



  
MESTARITOIMINTA OY  
Vastuullisuusraportti 2024

# Sisällysluettelo

- 1 Vastuullisuusvisiomme
- 2 Vuoden 2024 kohokohdat
- 3 Vastuullisuustyömme tavoitteet
- 4 Osallistuminen ajankohtaisiin haasteisiin
  
- 5 MESTARITOIMINTA OY
- 10 Toimintaympäristö ja megatrendit
- 11 Hankintaketjut
- 12 Toimitusjohtajan katsaus
  
- 13 VASTUULLISUUDEN HALLINNOINTI
- 14 YK:n kestävä kehityksen tavoitteet
- 15 Vastuullisuuden johtaminen ja toimintaperiaattemme
- 18 Sidosryhmäyhteistyö
  
- 20 VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET
- 21 Vaikutus- ja riskiarviointi
- 22 Vastuullisuuden painopisteet
- 24 Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille
- 31 Vakaa työkanta
- 35 Henkilöstö
- 41 Laadukas ympäristöjohtaminen



# Vastuullisuusvisiomme

Vastuullinen, rohkeasti  
uudistava ja kehittävä,  
asiakkaiden tavoitteiden  
mukainen palveluntuottaja

Vaikuttavaa vastuullisuutta ja yhteisöllisyyttä edistävä,  
kestävää kaupunkia ja sen ympäristöä rakentava haluttu työnantaja.

Mestaritoiminnan vastuullisuusvisio toteutuu jo tänä päivänä.  
Vision myötä haluamme vahvistaa positiivista  
vaikutustamme jokaisessa päätöksenteossa.

## KIINTEISTÖJOHTAMINEN

- ✓ Toteutimme yli 30 julkista hankintaa
- ✓ Vahvistimme oman henkilöstömme hankintaosaamista erilaisin koulutuksin
- ✓ Uudistimme verkkosivut ja huolehdimme niiden aikaisempaa paremmasta saavutettavuudesta
- ✓ Laadimme luonnoksen yhtiökohtaisesta resurssiviisauden tiekartasta ja muodostimme sen pohjalta toteutussuunnitelman tulevaisuuden tavoitteiden edistämiseksi
- ✓ Kehitimme energiajohtamisen ja sen raportointikäytänteiden toteuttamisesta entisestään. Selvitimme EED:n (energiatehokkuusdirektiivi) ja EBD:n (rakennusten energiatehokkuusdirektiivi) vaikutuksia asiakkaidemme kiinteistökantaan
- ✓ Paransimme käytössämme olevien kiinteistöhallintajärjestelmien käyttöä edistääksemme tiedolla johtamisen kulttuuria sekä tehostaaksemme toimintaamme
- ✓ Lisäsimme henkilöstömme ja asiakkaidemme järjestelmäosaamista toteuttaen tarpeisiin pohjautuvia koulutuksia

## YLLÄPITO

- ✓ Toteutimme julkisissa kiinteistöissä (omistaja Järvenpään kaupunki)
  - ✓ 5200 palvelupyyntöä
  - ✓ 10 000 huoltokalenteritehtävää ylläpitääksemme tilat kunnossa
- ✓ Toteutimme asuinkiinteistöissä (omistaja Järvenpään Mestariasunnot Oy)
  - ✓ 5300 palvelupyyntöä
  - ✓ 4500 huoltokalenteritehtävää, ylläpitääksemme asunnot kunnossa
- ✓ Kirjasimme noin 1000 merkintää ylläpitovastuullamme olevien kiinteistöjen kohdepäiväkirjoihin
- ✓ Huolehdimme yli 50 asuinkiinteistön porrashuoneiden, saunojen ja muiden yleisten tilojen siisteydestä ja puhtaudesta
- ✓ Asukastyytyväisyys\* ylläpitopalveluihimme pysyi korkealla tasolla:
  - siivouspalvelut 9- (ed. vuosi 9-)
  - kiinteistönhoitopalvelut 8+ (ed. vuosi 8+)
- ✓ Mittasimme ensi kertaa käyttäjä- ja asiakkuustytyytyväisyyttä\*\* omien tuottamiemme palveluiden osalta
- ✓ Optimoimme palveluntuotantoon liittyviä ajoja, jotta pystyimme vaikuttamaan polttoainemenekin vähentymiseen
- ✓ Ylläpidimme asiakkaidemme avainturvallisuutta järjestelmäpohjaisesti ja teimme yhteensä 5 326 avainluovutusta yhteistyöurakoitsijoille
- ✓ Toteutimme palveluntuotantomme sisäistä laadunhallintaa edellisvuoden toimintamallin mukaisesti, mallia arvioiden, kehittäen ja parantaen

## RAKENNUTTAMINEN

- ✓ Olimme mukana 47 erityyppisessä rakennushankkeessa, joista merkittävimpänä ja näkyvimpänä hankkeena valmistui Keskusurheilukentän hanke.
- ✓ Toteutimme 17 erilaista mittavaa selvitystä asiakkaillemme. Selvitykset koostuivat pääasiassa kuntoarvioiden tai hankkeiden pohjaselvitysten laatimisesta.
- ✓ Kehitimme rakennuttamisen palveluiden tasalaatuisuutta mm. yhdenmukaistamalla käytössämme olevia dokumentti-, asiakirja- ja esityspohjia, sekä muodostamalla sisäisiä toimintamalleja ja prosesseja hankkeiden eri vaiheisiin
- ✓ Muodostimme käytänteet työpari- ja varahenkilötoiminnalle
- ✓ Lisäsimme tekemisessämme sparrauskulttuuria, jotta organisaation tuki saataisiin aikaisempaa näkyvämmäksi hanketyöskentelyn haasteiden edessä
- ✓ Kehitimme ja yhdenmukaistimme aktiivisesti käyttäjäosallistamisen malleja ja käytänteitä yhdessä asiakkaamme kanssa
- ✓ Toteutimme yhteistyössä kumppaniemme kanssa sähköautojen latauspisteet julkisomisteisiin kiinteistöihin lakisääteisten vaatimusten täyttämiseksi

## TALOUS JA HALLINTO

- ✓ Henkilöstömme työtyytyväisyys arvosanaksi saimme 7 ½
- ✓ Viimeistelimme vuonna 2023 alkaneet sopimuspäivityksiä koskeneet projektit
- ✓ Paransimme yhtiön tietoturvaa nostamalla suojauksen tasoa ICT-laitteissamme
- ✓ Lisäsimme työturvallisuutta ja huolehdimme kiinteistöjen turvallisuustasosta kirjaten 447 kpl Idun-työturvallisuussovellus merkintää (kaikki merkinnät)
- ✓ Ylläpidimme työturvallisuuden korkeaa tasoa
- ✓ Laadimme yhtiöllemme johtamisjärjestelmän

  
MESTARITOIMINTA OY

**VUODEN  
2024  
KOHOKOHDAT**

\*Asukastytytyväisyyden mittaaminen koskee Järvenpään Mestariasuntojen omistamissa vuokraohteissa asuvien asukkaiden tyytyväisyyttä

\*\*Käyttäjä- ja asiakkuustytytyväisyys koskee käyttäjätytytyväisyyden osalta julkisten rakennusten yhteyshenkilöitä sekä asiakkuustytytyväisyyden osalta molempia omistaja-asiakkaitamme

# Vastuullisuustyömme tavoitteet

Pitkän tähtäimen tavoite	Aika	Mittarit	Tavoite 2025	SDG (vuoden 2024 mukaisesti)
<b>Päästöjen vähentäminen</b>	Tiekartta otetaan käyttöön vuoden 2025 aikana	Energiakulutus, kulkemisen päästöt, ostettu energia, kiinteistöjen päästöt	Yhtiölle on laadittu oma resurssiviisauden tiekartta, johon on määritelty suorat ja epäsuorat vaikuttamismahdollisuudet. Resurssiviisaukshankeohjeen päivittäminen on edelleen ajankohtaista. Päästöttömyystavoitteiden tulisi jatkossa ohjata rakennuttamistoimintaa uudisrakentamisen hankkeissa. Viestintä- ja raportointikäytänteiden kehittäminen. Teetämme yhtiölle vuonna 2025 scope 1:een painottuvan palvelutuotantoa koskevan hiilijalanjälkilaskennan.	11.6, 12.2, 13.3
<b>Asiakkaiden tavoitteiden täytyminen</b>	Pysyvä tavoite	Resurssiviisauden toimenpiteiden toteuttaminen	Asiakastyytyväisyyttä mittaavien työkalujen ja toimintamallien vakiinnuttaminen ja asiakkuuksien hoitomallien toteuttaminen asiakkuuksille laadittujen vuosikellojen mukaisesti.	12.2, 12.7, 16.6, 16.7
<b>Kestävän kehityksen sisällyttäminen osaksi yhtiön toimintaa</b>	2026 mennessä	2026 määritellään pääalueet ja sisällöt osana kehitettävää johtamisjärjestelmää	Strategian 2024-2028 mukaisesti vastuullisuustyö on osa yhtiön toimintaa. Johtamisjärjestelmän käyttöönottoa osana vastuullisuustyötä pyritään edistämään vuoden aikana.	11.1, 11.6, 11.7, 12.2, 12.5, 12.7, 13.3, 16.6, 16.7
<b>Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö</b>	Pysyvä tavoite	Henkilöstön tyytyväisyyskyselyn tulos	Panostamme toimintakulttuurin luomiseen sekä yhteisesti sovittujen käytänteiden laatimiseen.	13.3, 16.6, 16.7
<b>Oman toiminnan laadun varmistaminen</b>	Pysyvä tavoite	Auditointi, laadunvalvontaa koskevat toimintamallit, laatujohtaminen osaksi johtamisjärjestelmää	Toteutamme tarpeen mukaan ulkopuolisen toimijan toimesta laatua mittaavia auditointeja. Panostamme omiin laadunhallinta- ja valvontaprosesseihin.	12.2, 12.5, 12.7, 16.6, 16.7



Vuonna 2022 laaditut ja vuonna 2023 tammikuussa voimaan astuneet kestävän kehityksen pitkän tähtäimen tavoitteet ohjaavat vastuullisuustyötämme. Tavoitteet on laadittu aina vuoteen 2030 asti. Vuosittain määrittelemme lisäksi kauden tavoitteet askeleiksi kohti kutakin pitkän tähtäimen tavoitetta.

