin, arvokuljetusten, kulunvalvonnan, henkilöturvallisuuden, paloturvallisuuden ja henkilökorttikuvausten lisäksi turvavalvelut huolehtii myös Meilahden sairaala-alueen ja Jorvin pysäköintitiloista. Meilahden kahdessa pysäköintilaitoksessa on yhteensä 862 autopaikkaa ja tammikuussa 2007 valmistuneessa Jorvin sairaalan pysäköintitalossa 350 autopaikkaa.

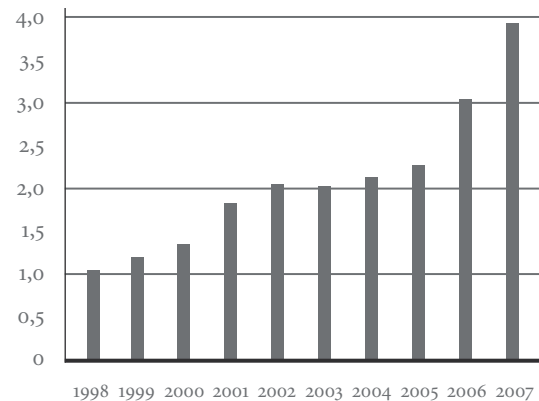
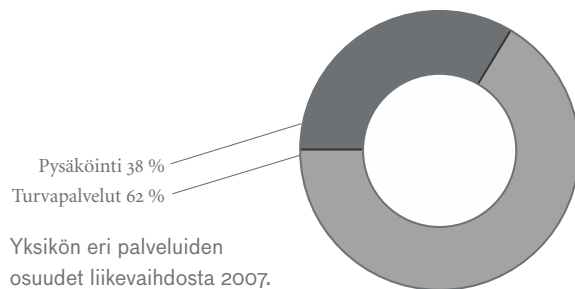
Paras asiakastytyväisyys Jorvissa

BSC-mittaristo mittaa turvavalvelujen toimintaa mm. asiakastytyväisyyden, henkilöstön työtytyväisyyden ja kouluttautumisen sekä prosessien ja talouden näkökulmasta. Yksikön paras asiakastytyväisyys oli Jorvin sairaalassa.

BSC-OHJAUSMITTAREITA	2004	2005	2006	2007
Turvallisuuskustannukset, € / brm ² / kk	0,19	0,23	0,25	0,33
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5*	3,36	3,62	3,63	3,64
Henkilöstötytyväisyys, asteikko 1–5*	3,30	3,77	3,15	3,38

*(1=huonoin, 5=paras)

Turvavalvelut, BSC



Yksikön liikevaihdon kehitys vuosina 1998–2007.



”Asuntopalvelujen tehtävänä on tukea HUS:n rekrytointia.”

Asuntopalvelut valmistautunut muutokseen

Palvelusuhdeasunnot ovat yleisten työmarkkinoiden muutosten johdosta jatkossa aikaisempaa tärkeämpi rekrytointin tuki työnantajalle kilpailtaessa osaavasta ja motivoituneesta henkilökunnasta. HUS-Kiinteistöt on valmis ottamaan vastuullisemman roolin palvelusuhdeasuntojen hallinnoinnissa ja välityksessä.

”Olemme valmistautuneet ottamaan hoitoomme HUS-konsernin mahdollisesti keskittävät palvelusuhdeasunnot. Toimintoja keskittämällä syntyisi merkittäviä synergiaetuja”, sanoo asuntopalveluyksikön päällikkö (oto.) **Sami Jarke**.

Kun Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri on yksi suuri työnantaja, syntyisi prosessi- ja skaalaetujen lisäksi myös tuottavaa omistajahyötyä, jos palvelusuhdeasuntojen tarjonta keskitettäisiin yhdelle vastuulliselle toimijalle.

Toimintoja keskittämällä asuntojen vapautumisia voitaisiin nopeuttaa ja suuremmasta määrästä johtuen asuntoja vapautuisi käytännössä joka päivä jossain päin HUS:ia, jolloin vapautuva asunto vastaisi paremmin hakijoiden toiveita, erityisesti asunnon sijainnin ja koon näkökulmista. Myös asuntojen kunnossapidon teknisessä ja taloudellisessa hallittavuudessa saavutettaisiin keskittämisen kautta monia hyötyjä.