Noudatamme yhtiöllemme laadittua vastuullisuusohjelmaa, joka yhdistettiin vuonna 2024 osaksi yhtiön strategiatyötä.

Jatkoimme vastuullisuustyön jalkauttamista osaksi koko organisaation toimintaa vuonna 2024. Mestaritoiminta on sitoutunut edistämään ylempänä kuvattuja YK:n kestävän kehityksen tavoitteita.

# Osallistuminen ajankohtaisiin haasteisiin

**Energiajohtaminen** – tuotamme asiakkaillemme energiajohtamisen palveluita, olemme tuottaneet asiakaskiinteistöihin energia- ja elinkaarikustannusten arviointia, seuraamme ja johdamme asiakaskiinteistöjen energiatehokkuutta ja pyrimme yhteistyössä asiakkaiden kanssa energiansäästön maksimointiin.

**Hiilijalanjälki** – kaikessa uudisrakentamisessa rakennuttamistehtävistä vastaavana edellytämme hiilijalanjälkilaskelman toteuttamista. Pyrimme saattamaan hyvät käytänteet osaksi tulevaisuuden työskentelytapoja.

**Kestävät viheralueet** – kehitämme laatimaamme ohjeistusta asiakaskiinteistöjemme toiminnan tueksi, jonka avulla ohjataan suunnittelua, toteutusta ja ylläpitoa luonnon monimuotoisuutta tukevaan ja edistävään toimintaan.

**Maalämpö** – kaikessa uudisrakentamisessa kartoitamme kohteisiin soveltuvimman ratkaisun ja toteutamme lämmitysratkaisut tilaajan toiveiden mukaan.

**Muovinkeräys** – seuraamme asiakaskiinteistöjemme jätemääriä, erityisesti muovinkeräyksen lisäämisen vaikutusta seka- ja kuivajättemääriin. Pyrimme tehokkaiisiin jätehuoltoratkaisuihin kiinnittäen erityistä huomiota jäteastioiden määriin, kokoihin sekä tyhjennysväleihin.

## Ilmastonmuutos

- Hiilineutraalius – pyrimme hiilineutraaliksi Järvenpään kaupungin tavoitteiden mukaisesti vuoteen 2035 mennessä

## Kiertotalous

- Materiaalikierto - pyrimme toiminnassamme kartoittamaan mahdollisuuksia materiaalikierron edistämiseksi
- Kierrätyskärret – tuotamme asiakaskohteisiin kierrätyskärrepalvelua uusiokäytön tukemiseksi

## Lajikato

Lajikatoon vaikuttavat monet tekijät kuten esimerkiksi ilmastonmuutos, maankäytön muutokset ja suojelualueiden riittävä määrä. Huomioimme lajikatoon vaikuttavat tekijät palvelutuotannossamme.

- Lahopuut - pihojen laitojen joutomaalle jätetään lahoppuuta ja risuja
- Pölyttäjät - nurmien reuna-alueita jätetään niittämättä, asukkaita kannustetaan jättämään piha-alueille pöriäisheinikoita, rikkaruohojen kemiallista torjuntaa vähennetty
- Kesäkukat – pihasuunnittelussa suositaan pölyttäjävähennyksiä perennoja
- Viherkatot – ensimmäinen viherkatto on tehty jo vuonna 2012 Mestariasuntojen kiinteistöön



  
MESTARITOIMINTA OY

# Mestaritoiminta Oy

Mestaritoiminta Oy on Järvenpään kaupungin ja Järvenpään Mestariasunnot Oy:n omistama kiinteistöjen johtamista, ylläpitotoimintaa ja rakennuttamista harjoittava yhtiö.

Omistajamme Järvenpään kaupunki ja Järvenpään Mestariasunnot Oy ovat suurimpia asiakkaitamme ja toimimme omistajiemme kanssa tiiviissä yhteistyössä in house -periaatteella. Olemme sitoutuneet toimimaan omistajien edun mukaisesti siten, että laadukkaat palvelut tuotetaan edullisesti ja yhteisten tavoitteiden mukaan.

Mestaritoiminnan ydiosaamisen keskiössä on kiinteistöjen hallinta-, kehittämis-, ylläpito- sekä rakennuttamispalvelut. Asiakkainamme ovat in house- kumppanimme, asukkaat, kuntalaiset, erilaiset tilojemme käyttäjät ja tilojen edustajat. Lähitulevaisuudessa emme odota merkittäviä muutoksia toiminnassamme tai omistusrakenteessa. Mestaritoiminta Oy:n toimitusjohtajana toimii Jani Kervinen.

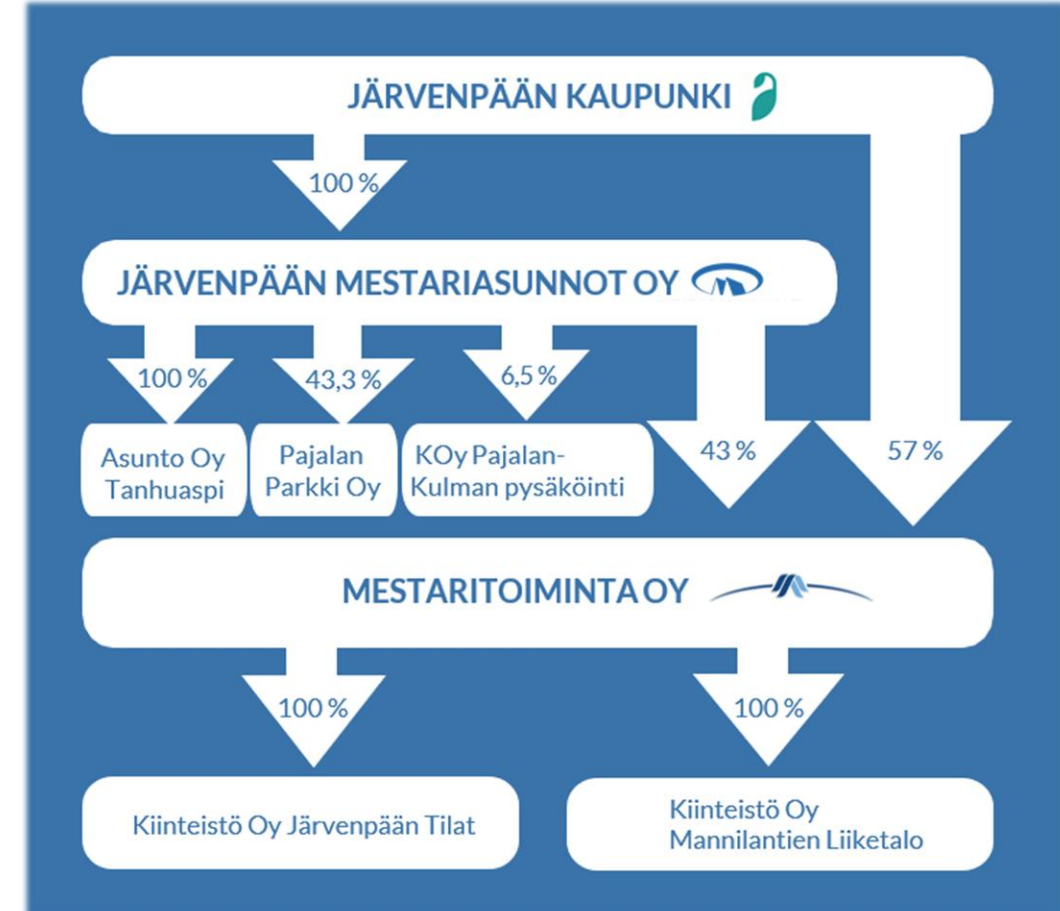
Tuotamme Järvenpään Mestariasuntojen omistamiin asuinkiinteistöihin palveluita sidosyksikkökumppanuuden mukaisesti.

Järvenpään kaupunkikiinteistöjä hallinnoidaan yhteistyössä kiinteistöallianssissa\*. Allianssi on kaupungin ja Mestaritoiminnan yhteinen organisaatio.

Lisää Mestaritoiminta Oy:stä osoitteessa [www.mestaritoiminta.fi](http://www.mestaritoiminta.fi)



\*Kiinteistöallianssiin perustuva toiminta Mestaritoiminnan ja Järvenpään kaupungin välillä päättyi kesäkuussa 2024, jolloin Järvenpään kaupungin hallitus hyväksyi yhtiön ja kaupungin välisen uuden palvelukumppanuussopimuksen periaatteet. Uusi palvelukumppanuussopimus astui voimaan 1.1.2025





# Mestaritoiminta Oy

Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen Mestaritoiminnan sekä sen tytäryhtiöiden vastuullisuustyön ja vuoden 2024 vastuullisuusaavutukset yksiin kansiin. Raportti on laadittu Global Reporting Initiative (GRI)- standardin perustasoon pohjautuen, ja se päivitetään ja laaditaan vuosittain. Tietojen yhteen kokoamisesta ja raportin koostamisesta vastaa Mestaritoiminta Oy.

Mestaritoiminta Oy:n omistaa Järvenpään kaupunki ja Järvenpään Mestariasunnot Oy. Yhtiön tarkoituksena on tuottaa omistajalle ja kaupunkikonsernille kiinteistöjen ylläpito-, kunnossapito-, rakennuttamis- ja asiantuntijapalveluita sekä tarvittaessa rakentaa kiinteistöjä ja vuokrata niitä kaupunkikonsernin tarpeisiin.

Tuotamme sujuvaa tulevaisuutta ja haluamme, että tilat tuottavat käyttäjilleen mielenrauhaa. Palvelemme kaikkia järvenpääläisiä, niin Mestariasunnoissa asuvia kuin myös kaupungin omistamien koulujen, päiväkotien ja muiden tilojen käyttäjiä. Tuotamme ja teemme hyvää sekä luomme sujuvaa arkea koko kaupungille.

Vuonna 2024 Mestaritoiminnalla oli useita hankkeita suunnittelussa ja rakenteilla. Tuotimme laadukkaita ylläpitopalveluita sekä kehitimme toimintaamme panostaen erityisesti tiedolla johtamisen mahdollisuuksiin.

	2022	2023	2024
Liikevaihto	15,8 m€	12,7 m€	10,7 m€
Työntekijät	63 henkilöä	64 henkilöä	63 henkilöä

Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille	Vakaa työkanta	Henkilöstö	Laadukas ympäristöjohtaminen
Asukastyytyväisyys  kiinteistönhoito 8+ siivous 9-	Liikevaihto 10,7 m€	Henkilöstön määrä 63 työntekijää	Olemme panostaneet vuonna 2024 energiajohtamisen toimintamalleihin, prosesseihin ja raportointiin, jotta pystyisimme tuottamaan esityksiä asiakkaillemme aikaisempaa paremmin energiatehokkuuden parantamiseksi
	Tulos -0,1 t€	Työtyytyväisyys 7 ½	Olemme olleet mukana asiakkaidemme astetta alemmas-kampanjoissa
Ulkoisten asiakkuuksien tyytyväisyys  Järvenpään kaupunki 6 ½ Järvenpään Mestariasunnot Oy 7 ½	Työturvallisuuden arvosana 8 (henkilöstön tyytyväisyysarviointi koskien työturvallisuutta)	Sairauspoissaolot 1 427	Tuotamme kaupunkikiinteistöihin liittyen KETS- raportointia
		Tykytapahtumat 1	Pyrimme toimimaan vastuullisena viestijänä, mahdollistajana sekä tuemme parhaalla mahdollisella tavalla asiakkaidemme ympäristötyötä

# Mestaritoiminta Oy

## Mestarit 2028



**MISSIOMME**  
Arjen rakentaja

**VISIONimme 2028** Valmis markkinoiden muutokseen

Mestaruus uusitaan päivittäin.  
Kestävin askelin kohti parempaa huomista.  
Tyytyväisyys toimintaamme on meille kunnia-asia.

**TRENDIT**  
markkinoiden muutos  
kokonaistaloudellinen edullisuus  
elinkaariajattelu  
in-house-yksikkö  
tehokkaat prosessit



Mestaritoiminta uudisti strategiansa vuosille 2024-2028. Strategian valmisteluun osallistettiin omistajat, hallitus, johto, asiakkaat sekä henkilöstö. Strategia tukee Järvenpään kaupungin strategiaa.

Yhtiön visiona vuoteen 2028 mennessä on olla valmis markkinoiden muutokseen. Tämä tarkoittaa sitä, että meidän tulee lunastaa toimintaamme koskeva lupaus päivittäin ja seurata toimintaympäristön muutoksia aktiivisesti. Haluamme toimia vastuullisesti ja kehittää tekemistämme koko ajan vastuullisempaan suuntaan. Meille asiakkaiden tyytyväisyys toimintaamme kohtaan on kunnia-asia.

Strategiaa ja sen sisältöä arvioidaan ja tarkastellaan vuosittain.

# Mestaritoiminta Oy

Työntekijät	2022	2023	2024	Muutos % (2023-2024)
<b>Vakituiset</b>	57	59	57	-3 %
Naiset	17	21	21	0 %
Miehet	40	38	36	-5 %
<b>Määräaikaiset</b>	6	5	6	20 %
Naiset	4	4	3	-25 %
Miehet	2	1	3	200 %
<b>Kokoaikaiset</b>	63	64	63	-2 %
Naiset	21	25	24	-4 %
Miehet	42	39	39	0 %
<b>Rekrytoinnit</b>	2022	2023	2024	Muutos % (2023-2024)
Miehet	8	5	4	-20 %
Naiset	11	8	7	-13 %
<30-v	6	4	2	-50 %
30-50-v.	7	6	7	17 %
>50-v.	6	3	2	-33 %
<b>Lopettaneet</b>	2022	2023	2024	Muutos % (2023-2024)
Miehet	9	7	5	-29 %
Naiset	15	6	7	17 %
<30-v	5	2	2	0 %
30-50-v.	12	5	7	40 %
>50-v.	7	6	3	-50 %

Lisätietoja liiketoimintamme luvuista vuoden 2024 tilinpäätöksistä:  
[Mestaritoiminta Oy](#)



# Toimintaympäristö ja megatrendit

Maailma on jatkuvassa muutoksessa ja toimintaympäristössä vaikuttavien muutosvoimien tunnistaminen auttaa ennakoimaan ja muokkaamaan omaa toimintaamme.

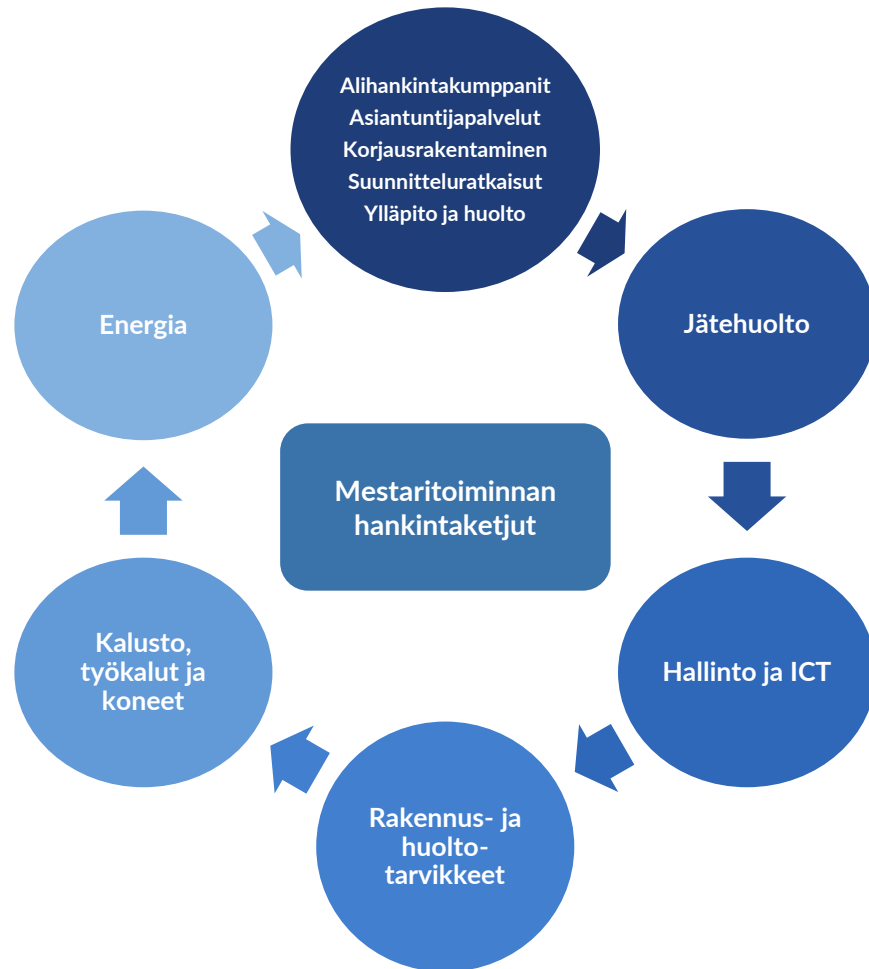
Toimintaympäristössä vaikuttaa useita globaaleja megatrendejä, joiden vaikutusta toimintaamme olemme analysoineet oheisen taulukon mukaisesti.

Tunnistimme viisi megatrendiä, jotka vaikuttavat toimintaamme erityisen paljon: eriarvoisuuden kasvu, väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen, ilmastonmuutos, digimurros ja uudet teknologiat sekä yhteisöllisyys ja jakamistalous



Megatrendi	Vaikutus	Toimenpiteemme
Eriarvoisuuden kasvu	Yhteiskunnassa tulo- ja hyvinvointierot kasvavat	Rakennutamme kiinteistöjä kodeiksi ja toimitiloiksi, joissa asumisen laatu ja toimitiloissa työskentely on hyvää ja tilat ovat tarpeita vastaavia.
Väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen	Väestön kasvu aiheuttaa erityisesti paineita kouluverkko- ja päiväkotipaikkojen tarjontaan	Mestaritoiminta tukee toiminnallaan Mestariasuntojen kiinteistökehittämistä. Kaupunkiasiakkuuden parissa Mestaritoiminta osallistuu aktiivisesti kaupungin palveluverkkosuunnitteluun sekä tukee toiminnallaan kaupunkikehityksen onnistumista.
Ilmastonmuutos	Sään ääri-ilmiöt aiheuttavat toimenpiteitä kiinteistöjen suunnittelu- ja toteutusratkaisuihin mm. jäähdytystarpeen lisääntymisen muodossa	Kaikkiin uudiskohteisiin rakennetaan vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä ja energiatehokkaaseen rakentamiseen panostetaan. Nykyisiä kiinteistöjä kehitetään.
Digimurros ja uudet teknologiat	Asioita hoidetaan yhä enemmän internetin välityksellä. Rakennusten automaatiojärjestelmät kehittyvät ja lisääntyvät.	Panostamme tiedon keräämiseen, dokumentointiin, arkistointiin sekä mahdollistamme toiminnassamme tiedolla johtamisen.
Yhteisöllisyys ja jakamistalous	Kansalaiset etsivät uusia tapoja toimia yhteisöllisesti ja jakamalla hyödykkeitä mieluummin kuin omistamalla	Pyrimme kehittämään uusia asumisen ja tilojen käytön palveluita jakamistalouden sekä yhteisöllisyyden edistämiseksi. Jakamistalouteen liittyvät palvelut, kuten yhteiskäyttöautot, lisääntyvät. Kannustamme ja tuemme yhteisöllisyyden periaatteita kaikessa toiminnassa.