Näin erityisesti kauempaa tulevat asuntoa tarvitsevat työntekijät että asunnot rekrytointin takia omistava HUS hyötyisivät.

Palvelusuhdeasunnot ovat turvallisia, haluttuja ja edullisia. ”Olemme tarjoutuneet kumppaniksi HUS:n strategisen muutoksen toteuttamisessa”, Jarke sanoo.

Muutoksen suunnan määrittelee todennäköisesti vuonna 2008 tehtävän HUS:n asuntopoliittisen strategian linjaukset.

”Luottamus uuteen konsernijohtoon on suuri ja ratkaisuja toivotaan syntyvän monen vuoden odottelun jälkeen. Uuden ajan kynnyksellä HUS pohtii palvelusuhdeasuntojen roolia HUS:n keinovalikoimassa. Esimerkiksi määräaikailla 5–7 vuokrasopimuksilla palvelusuhdeasuntojen kiertoa voitaisiin ilmaiseksi tehostaa taaten kuitenkin työntekijälle riittävän työ- ja perhesuhteiden vakiintumis- ja verkostoitumisajan”, Jarke sanoo.

Tärkeä rekrytointin väline – nyt ja tulevaisuudessa

Asuntopalvelujen tehtävänä on palvelusuhdeasuntojen hallinnointiin ja välitykseen liittyvät tehtävät. Näitä ovat asuntojen vuokraaminen henkilökunnalle, isännöinti, vuokrareskontran hoito sekä asuntojen kunnossapidosta asukkaalle vastaaminen. Asuntopalveluiden tehtäviin kuuluu myös lomamökkitoiminta.

Asuntopalveluyksikön liikevaihto oli vuonna 2007 kolme miljoonaa euroa, josta asuntopiiritoiminnan liikevaihdon osuus oli 97 prosent-

tia ja lomamökkien osuus kolme prosenttia. Asuntopalvelut hoiti kaksi työntekijää, koska he pystyivät tukeutumaan toiminnassaan yhtiön hallinto- ja kunnossapitoyksiköihin. Asuntopalvelujen liikevaihto muodostui vuonna 2007 pääasiassa palvelussuhdeasunnoista saaduista vuokratuloista. Asuntotoiminnan suurin kulu-erä aikaisempien vuosien tapaan oli asunnoista maksetut vuokrat sekä HUS:n omistamista asunnoista perimät tilavuokrat. Viime vuonna asunto myönnettiin pääasiassa pääkaupunkiseudun ulkopuolelta tulleille 168 hakijalle. Asuntoja jonottavien määrä oli vuoden lopussa 268. Jonossa olevien asunnonhakijoiden määrän ja asuntojen saajien määrät ovat pysyneet lähes samalla tasolla kuin edellisellä vuonna.

Asuntojen vuokrauksessa etusija ulkopuolaisilla

Asuntojen tärkein myöntämisperuste on edelleen ollut pääkaupunkiseudun ulkopuolelta muuttaminen tai nykyisestä asunnosta irtisanominen. HUS-Kiinteistöt Oy:n palvelussuhde-

vuokrauksessa on edelleen pystytty toimimaan ilman vuokratakuujärjestelmää, joka vapailla markkinoilla on nykyisin yleinen käytäntö. Asukkailta peritty keskineliövuokra (10,97 e/m²) sijainnin ja kunnan huomioiden oli edullinen verrattuna vapailta markkinoilta vuokrattaviin asuntoihin.