# Hankintaketjut



Mestariitoiminta vastaa rakennushankkeiden hankinnasta, toteuttamisesta tai tilaamisesta sekä rakennuksen käyttöönotosta Mestariasunnoille sekä Järvenpään kaupungille. Olemme aktiivisesti mukana myös rakennushankkeiden suunnitteluvaiheissa (tarveselvitys, hankesuunnittelu ja suunnitteluvaihe). Rakennushankkeen hankintaketju kattaa koko hankkeen suunnittelusta toteutukseen. Rakennushankkeiden lisäksi Mestariitoiminta hankkii palvelukumppaneita omiin ja asiakasyhtiöiden tarpeisiin.

Mestariitoiminta Oy, Järvenpään Mestariasunnot Oy sekä Järvenpään kaupunki ovat kaikki julkisia hankintayksiköitä, joten hankintamenettelyt toteutetaan julkista hankintalakiä noudattaen.

Tavoitteenamme pidemmällä aikavälillä on selvittää toimittajiemme hankintaketjujen vastuullisuus ja toimitettujen tuotteiden ja palveluiden alkuperä. Näin voimme jatkossa arvioida välilliset vaikutuksemme ihmisiin, ihmisoikeuksiin, ympäristöön ja talouteen koko arvoketjussamme. Tavoitteena on myös tukea kumppanien huolellisuusvelvoitteen täyttymistä, eli heidän vaikutuksiansa tunnistamista, estämistä, lieventämistä sekä käsittelemistä.

Seuraamme aktiivisesti toimittajaketjujen valmiutta vastuullisuustyön parissa. Arvioimme toistuvasti mahdollisuuksia asettaa vastuullisuustyön laadulliseksi vertailuperusteeksi hankintoihimme. Tällä hetkellä olemme tunnistaneeet, että standardien mukaista vastuullisuustyötä tehdään pääsääntöisesti suurissa yrityksissä ja standardien mukainen vastuullisuustyö on pienemmissä yrityksissä vähäistä.

Tarveselvitys

Suunnittelu

Hankinta

Rakentaminen

Käyttöönotto

Takuu aika

# Toimitusjohtajan katsaus

Maailma on muutoksessa, ja niin on myös Mestaritoiminta Oy. Teknologian kehitys, kestävä kehityksen vaatimukset ja muuttuvat asiakasodotukset ohjaavat toimintaympäristöämme yhä dynaamisempaan suuntaan. Me Mestaritoiminnalla olemme sitoutuneet vastaamaan näihin haasteisiin ja hyödynnämme ne mahdollisuuksina kohti tulevaa.

Vuoden 2024 aikana lähdimme toteuttamaan vuoden 2023 lopulla päätettyä strategiaa. Tavoitteenamme oli suorittaa 37 strategista kehitystehtävää, joista valtaosa onnistuttiin saamaan valmiiksi menestyksekkäästi. Vuonna 2025 keskitymme uusien palvelukokonaisuuksien ylösnostoon sekä jo olemassa olleiden liiketoimintojen kehittämiseen sekä niiden jalkauttamisen käytäntöön.

Vuoden 2024 lopulla Mestaritoiminta Oy kävi läpi muutosneuvottelut, joiden taustalla olivat tuotannolliset ja taloudelliset syyt. Uudistimme organisaatorakenteemme palvelemaan paremmin yhtiön toimintaa ja varmistimme, että Mestaritoiminnan kilpailukyky säilyy vahvana ja kustannustehokkaana – Suomen hallitusohjelman edellytyksiä linjailen.

Tavoitteenamme on olla omistaja-asiakkaillemme parhaan kokonaisarvon tuottava, laadukas ja luotettava kumppani nyt ja tulevaisuudessa. Tämä edellyttää meiltä jatkuvaa kehitystä ja ennakoivaa otetta alati muuttuvassa toimintaympäristössä.

Mestaritoiminnan työn laatu on monilla mittareilla olosuhteisiin nähden onnistuttu pitämään vähintäänkin kohtuullisella tasolla. Henkilöstömme on erittäin sitoutunutta ja palveluhenkistä, jonka toivomme jatkossa näkyvän aikaisempaa paremmin myös asiakastytyväisyysmittauksissa. Asiakkaiden tyytyväisyys kiinteistöhoito- ja siivouspalveluihin on mittausten mukaan edelleen erinomaisella tasolla asuntokohteissamme kuten aiempinakin vuosina.

Muuttuneessa maailmantilanteessa myös henkilöstöltämme tullaan vaatimaan entistä enemmän, jotta saavutamme asetetut tavoitteet. Arvostan suuresti jokaisen työntekijän panosta yhteisen menestyksemme eteen – henkilöstö on palvelutuottajaorganisaatiomme tärkein voimavara. Meillä on sitoutunut ja osaava henkilöstö sekä pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä strategia. Näillä eväillä rakennamme toimintaamme vastaamaan sekä nykyisiä että tulevaisuuden tarpeita.

**Jani Kervinen**  
toimitusjohtaja  
Mestaritoiminta Oy





Vastuullisuuden hallinnointi

  
MESTARITOIMINTA OY

# YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) on maailmanlaajuinen toimenpideohjelma (Agenda 2030), jonka pyrkimyksenä on poistaa köyhyys maailmasta, torjua eriarvoisuutta ja ehkäistä ilmastonmuutosta. Tavoitteet tulivat voimaan alkuvuodesta 2016.

Mestaritoiminta on sitoutunut tukemaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteita vastuullisuustyössään. Lisäksi olemme tunnistanee neljä olennaisinta tavoitetta vaikutuksiemme ja sidosryhmiemme kannalta.



## 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt

11.1 Taata vuoteen 2030 mennessä kaikille riittävä, turvallinen ja edullinen asunto ja peruspalvelut sekä parantaa slummialueita.

11.6 Vähentää vuoteen 2030 mennessä kaupunkien haitallisia ympäristövaikutuksia kiinnittämällä erityistä huomiota esimerkiksi ilmanlaatuun sekä yhdyskunta- ja muiden jätteiden käsittelyyn.

11.7 Taata vuoteen 2030 mennessä yhtäläisen pääsy turvallisiin, osallistaviin, vihreisiin ja julkisiin tiloihin erityisesti naisille ja lapsille, ikääntyneille sekä vammaisille.



## 12 Vastuullista kuluttamista ja tuotantoa

12.2 Saavuttaa vuoteen 2030 mennessä luonnonvarojen kestävä ja tehokas käyttö.

12.5 Vähentää vuoteen 2030 mennessä merkittävästi jätteiden syntymistä ennaltaehkäisyn, kierrätyksen ja uudelleenkäytön keinoin.

12.7 Edistää kestäviä julkisia hankintakäytäntöjä kansallisten lakien ja prioriteettien mukaisesti.



## 13 Ilmastotekoja

13.3 Parantaa ilmastonmuutoksen hidastamiseen, sopeutumiseen, vaikutusten lievittämiseen ja ennakkoarvoitukseen liittyvää koulutusta, tietämyksen lisäämistä sekä kansalaisten ja instituutioiden valmiuksia.



## 16 Rauha, oikeudenmukaisuus ja hyvä hallinto

16.6 Kehittää tehokkaita, vastuullisia ja läpinäkyviä instituutioita kaikilla tasoilla.

16.7 Varmistaa joustava, kaikkia koskeva, osallistava ja edustava päätöksenteko kaikilla tasoilla.



# Vastuullisuuden johtaminen

Vastuullisuusohjelman ylin päättävä taho on toimitusjohtaja talousjohtajan ja muun johtoryhmän tukemana. Johtoryhmä muodostaa vastuullisuuden toimeenpanevan työryhmän ja jakaa operatiivisen työn kunkin olennaisen aiheen vastuuhenkilölle. Johtoryhmä käy säännöllisesti läpi vastuullisuuden tavoitteet ja seuraa niiden edistymistä.

Vastuullisuuden johtamisen tulokset sekä prosessin tehokkuus arvioidaan vuosittain, ja ne raportoidaan vastuullisuusraportissa.

Mestaritoiminnan arvot on lueteltu viereen. Yhtiön toiminta perustuu näihin arvoihin ja ne määrittelevät tapamme toimia. Arvot on päivitetty strategiatyön yhteydessä ja ne ohjaavat toimintaamme strategiakaudella 2024-2028.



## Toimintaperiaattemme on rakentaa hyvää arkea

Mestaritoimintalaisten kädenjälki näkyy kaupunkilaisille joka päivä: koulut, päiväkodit, kirjasto ja terveyskeskus sekä muut julkiset rakennukset pysyvät kunnossa sekä hyvin huollettuina toimestamme.

Yli 2 000 kotia kestävät hyvässä ylläpidossa pitkälle tulevaisuuteen. Kiinteistöt pysyvät siisteinä, mikä luo turvallisuutta kaupunkilaisten arkeen.

Vastuullisuutemme ytimessä on huolehtia kiinteistöistä terveellisesti, turvallisesti ja puhtaasti koko niiden elinkaaren ajan.



# Organisaatio

Mestaritoiminnalla on oma hallitus, jonka jäseninä ovat omistajan edustajat. Yhtiöllä on johtoryhmä, joka on vastuullinen taho yritys vastuun suunnittelussa ja toteutuksessa. Organisaatorakenne kuvaa vuoden 2024 kokoonpanoa. Rakenne uudistettiin vuoden 2024 lopussa.



# Liiketoiminta-alueemme

Ylläpitopalvelut	Rakennuttamisen palvelut	Kiinteistöjohtamisen palvelut	Talouspalvelut
Kiinteistönhoitopalvelut	Rakennuttajatehtävät	Tiedolla johtaminen ja järjestelmät	Kirjanpitolpalvelut
Kunnossapitopalvelut	Projektinjohtotehtävät	Hankinnat	Laskutus- ja reskontrapalvelut
Ulkoaluepalvelut	Valvontatehtävät	Kiinteistökehitys- ja investoinnit	Muut taloushallinnon asiantuntijapalvelut
Viherhoitopalvelut	Investointi- ja PTS- suunnittelu	Energiajohtaminen, vastuullisuus ja resurssiviisaus	
Turvallisuuspalvelut	Korjausrakentamisen palvelut	Toimitusjohtaja- ja isännöintipalvelut	<b>Tukitoiminnot</b>
Siivouspalvelut		Palveluiden laatu- ja asiakkuudet	Asiakaspalvelu, Helpdesk
Jättesuunnittelu- ja koordinointi		Viestintä	
		Kiinteistöjohtamisen muut palvelut	

Tuotamme palveluita kattavasti omistaja-asiakkaillemme. Yllä kuvatut liiketoiminta-alueet kuvaavat vuoden 2024 alueet. Ydinliiketoimintoihin tehtiin muutoksia vuoden 2024 lopulla.

# Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmät eli tahot, joiden kanssa olemme säännöllisesti tekemisissä, joihin toiminnallamme on vaikutusta tai joilla on vaikutusta yrityksemme toimintaan, on lueteltu ohessa.

Neljä tärkeintä sidosryhmää toiminnassamme ovat omistajat, asiakkaat, henkilöstö ja yhteistyökumppanit. Lisäksi teemme säännöllistä yhteistyötä rahoittajien ja kaupunkilaisten kanssa.

Otamme sidosryhmiemme odotukset ja toiveet huomioon jokapäiväisessä toiminnassamme, minkä lisäksi teemme jatkuvasti töitä sidosryhmiemme kanssa vastuullisuuden kehittämiseksi. Avoin keskusteluyhteys ja toiminnan läpinäkyvyys vahvistavat molemminpuolista luottamusta.

## HENKILÖSTÖ

Henkilöstöä kuullaan säännöllisillä osastopalavereilla, työtyytyväisyyskyselyllä ja kehityskeskusteluilla. Henkilöstölle on tärkeää tarjota mukava ja viihtyisä työpaikka, josta maksetaan kilpailukykyistä palkkaa. Viestinnän avoimuutta ja vaikutusmahdollisuuksia omaan työhön arvostetaan.

## RAHOITTAJAT

Yhteydenpito rahoittajien kanssa tapahtuu pääasiassa normaalilla pankkikanssakäymisellä. Rahoittajat edellyttävät turvallista rahoituskohdetta ja luotettavaa toimintaa, mikä taataan ammattimaisella kiinteistönhallinnalla ja kiinteistönpidolla sekä kannattavalla liiketoiminnalla.

## ASIAKKAAT

Asiakkaisiin pidetään yhteyttä asiakastilaisuuksien avulla, vuosittaisilla asukas- ja käyttäjätyytyväisyyskyselyillä sekä sosiaalisen median ja sähköisen uutiskirjeen kautta. Asiakkaiden odotuksiin vastataan tarjoamalla vaivatonta asumista, toimivia tiloja ja ammattimaista kiinteistöjen ylläpitoa ja rakennuttamista.

## YHTEISTYÖKUMPPANIT

Yhteistyökumppaneihin pidetään yhteyttä säännöllisten tapaamisten avulla. Rakennuttamisessa ja ylläpidossa on käytössä yhteistoimintamallit. Hankkeiden yhteydessä järjestetään markkinavuoropuheluita ja hankeinfoja. Yhteistyökumppaneille oleellisinta on hyvä kumppanuus ja kilpailulainsäädännön takaama avoin kilpailutus.

## KAUPUNKILAISET

Suuri osa kaupunkilaisista käyttää jotain Mestaritoiminnan tarjoamista palveluista. Mestaritoiminta toimii kaupungin hankkeissa kumppanina ja osallistuu asiantuntijana keskusteluun. Kaupunkilaisten odotuksissa on laadukkaat koulut, päiväkodit, asunnot ja julkiset tilat.

## OMISTAJAT

Pidämme omistajaamme Järvenpään kaupunkiin yhteyttä tiiviisti. Yrityksen hallituksessa on kaupungin edustajia. Omistajille tärkeintä on, että kiinteistöt ovat terveellisiä ja turvallisia ja tarjolla on taloudellista, tehokasta ja ammattitaitoista palvelua.

# Sidosryhmäyhteistyö

Olemme toteuttaneet sidosryhmillemme kyselyn koskien Mestaritoiminnan vastuullisuutta ja valittuja painopisteitä. Painopisteet pohjaavat muutama vuosi sitten teetettyyn kyselyyn.

Kyselyn tulokset on otettu huomioon painopisteissämme, joissa painotukset kuulemisen jälkeen jonkin verran muuttuivat.

Lisäksi sidosryhmät ovat voineet kyselyssä kirjata muita huolenaiheitaan ja heille tärkeitä vastuullisuuden teemoja. Myös nämä on huomioitu painopisteitä määriteltäessä.

Mestaritoiminnan tulisi selvittää ja päivittää sidosryhmäyhteistyön tavoitteet vuoden 2025 aikana.



SIDOSRYHMÄ	TÄRKEIMMÄT TEEMAT	UUSIA AIHEITA
Omistajat	Energia, työterveys ja työturvallisuus, hankintakäytännöt, jätteet, työntekijöiden ja johdon väliset suhteet	Ilmastotavoitteet ja hiilineutraalius, kiertotalouden edistäminen, hankintojen arvoketjut ja ihmisoikeudet, työperäinen hyväksikäyttö
Asiakkaat	Työterveys ja työturvallisuus, jätteet, energia	Kiinteistöjen kunnossapito, ilmastopoliittika, vähäpäästöisyys, yritys yhteistyö, kierrätys, palvelun saatavuus, järjestelmien käytettävyys, asiakkaiden kuuleminen
Rahoittajat	Taloudellinen suoriutuminen, energia, päästöt, työterveys ja työturvallisuus	Ympäristövastuu, rakennusten vähähiilisyys, vihreät arvot, sosiaalinen vastuu, yhteisöllisyys
Henkilöstö	Työterveys ja työturvallisuus, taloudellinen suoriutuminen, energia	
Yhteistyökumppanit	Taloudellinen suoriutuminen, energia, työterveys ja -turvallisuus	Läpinäkyvyys, kumppanuus, avoimuus, rakentava yhteistyö
Kaupunkilaiset	Kaupunkilaisten tarpeet huomioidaan muun muassa hankkeiden osallistamisen eri vaiheissa	Kehitämme osallistamiseen liittyviä prosessejamme



## Vastuullisuuden painopisteet

# Vaikutus- ja riskiarviointi

## Tärkeimpien riskien arviointi

Osana vastuullisuusohjelmaamme olemme syksyllä 2022 arvioineet lähitulevaisuuden riskimme ja asettaneet myös työryhmät niihin varautumiseen. Riskit arvioitiin johtoryhmän ja vastuullisuustyöryhmän toimesta ulkopuolisen asiantuntijan johdolla. Riskiarvioinnin osalta yhtiön tavoitteena on päivittää riskien hallintasuunnitelma vuoden 2025 aikana ja ottaa riskien arvioimista koskeva toimintatapa osaksi jatkuvan arvioinnin mallia.

### MESTARITOIMINTA

- Henkilöstön osaamisen varmistaminen
  - Uuden sukupolven työskentelytavat
  - Yritysvastuun kenttä, mm. kiertotalous, ympäristö
  - Digitaaliset palvelut
  - Pandemiat – tulevaisuuden työtavat
  - Yhteisöllisyyden häviäminen
- Omistajan tahtotila yhtiön tulevaisuudesta
  - Omistaja on myös asiakas – säästötavoitteet
- Kustannusten nousu
  - Palvelutuotannon tilauskanta
  - Energia
- Ilmastonmuutos ja luontokato
- Talouden ja hallinnon riskit
- Materiaalien saatavuus, kiertotalous

## Merkittävimmät toimintamme vaikutukset

Sosiaaliset	Ympäristö	Hallinto / talous
Järvenpääläisten hyvinvointi	Kulkemisen päästöt, energia, koneet ja kalusto	Ei korruptiohaasteita, toimitaan lakien mukaisesti
Työllistymisen mahdollistaja	Positiivinen vaikuttaminen asiakasviestinnällä, rakennuttamisen ehdoilla ja omalla vastuullisuuden edistämällä	Asiakkaiden odotukset palvelujen hinnoista ja laadusta
Työturvallisuus	Purkutoiminnan päästöt – resurssiviisauden edistäminen	Yhteinen eettinen toimintamalli
Turvallisuus	Arvoketju – verkostojen varmistaminen kestävään kehitykseen (rakentaminen, jätteet)	
Osaamisen varmistaminen		
Hyvinvoiva henkilöstö		

# Vastuullisuuden painopisteet

Mestaritoiminnan vastuullisuuden painopisteet on arvioitu osana vastuullisuusprosessia. Vastuullisuuden työryhmä kokoontui arvioimaan yhtiön toiminnan vaikutuksia ympäristöön, henkilöstöön, yhteisöön sekä taloudelliseen kestävyteen. Arviointi toteutettiin muutama vuosi sitten.

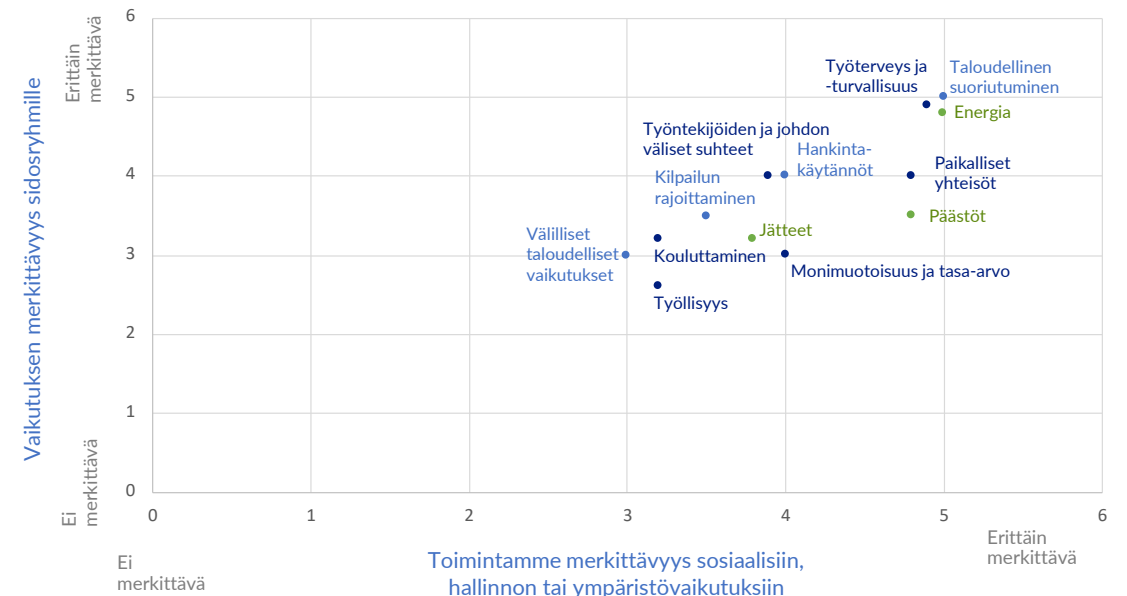
Arviossa huomioitiin toiminnan negatiivisia vaikutuksia, mahdollisia tuotettuja riskejä sekä positiivisten vaikutusten vahvistamista. Lisäksi toimintaa peilattiin ajankohtaisiin globaaleihin ympäristövaikutuksiin, kuten ilmastonmuutokseen sekä jätteen ja kiertotalouden kysymyksiin.