Vuoden lopussa palvelussuhdeasuntoja oli kaikkiaan 535 kappaletta, kahdeksan kappaletta vähemmän kuin edellisellä vuonna. HYKS:n omistamia asuntoja näistä oli 400, aravatyöryhtiön omistamia 83. Helsingin kaupungin terveysvirastolta siirtyneiden asuntojen määrä väheni kahdeksalla asunnolla 52:een (alun perin siirtyneitä asuntoja oli yli 220). Kaupungilta siirtyneet asunnot ovat HUS-Kiinteistöt Oy:n hallinnassa niin kauan kuin palvelussuhdeasunnon vuokrannut työntekijä irtisanoo asuntonsa vuokrasuhteen tai työsuhteensa HUS:iin. Helsingin kaupungilta siirtyneiden asuntojen nopeaan asukaskiertoon vaikuttaa HUS:n hallituksen vuokrankorotuspäätöksen mukaiset vuosittaiset korotukset kunnes asuntojen vuokrasubventio poistuu kokonaan. Yhtiön hoidossa olevia muita

asuntoja ei subventoida.

Lomamökkejä HUS:n henkilökunnalle tarjolla oli viime vuonna kahdeksan. Tahkolla, Levillä, Rukalla ja Ylläksellä sijaitsevien lomamökkien käyttöaste on vakiintunut hyvälle tasolle HUS:n intranetissa toteutetun aktiivisemman markkinoinnin ansiosta.

Vuosi BSC-mittareiden mukaan onnistunut

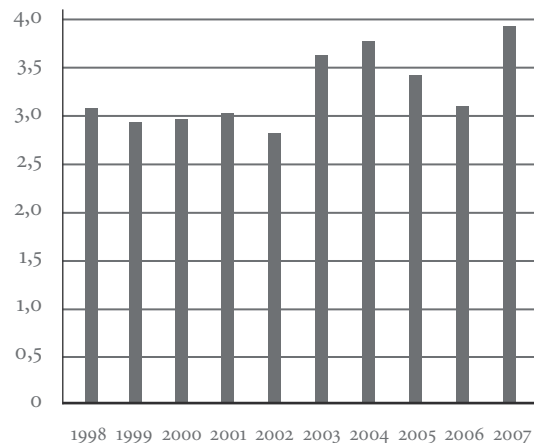
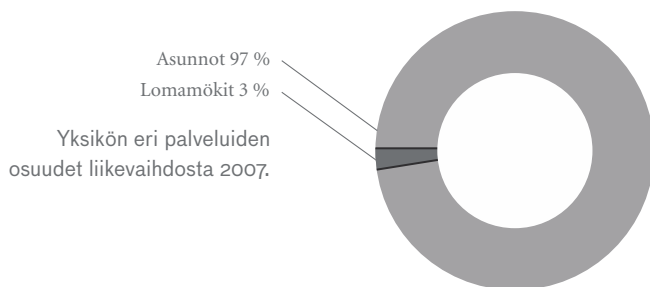
Asuntopalveluyksikön toimintaa seurataan BSC-mittaristolla asiakastytyväisyyden, lomamökkien käyttöasteen, kiinteistöhoitokulujen, menetettyjen vuokratuottojen sekä vuokratuottojen määrän näkökulmasta.

Yksikön asiakastytyväisyys säilyi edelleen korkealla tasolla sekä asuntojen että lomamökkien osalta. Työtyytyväisyys pysyi lähes ennallaan. Kiinteistöhoitokulut eivät myöskään nousseet, huolimatta Niemenmäen asunnoissa suoritetusta ilmanvaihtokanavien puhdistus- ja säätötyöstä.

BSC-OHJAUSMITTAREITA	2004	2005	2006	2007
Kiinteistöjen hoitokustannukset € / brm ² / kk	2,92	2,41	2,80	2,79
Menetetyt vuokratulot kokonaistuotosta %	2,59	3,32	1,11	1,26
Lomamökkien käyttöaste %	51,65	60,82	63,33	61,54
Asiakastytyväisyys, asteikko 1–5*	3,88	4,02	4,11	4,12
Henkilöstötyytyväisyys, asteikko 1–5*	4,07	3,52	3,67	3,77

*(1=huonoin, 5=paras)

Asuntopalvelut, BSC



Yksikön liikevaihdon kehitys vuosina 1998–2007.

< Kuva Helsingin Ruoholahden Itämerenkadulla sijaitsevasta asuinkerrostalosta.