Vastuullisuusryhmän oman arvioinnin jälkeen sidosryhmille lähetettiin kysely heidän näkemyksistään valittuihin painopisteisiin ja pyydettiin myös lisäämään uusia mahdollisia aiheita heidän näkökulmastaan. Tämän kyselyn tulokset on esitelty osiossa Sidosryhmäyhteistyö. Sisäisen arvion ja sidosryhmien kuulemisen jälkeen määriteltiin yhtiön lopulliset olennaiset aiheet. Nämä on esitelty oheisessa matriisissa. Jotta aiheita on ensi vaiheessa sopiva määrä aktiivisesti toimeenpantaviksi, vastuullisuusryhmä päätti syventyä niihin, jotka ovat painoarvoltaan merkittävimmät (arvoilla 3-5).

Painopisteiden GRI-standardin mukaisesti arviointi tulisi toteutetaan noin kolmen vuoden välein. Mestaritoiminnan tulisi päivittää vaikutus- ja riskiarvioinnin painopisteet vuoden 2025 aikana.

## Mestariyhtiöiden\* yhteiskuntavastuun painopisteet

\*painopisteitä on arvioitu yhdessä Järvenpään Mestariasunnot Oy:n kanssa





# Vastuullisuuden painopisteet

## Merkittävimmät vastuullisuuden aiheemme ovat

- Työterveys ja -turvallisuus
- Energia
- Taloudellinen suoriutuminen
- Paikalliset yhteisöt
- Päästöt
- Hankintakäytännöt
- Työntekijöiden ja johdon väliset suhteet
- Kilpailun rajoittaminen
- Jätteet
- Monimuotoisuus ja tasa-arvo
- Kouluttaminen
- Välilliset taloudelliset vaikutukset
- Työllisyys

**Johdimme vastuullisuuden merkittävimmistä aiheista yhtiömme päätavoitteet teemoihin, jotka myötäilevät yhtiön 2024-2028 strategisia painopisteitä**

- ✓ Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille
- ✓ Vakaa työkanta
- ✓ Henkilöstö
- ✓ Laadukas ympäristöjohtaminen



### Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille

Toteutamme palveluita asiakkaitamme varten. Asiakas on toimintamme keskiössä.

### Vakaa työkanta

Haluamme olla luotettava ja luottamuksen arvoinen kumppani.



### Henkilöstö

Henkilöstö on voimavaramme. Haluamme panostaa työhyvinvointiin ja osaamisen kehittämiseen.

### Laadukas ympäristöjohtaminen

Johdamme toimintaamme vastuullisesti sekä teemme tärkeää työtä ympäristömyönteisyyden parantamiseksi.





Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille

# Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille

Mestariasuntojen asukkaiden tyytyväisyyttä mitataan vuosittain asukastyytyväisyyskyselyn avulla, josta saamme arvokasta tietoa kiinteistönhoidon, siivouksen ja korjauspalveluiden toteutumisesta. Olemme onnistuneet pitämään asukastyytyväisyyden ydinpalveluihimme asuntokohteissa vuosi toisensa jälkeen korkeana.

Kiinteistöallianssin\* toiminnan tavoitteiden toteutumista seurattiin vuoteen 2023 asti käyttäjätyytyväisyyskyselyllä, jolla mitataan allianssin palveluiden asiakaslähtöisyyttä, tarkoituksenmukaisuutta ja yleisesti kiinteistöpitoa. Allianssin osapuolina olivat Mestaritoiminta Oy sekä Järvenpään kaupunki. Yhtiöiden välisen uuden palvelukumppanuussopimuksen myötä Mestaritoiminta valmisteli vuoden 2024 lopulla uuden asukastyytyväisyyttä mittaavan kyselyn. Kysely toteutettiin alkuvuodesta 2025 ja mittasi aikaisempaan poiketen vain Mestaritoiminnan eri liiketoimintojen ja palvelukokonaisuuksien onnistumista ja asiakkaiden tyytyväisyyttä palvelun laatuun.

Kaupunkiasiakkuuden kyselyssä saimme kiitosta tavoitettavuudesta. Asiakkaamme kokivat palvelumme erityisesti tarpeellisina ja asiantuntevina. Kehitettävää toiminnassamme on monen eri kohdan perusteella viestinnässä. Tekemistä ja erityisesti kiinteistöjä koskevia asioita tulisi saattaa aikaisempaa tehokkaammin eri osapuolien tietoon.

Mestariasuntojen asiakkuuden kyselyn vastauksista näkyy erittäin tiivis yhteistyö, jota teemme sen henkilöstön kanssa. Työskentelimme vuonna 2024 myös yhteisissä toimitiloissa. Kyselyn perusteella Mestariasuntojen henkilöstössä ollaan tasaisen tyytyväisiä kaikkiin Mestaritoiminnan tuottamiin palvelun osiin, mutta kehitettävääkin on. He kokivat palvelumme kaupunkiasiakkuutta myötäillen tarpeellisina ja asiantuntevina, mutta myös turvallisina ja toimintavarmoina.

Mestaritoiminnan toiminnassa olennaiset vaikutukset paikallisiin yhteisöihin syntyvät kahdella tavalla: tuemme omalla toiminnalla Mestariasuntojen asumisen kohtuuhintaisuutta ja kiinteistöjen elinkaaren pitkäkestoisuutta. Kaupungin toimitilojen käyttäjille luomme ja ylläpidämme terveellisiä ja turvallisia tiloja. Vastuu julkisten rakennusten kunnon ylläpidosta ja hallinnoinnista Järvenpäässä on Mestaritoiminnalla. Mikäli julkisissa rakennuksissa on terveyteen vaikuttavia haasteita, vaikuttavat ne suoraan haavoittuviin ryhmiin (lapset, nuoret, vanhukset) sekä työntekijöihin. Vaikutukset terveyteen voivat olla merkittäviä.

Kiinteistöjen kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palveluillamme vaikutamme koko Järvenpään paikalliseen yhteisöön merkittävästi. Tekemisellämme on merkittävä kädenjälki kaupunkilaisten arjessa. Yhtiön hallituksen ja palvelukumppanuussopimuksen sisäinen johtamisjärjestelmä tulee ohjaamaan toimintaamme tulevaisuudessa. Käytössä on myös jatkuvat palautekanavat, joihin kaikki asiakkaamme voivat laittaa palautetta toiminnastamme. Arvioimme myös toistuvasti ulkopuolisen auditoijan tarpeellisuutta toimintamme onnistumisen arvioinnissa. Yrityksemme kokonaisuonnistumista arvioidaan liiketoiminnan tulosten sekä tyytyväisyyskyselyiden pohjalta.

\*Kiinteistöallianssiin perustuva toiminta Mestaritoiminnan ja Järvenpään kaupungin välillä päättyi kesäkuussa 2024, jolloin Järvenpään kaupungin hallitus hyväksyi yhtiön ja kaupungin välisen uuden palvelukumppanuussopimuksen periaatteet. Uusi palvelukumppanuussopimus astui voimaan 1.1.2025

## Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille – Järvenpään kaupunki



Mestaritoiminnan onnistumisen arviointia kartoittavaan kyselyyn vastasi  
10/68 vastaajaa  
Vastausprosentti 14,7 %

Kysely kohdistettiin Järvenpään kaupungin johtoryhmälle, palvelualuejohdolle sekä  
kiinteistöjen yhteyshenkilöille



Uskollisuuden ja  
tyytyväisyyden  
ryhmien jakauma  
koskien  
suosittelemista

Suositteluindeksimme (NPS)



Olen tyytyväinen Mestaritoiminnan  
tuottamiin palveluihin?  
Kokonaisarvosana

6 ½

Kuinka todennäköisesti suosittelet  
yritystämme ja yrityksemme  
palveluita?  
Kokonaisarvosana

7

Asiantuntevia

Asiakaslähtöisiä

Talouselähtöisiä

Tarpeellisia

Toimintavarmoja

## Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille- Järvenpään Mestariasunnot Oy



v. 2024 Mestaritoiminnan onnistumisen arviointia kartoittavaan kyselyyn vastasi  
10/16 vastaajaa  
vastausprosentti näin ollen 62,5 %

Kysely kohdistettiin Järvenpään Mestariasunnot Oy:n henkilöstölle



Uskollisuuden ja  
tyytyväisyyden  
ryhmien jakauma  
koskien  
suosittelemme

Suosittelu indeksimme (NPS)



Olen tyytyväinen Mestaritoiminnan  
tuottamiin palveluihin?  
Kokonaisarvosana

7 ½

Kuinka todennäköisesti suosittelet  
yritystämme ja yrityksemme  
palveluita?  
Kokonaisarvosana

7

Asiantuntevia  
Turvallisia  
Toimintavarmoja  
Asiakaslähtöisiä  
Tarpeellisia

# Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille - Järvenpään Mestariasunnot Oy asukastyytyväisyys

Yhteenveto Järvenpään Mestariasunnot Oy:n teettämästä asukastyytyväisyystutkimuksen tuloksista, suluissa perässä edellisen vuoden arvosana.