Kertomusvuoden yhtiökokoukset pidettiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti, kevätyhtiökokous 26.3.2007 ja syysyhtiökokous 17.12.2007



HALLITUKSESSA TOIMIVAT puheenjohtajana **Reijo Vuorento**, varapuheenjohtajana **Irene Äyräväinen** ja jäsenenä **Marja-Leena Nousiainen** sekä syysyhtiökokoukseen asti **Ilkka Kauppinen** ja **Maija Haukkamaa** ja syysyhtiökokouksen jälkeen heidän tilallaan **Esko Mäkelä** ja **Mauri Niemi**.

Tilintarkastajina ovat toimineet yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinaisina tilintarkastajina KPMG Kunta Oy **Leif-Erik Forsberg**, JHTT, KHT ja **Raimo Saarikivi**, JHTT, KHT. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut **Ilkka Marttila** ja hallituksen sihteerinä **Sami Jarke**.

Yhtiö on toiminut jäsenenä seuraavissa yhteisöissä:

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

HUS-Kiinteistöt Oy:n hallitus ja johtoa edestä vasemmalta: Irene Äyräväinen, Reijo Vuorento ja Marja-Leena Nousiainen, takaa vasemmalta Ilkka Marttila, Esko Mäkelä, 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** (23.4.2007 lähtien)

HALLINTO

Hallintopäällikkö

Sami Jarke

**RAKENNUTTAMIS-
PALVELUT**

Rakennuttamispäällikkö

Vesa Vainiotalo

**KIINTEISTÖ-
PALVELUT**

Kiinteistöpalvelupäällikkö

Jukka Hakkila

**KUNNOSSAPITO-
PALVELUT**

Kunnossapitopäällikkö

Juha Tornberg

**ASUNTO-
PALVELUT**

Hallintopäällikkö

Sami Jarke, oto

**TURVA-
PALVELUT**

Turvallisuuspäällikkö

Seppo Ronkainen

Liikevaihto	Sopimustuotot, ylläpito	14 544 501,31	12 284 444,78
	Sopimustuotot, kunnossapito	1 904 000,04	1 698 000,03
	Tilaustuotot, suuret hankkeet	27 798 088,32	38 543 829,68
	Tilaustuotot, pienet hankkeet	7 520 593,13	5 364 002,06
	Sopimustuotot, korjauspalvelut	3 000 000,00	3 299 984,17
	Tilaustuotot, pienkorjaukset	1 515 635,66	1 733 712,30
	Tilaustuotot, irtaimisto ja laitehuolto	856 824,80	790 057,69
	Laskutettavat työt	1 055 912,21	820 478,30
	Turvapalvelutuotot	2 401 819,32	1 593 387,79
	Pysäköintituotot	1 469 305,73	1 100 907,23
	Asuntotuotot	3 056 879,76	3 007 045,83
	Liikevaihto	65 123 560,28	70 235 849,86
Liiketoiminnan muut tuotot	Liiketoiminnan muut tuotot	52 575,14	13 138,42
Materiaalit ja palvelut Aineet, tarvikkeet ja tavarat	Ostot tilikauden aikana	-11 311 301,37	-9 391 449,84
	Varaston muutos	-8 047,50	-4 879,36
	Ulkopuoliset palvelut	-39 995 787,54	-49 384 947,38
	Materiaalit ja palvelut yhteensä	-51 315 136,41	-58 781 276,58
Henkilöstökulut Henkilöstösivukulut	Palkat ja palkkiot	-8 055 399,46	-6 859 228,11
	Eläkekulut	-1 453 639,94	-1 317 292,40
	Muut henkilösivukulut	-421 008,52	-359 405,84
	Henkilöstökulut yhteensä	-9 930 047,92	-8 535 926,35
Poistot	Suunnitelman mukaiset poistot	-853 218,98	-668 520,13
Liiketoiminnan muut kulut	Liiketoiminnan muut kulut	-2 640 142,51	-2 068 601,52
	Liikevoitto/-tappio	437 589,60	194 663,70
Rahoitustuotot ja -kulut	Tuotot saman konsernin yrityksiltä	53 093,11	30 093,80
	Muut korko- ja rahoitustuotot	25 161,71	26 150,39
	Kulut saman konsernin yrityksille	-22 609,37	-2 913,13
	Korko- ja muut rahoituskulut	-376 365,11	-222 189,53
	Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-320 719,66	-168 858,47
	Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	116 869,94	25 805,23
Voitto/tappio ennen TPsiirtoja ja veroja	116 869,94	25 805,23	
Muut välittömät verot	Muut välittömät verot	-31 060,24	-8 533,03
	Tilikauden voitto/tappio	85 809,70	17 272,20

VASTAAVAA			
	Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat oikeudet	60 183,01	77 888,95
	Muut pitkävaikutteiset menot	33 699,11	-
	Aineettomat hyödykkeet yhteensä	93 882,12	77 888,95
Aineelliset hyödykkeet	Liittymismaksut	21 915,54	21 915,54
	Rakennukset ja rakennelmat	7 666 750,09	3 817 100,00
	koneet ja kalusto	969 887,12	919 906,81
	Keskeneräiset hankinnat		3 724 247,41
	Aineelliset hyödykkeet yhteensä	8 658 552,75	8 483 169,76
Sijoitukset	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	589 387,13
	Muut saamiset	67 275,17	67 275,17
	Sijoitukset yhteensä	1 861 096,66	1 101 256,66
	Pysyvät vastaavat yhteensä	10 613 531,53	9 662 315,37
Vaihtuvat vastaavat			
	<i>Vaihto-omaisuus</i>		
	Aineet ja tarvikkeet	161 543,10	169 590,60
	Vaihto-omaisuus yhteensä	161 543,10	169 590,60
Saamiset	Myyntisaamiset	83 059,64	84 440,98
	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	4 999 419,83	10 928 820,14
	Muut saamiset	237 457,20	344 290,76
	Siirtosaamiset	139 331,57	213 573,35
	Saamiset yhteensä	5 459 268,24	11 571 125,23
Rahat ja pankkisaamiset	Rahat ja pankkisaamiset	28 435,43	21 791,37
	Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	28 435,43	21 791,37
	Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 649 246,77	11 762 507,20
	Vastaavaa yhteensä	16 262 778,30	21 424 822,57
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	Osakepääoma	-723 208,08	-723 208,08
	Ed.tilikausien voitto/tappio	-573 795,06	-556 522,86
	Tilikauden voitto/tappio	-85 809,70	-17 272,20
	Oma pääoma yhteensä	-1 382 812,84	-1 297 003,14
Vieras pääoma Pitkäaikainen vieras pääoma	Lainat rahoituslaitoksilta	-5 509 526,08	-6 762 028,82
	Muut pitkäaikaiset velat		-1 110 048,83
	Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	-5 509 526,08	-7 872 077,65
Lyhytaikainen vieras pääoma	Lainat rahoituslaitoksilta	-2 362 551,57	-2 244 810,29
	Saadut ennakot	-67 146,29	-61 444,16
	Ostovelat	-4 100 792,56	-7 257 515,59
	Velat saman konsernin yrityksille	-815 749,05	-737 435,37
	Muut velat	-1 772 107,92	-1 755 430,77
	Siirtovelat	-252 091,99	-199 105,60
	Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	-9 370 439,38	-12 255 741,78
	Vieras pääoma yhteensä	-14 879 965,46	-20 127 819,43
	Vastattavaa yhteensä	-16 262 778,30	-21 424 822,57



Energi- och vattenförbrukningen sjönk år 2007

Resumé 2007

HNS-Fastigheter Ab är ett bolag i fastighetsbranschen och en leveransenhet inom HNS-konsernen. Med hjälp av sitt specialkunnande inom sjukhusfastighetstjänster tryggar bolaget den avtalsenliga effektiviteten gällande underhåll, byggande och lokalitetsservice.

Kort om HNS-Fastigheter Ab

HNS-Fastigheter Ab är ett bolag i fastighetsbranschen och en leveransenhet inom HNS-konsernen. Med hjälp av sitt specialkunnande inom sjukhusfastighetstjänster tryggar bolaget den avtalsenliga effektiviteten gällande underhåll, byggande och lokalitetsservice.