Kysely on teetetty loppuvuodesta 2024 ja sen toteutuksesta vastaa kokonaisuudessaan Järvenpään Mestariasunnot Oy.

Kyselyn tulokset käydään vuosittain yhteisesti läpi jatkuvan parantamisen ja toiminnan kehittämisen varmistamiseksi.



Asiakaspalvelu  
8 ½ (9)

Kiinteistöhoito  
8+ (8+)

Siivous  
9- (9-)

Palveluiden  
kokonaisarvosana  
8 (8 ½)

# Viestintä

VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET:  
VAHVAA JA VASTUULLISTA  
TOIMINTAA ASIAKKAILLE

Mestaritoiminnalla viestintäkeinot ovat vakiintuneet ja tiedottamista hoidetaan useiden kanavien avulla:

- Sosiaalisen median kanavat: Facebook, Instagram, LinkedIn
- Mestaritoiminnan nettisivut: ajankohtaiset uutiset-sivulla jaetaan mm. uutisia kiinteistöistä ja ajankohtaisista asioista
- Mestaritoiminnan tuottama hanketiedote julkaistaan joka toinen kuukausi. Hanketiedotteissa kerrotaan rakennushankkeista ja rakennuttamisen palveluiden toiminnasta.
- Viestimme sidoskumppaneillemme tärkeistä ajankohtaisista asioista sähköisellä uutiskirjeellä
- Vastamme henkilöstölle kohdistetun uutiskirjeen tuottamisesta. Uutiskirje on yhteinen Järvenpään Mestariasuntojen kanssa ja se julkaistaan vähintään kerran viikossa.
- Tilat & asuminen-lehti jaettiin kahdesti vuodessa jokaiseen järvenpääläiseen kotiin. Lehteä tuotettiin yhteistyössä Järvenpään Mestariasuntojen kanssa (Julkaisu toistaiseksi päättynyt julkaisuun 2/2023, eikä lehteä tuotettu vuonna 2024)



AVOIN, TÄSMÄLLINEN  
JA JOHDONMUKAINEN  
VIESTINTÄ

# Vahvaa ja vastuullista toimintaa asiakkaille

Tavoitteet 2024	Toteutunut 2024
Jatkuvan kehittämisen malli	
Asiakastyytyväisyyden mittaamisen käytänteet	Otimme käyttöön uuden asiakastyytyväisyyden mittaamiseen liittyvän järjestelmän. Toteutimme itse järjestelmää hyödyntäen kaikki vuonna 2024 toteutetut kyselyt. Laadimme järjestelmään uudet asiakastyytyväisyyttä mittaavat kyselypohjat ja kehitämme niitä jatkuvan kehittämisen mallia hyödyntäen myös tulevaisuudessa.
Asiakastyytyväisyys: kyselyn tulokset	Kartoitimme lähtötason ja tavoitteenamme on vuoden 2025 aikana kehittää toimintaamme niin, että tulokset parantuvat tasaisesti vertailuvuoteen nähden.
Asiakastavoitteet	Toteutamme palveluita asiakkaidemme asettamia tavoitteita noudattaen. Tiedostamme, että kaupungit ja niiden tarpeet ovat monimuotoisia. Olemme sitoutuneet kuuntelemaan asiakkaitamme ja kaupunkilaisia. Olemme joustavia ja räätälöimme palvelumme vastaamaan kaupungin tarpeita parhaiten.



- ✓ Sidosyksikön pääoma koostuu vain hankintayksikön pääomasta
- ✓ Ulosmyyntirajoite enintään 5% liikevaihdosta tai enintään 500 000 €





Vakaa työkanta



# Liiketoiminta

## Läpinäkyvä ja kestävä toiminta

Mestaritoiminnan liikevaihto oli vuonna 2024 yhteensä 10,7 miljoonaa euroa. Mestaritoiminnan tulos oli -0,1t euroa.

## Tietoturva

Mestarien pelisääntöjen mukaan jokainen työntekijä vastaa tiedon turvaamisesta salaamalla luottamukselliset tiedot ulkopuolisilta, rajoittamalla tietoihin pääsyä vain niille, joille tieto kuuluu, ja välttämällä keskustelua luottamuksellisista asioista julkisilla paikoilla. Olemme järjestäneet henkilöstölle tietoturvakoulutusta, joka käsittelee luottamuksellisia tietoja. Myös asiakkaita on tiedotettu tietosuoja-asetuksen vaikutuksesta henkilötietojen käsittelyyn. Tietosuojaselosteet on päivitetty vuonna 2022. Mestaritoiminnan toiminnassa ei tullut vuoden 2024 aikana esiin yhtään tapausta, jossa tietoturva olisi riskeerattu. Toteutimme vuonna 2024 projektin, jossa siirsimme tiedonhallintaympäristömme aikaisempaa turvallisempaan palvelun piiriin sekä kiristimme tiedonhallintaympäristömme tietoturvavaatimuksia.

## Taloudellinen vaikutus lähialueella

Mestaritoiminnalla on merkittävää välillistä taloudellista vaikutusta Järvenpään talousalueella. Rakennushankkeet ja hankinnat tuottavat liiketoimintaa kumppanuusyhtiöille. Lisäksi ARA:n mahdollistamat edulliset vuokrat vaikuttavat positiivisesti alueen asukkaiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja elintasoon.

Mestaritoiminta osallistuu aktiivisesti kaupungin kehittämishankkeisiin ja investoitavien kohteiden toteuttamista koskeviin mm. uusille alueille yhdessä sovitun mukaisesti.

Lisätietoja liiketoimintamme luvuista vuoden 2024 tilinpäätöksestä osoitteessa [www.mestaritoiminta.fi](http://www.mestaritoiminta.fi)



# Toimivat kumppanuussuhteet

Mestaritoiminta toimii rakennuttajapalvelujen tuottajana uudisrakennus- ja korjaushankkeissa. Rakentamisen hoitavat luotettavat kumppanit ja heidän verkostonsa. Erilaisilla hankemalleilla kasvatetaan rakentamisen tuottavuutta, madalletaan kustannuksia sekä parannetaan laatua. Yhtiö hankkii merkittävän suuria hankkeita julkisten hankintojen kautta ja vastaavat kilpailutusten toteuttamisesta. Kilpailutuksissa huomioidaan sekä asiakkaiden strategian edellyttämiä että yhtiön omia laadullisia vaatimuksia. Isoimpien hankintakokonaisuuksien sisällöstä päätetään yhdessä asiakkaiden kanssa.

Arvioimme onnistumistamme jokaisen hankkeen osalta hankkeen loppuselvityksen yhteydessä ja vuoden 2024 aikana laadimme rakennuttamisen hanketyöskentelyn onnistumista mittaavan kyselyn osana asiakastytyväisyyskyselyä. Jatkokehitämme hanketyöskentelyn palautteenantokanavien toimintamalleja vuoden 2025 aikana.

Järvenpään kaupungin kanssa vuonna 2015 solmitun kiinteistöallianssisopimuksen\* mukaisesti Mestaritoiminta hallinnoi ja vastaa kaupungin koko rakennuskannasta. Kiinteistöallianssi on Järvenpään kaupungin ja Mestaritoiminta Oy:n yhteinen kiinteistötoiminnasta vastaava organisaatio, jossa molemmat osapuolet sitoutuvat kaupungin kiinteistötavoitteisiin ja toimimaan kaupungin parhaaksi. Allianssin perustamisen tavoitteena oli kustannussäästöjen lisäksi tehostaa päätöksentekoa ja parantaa palvelun tasoa. Vuoden 2024 kesäkuussa kiinteistöallianssiin pohjautuvasta yhteistyöstä luovuttiin ja Mestaritoiminnan ja Järvenpään kaupungin välillä astui voimaan palvelukumppanuussopimus. Palvelukumppanuussopimus perustuu kehittävään kumppanuuteen ja myös tässä sopimusmallissa molemmat osapuolet ovat sitoutuneet toimimaan kaupungin parhaaksi.

Mestaritoiminta on julkisomisteinen, joten osallistumme osaltamme kilpailunvastaisen toiminnan estämiseen. Julkisen hankinnan kautta hankimme verkostoomme yrityksiä, joista syntyy yhteistyökumppanuuksia.. Panostamme kokonaisvaltaisesti yhteistyökumppaniemme toiminnan johtamiseen ja luomme edellytyksiä onnistumisille. Asiakkaiden ja erityisesti asuntojen ja tilojen loppukäyttäjien tyytyväisyys on meidän kaikkien yhteinen tavoite.

\*Kiinteistöallianssiin perustuva toiminta Mestaritoiminnan ja Järvenpään kaupungin välillä päättyi kesäkuussa 2024, jolloin Järvenpään kaupungin hallitus hyväksyi yhtiön ja kaupungin välisen uuden palvelukumppanuussopimuksen periaatteet. Uusi palvelukumppanuussopimus astui voimaan 1.1.2025



# Vakaa työkanta

Tavoitteet 2024	Toteutunut 2024
<b>Läpinäkyvä ja kestävä toiminta</b>	
Taloudellisen arvon turvaaminen ja kasvattaminen, liikevoitto Mestaritoiminta +2,5 %	Liikevaihto pieneni 20 % edelliseen vuoteen verrattuna, tulos pieneni 25 % edelliseen vuoteen verrattuna
Viestitään avoimesti talon sisäisesti, asiakkaille ja muille sidosryhmille tilinpäätös ja toiminnasta. Luodaan viestintäsuunnitelma sidosryhmäviestintään.	Voimassa. Viestintä kehitetään vuoden 2025 aikana (kehitystarpeet pohjautuvat teetettyihin asiakastytyväisyyskyselyihin)
Viestimme aktiivisesti ja vastuullisesti ilmastomuutoksen torjumisesta	Ei toteutunut. Vuoden 2025 aikana lisäämme mm. julkisten rakennusten käyttäjille toteutettavaan käyttäjäviestiin yhtenä osa-alueena energiatehokkuuteen liittyvät keinot ja kannustamme sitä kautta myös käyttäjiä kiinnittämään huomiota kulutustottumuksiinsa.
<b>Toimivat kumppanuussuhteet</b>	
Työturvallisuuteen panostaminen	Idun-työturvallisuussovelluksen käyttö vakiintunut
Toteutetaan vastuullista kilpailutusta ja hankintakäytäntöjä - hankintaketjujen laajempi vastuullisuus selvitys ja arviointi käytännöksi sekä valintapisteytys käyttöön.	Hankintaprojekti käynnissä. Projekti hankintaketjujen arvioinnista on jatkunut v. 2023; vastuullisuus mukana kilpailutuksen yhteydessä vaadittavissa tiedoissa, vuoteen 2025 mennessä mahdollisuuksien ja markkinan valmiustilan mukaisesti vastuullisuusvaatimus tai laadullisen arvioinnin pisteytys. Tilannetta seurataan ja arvioidaan aina vuosikohtaisesti pisteytyksen mahdollisuudet ja sen tuomat hyödyt.
Merkittävimpien kumppaneiden säännölliset palaute- ja kehittämiskeskustelut kuukausittain (toimittajat ja urakoitsijat), verkostoviestintä	Voimassa. Verkostoviestejä toimitettiin vuoden 2024 aikana yhteensä 2 kappaletta.