Verksamhetsmiljö

HNS-Fastigheter Ab svarar som HNS del enhet för underhåll och säkerhet av lokaler samt

byggandet av dessa. I produktion och inköp av service samt val av samarbetspartners framhävs den totalnyttan som gynnar ägaren, kunderna och miljön.

Bolaget producerar specials-service inom sjukhusmiljön, både själv och via underleverantörer.

Strategi

Det centrala i strategin för HNS Fastigheter Ab är att fungera som kunskapscenter. I form av kunskapscenter ansvarar HNS Fastigheter Ab för det fastighetsunderhåll som krävs för att sjukhusverksamheten kan fungera ostört samt

fungerar som samkommunens pålitliga partner i förverkligandet av ägarstrategin. Kunskapscentrets centraliserade verksamhetsmodeller samt rapporterings- och beslutsfattningspraxis förbättrar kontroll och förutsebarhet av kostnader.

Styrelsen för HNS Ab startade implementeringen av strategin i April 2007. HNS Fastigheter Ab har aktivt deltagit i detta strategiarbete. De centrala frågorna gällande HNS Fastigheter Ab:s framtid kommer att gälla arbetsfördelningen enligt en beställar-producent modell. En fortsatt utredning gällande hela HNS och dess tjänster för underhåll av utrymmen blir klar år 2008.



Resultatbaserad kompensationsmodell som verktyg för ledarskap

Bolagets ledarskapssystem stöder sig på Balanced Scorecard -ledarskapssystemet (BSC). Ledarskapsmodellens mål, handlingar och mätare delas upp i fyra synvinklar som är ekonomi, kund, processer och personal. BSC-systemet var aktivt i bruk i hela bolaget år 2007. En del av mätarna används som verktyg vid resultatbaserad kompensation. År 2007 utnyttjades en resultatbaserad kompensationsmodell för hela personalen. 40 olika av parametrar användes. Mätningens objekt var bland annat kundbelåtenhet, administration av tidtabeller, delkostnadernas andel i förhållande till totalkostnaderna, avtalsuppföljning, skolnings- och utvecklingsinsatser samt personalens trivsel.

Personal

Bolagets personalstyrka växte med ca. 10 procent år 2007. Ökningen kan förklaras med justering av personalen för fastighetsteknik och -säkerhet vid Jorvs- och Pejas sjukhus. År 2007 var den totala arbetsstyrkan i medeltal 241 personer då det motsvarande antalet år 2006 var 216 personer. Eftersom den nämnda personalen vid Jorvs- och Pejas sjukhus flyttade över till HNS Fastigheter Ab i juli 2007 är hela årets medeltal inte fullt jämförbart. Kvinnornas andel av personalen var 11 procent, männens 89 procent.

Bolaget utnyttjade ett resultatbaserat kompensationsystem enligt HNS standard. Dess huvudprinciper följer den av HNS utarbetade verksamhetsmodellen. HNS Fastighets Ab:s framgång mäts enligt resultatet. Resultatet bör vara positivt för att kompensationen skall utbetalas i enlighet med målen för respektive enhet.

År 2007 uppnåddes målen i samma utsträckning som året innan. Medeltalet av samtliga resultatbaserade matriser enligt systemet blev 28,53 procent. Samma resultat år 2006 var 25,37 procent. I oktober–november undersöktes personalens belåtenhet genom ett frågeformulär. Samma formulär har varit i bruk även tidigare år. Resultet 3,57 på en skala från 1–5 var bättre än året innan samt bättre än medeltalet i fastighetsbranschen.

Kundbelåtenhet

HNS Fastigheter Ab undersöker varje år sina kunders belåtenhet. Målgruppen består av över 500 kunder av vilka den största gruppen utgörs av avdelningsskötare. Resultatet från år 2007 uppnådde 4 poäng av 5 möjliga. Detta är det bästa resultatet under HNS Fastighets Ab:s historia och är bättre än medeltalet i branschen.



År 2007 påbörjades byggnadsarbetet av Triangelsjukhuset och fastigheterna för Helsingfors stads samdejourering i Mejlans.



HUS-KIINTEISTÖT OY

Stenbäckinkatu 9
PL 440, 00029 HUS
PUH. 09-4711
www.hus-kiinteistot.fi