Henkilöstö



# Henkilöstö

Mestaritoiminta on merkittävä paikallinen työllistäjä. Toimimme TES:n prosessin ja linjauksien mukaisesti. Kokoaikaisilla ja osa-aikaisilla työntekijöillä on samat edut.

Rekrytoinnit	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Miehet*	8	5	4	-20 %
Naiset*	11	8	7	-13 %
<30-v	6	4	2	-50 %
30-50-v.	7	6	7	17 %
>50-v.	6	3	2	-33 %
Lopettaneet	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Miehet	9	7	5	-29 %
Naiset	15	6	7	17 %
<30-v	5	2	2	0 %
30-50-v.	12	5	7	40 %
>50-v.	7	6	3	-50 %

\*sisältää vuonna 2024 7 kausityöntekijää, vuonna 2023 7 kausityöntekijää ja vuonna 2022 12 kausityöntekijää

# Henkilöstö

## Osallistava ja tasa-arvoinen työyhteisö

Mestaritoiminta on merkittävä paikallinen työllistäjä. Mestaritoiminnalla oli 63 työntekijää vuonna 2024. Työntekijöiden ja johdon väliset hyvät suhteet haluamme varmistaa osallistamalla koko henkilöstöämme päätöksentekoon. Seuraamme onnistumistamme vuosittaisilla työtyytyväisyyskyselyillä, jolla kartoitetaan omaa työtä, johtamista, organisaation toimintaa ja työhyvinvointia. Haluamme pitää myös toimintavuoden aikana matalan kynnyksen avoimelle keskustelulle ja hyvälle vuorovaikutukselle.

Monimuotoisuuden ja tasa-arvon varmistamme noudattamalla TES:n linjauksia. Palkat ja edut määräytyvät tämän mukaan koko henkilöstön osalta ja yhtiössä kaikki työntekijät saavat lähtökohtaisesti samasta tehtävästä samaa palkkaa. Myös työntekijärakenteemme on erittäin tasapainoinen sekä sukupuolittain että ikäryhmittäin.

## Mestaritoiminnan hallinnon ja työntekijöiden jakautuminen

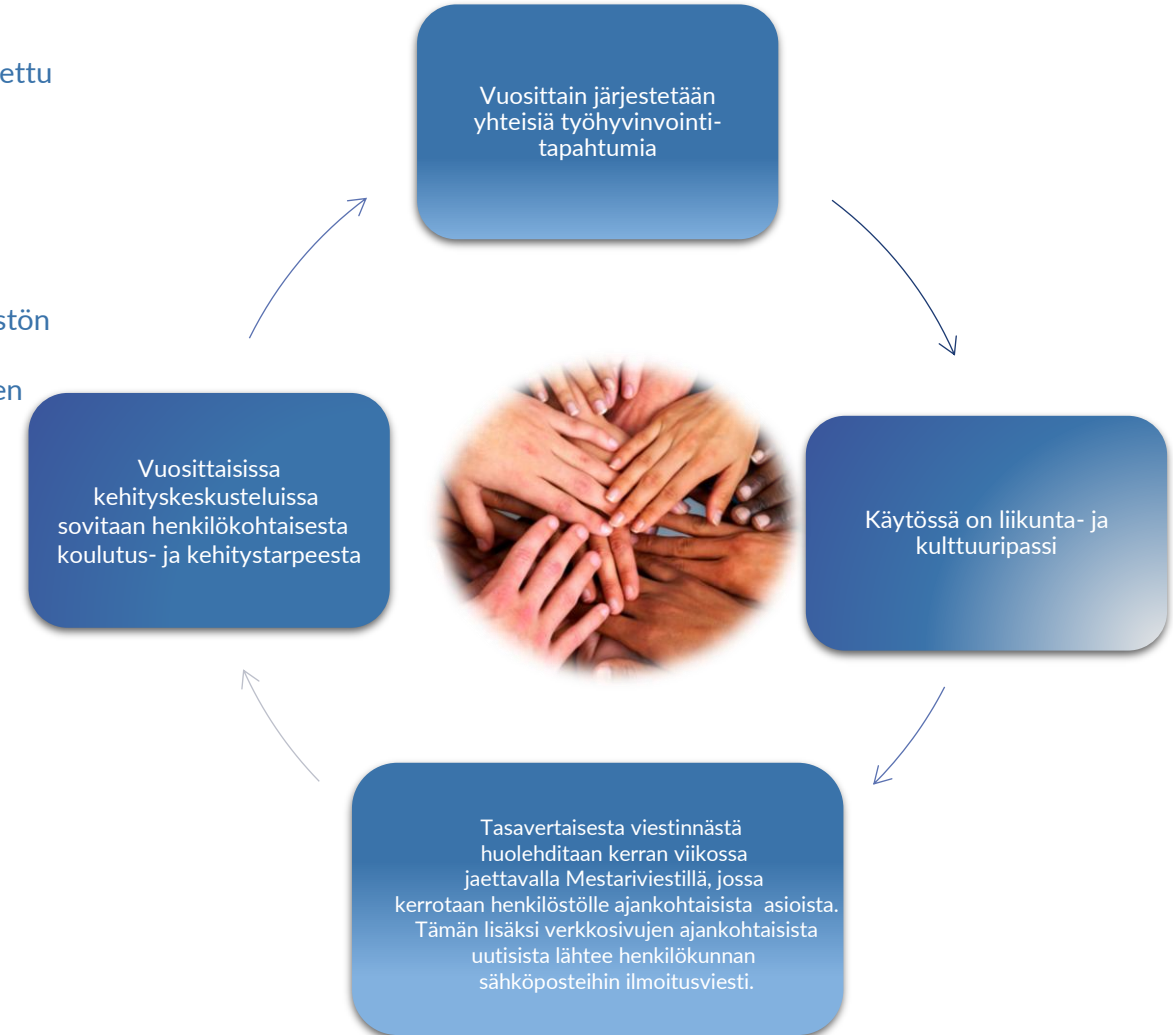
Osuus hallinnosta / johdosta	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Miehet	2	4	4	0 %
Naiset	1	1	1	0 %
<30-v	1	0	0	0 %
30-50-v.	1	5	5	0 %
>50-v.	1	0	0	0 %
Osuus työntekijöistä	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Miehet	42	39	39	0 %
Naiset	21	25	24	-4 %
<30-v	5	7	6	-14 %
30-50-v.	35	36	37	3 %
>50-v.	23	21	20	-5 %

# Työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen

Mestaritoiminnan koko henkilöstö kuuluu tulospalkkausjärjestelmän piiriin. Järjestelmä on koettu henkilöstön ja yrityksen kannalta motivoivaksi ja tulokselliseksi. Se perustuu mm. asiakas- ja asukastyytyväisyyteen, työturvallisuuteen ja taloudelliseen tulokseen. Lisäksi sen sisältö kannustaa liiketoimintayksiköiden toiminnan kehittämiseen sekä asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Henkilöstöllä on mahdollisuus työllään vaikuttaa tulokseen. Palkkausjärjestelmän mittaristo uusittiin vuonna 2023.

Haluamme olla houkutteleva työnantaja henkilöstön näkökulmasta, joten koulutus ja henkilöstön kehittäminen on yksi vastuullisuuden merkittävistä aiheistamme, jota myös mittaamme. Koulutussuunnittelua tehdään yhtiön sisällä johtoryhmän ja esimiesten toimesta. Rekrytointien onnistumista sekä henkilöstön kompetenssia arvioidaan liiketoiminnan onnistumisen kautta.

Koulutustuntien määrä	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Yhteensä (h)	1216	959	1054	10 %
Työntekijää kohti keskimäärin (h)	19,3	15	16,7	11 %
Koulutettujen henkilöiden määrä	60	64	63	-2 %
Koulutusta saaneet naiset lkm	20	25	24	-4 %
Tunnit per naistyöntekijä	413	241	350	45 %
Koulutusta saaneet miehet lkm	40	39	39	0 %
Tunnit per miestyöntekijä	803	718	704	-2 %
<b>Kädyt kehityskeskustelut ja urasuunnitelmat</b>				
Osuus naistyöntekijöistä	100 %	100 %	100 %	0 %
Osuus miestyöntekijöistä	100 %	100 %	100 %	0 %





# Työturvallisuus

Mestaritoiminnalla on laaja työterveyshuollon kattavuus ja työturvallisuuteen panostetaan. Hallinnoimme terveyttä ja turvallisuutta lakisääteisesti ja seuraamme toteutumia jatkuvasti.

Työturvallisuus on osa hankintaketjua ja siinä onnistumisesta urakoitsijat saavat taloudellista hyötyä. Mestaritoiminta tuottaa palveluja asiakkaiden omistamissa kiinteistöissä, joten niissä työntekijöiden turvallisuuteen panostetaan merkittävästi ja työpaikkaselvityksiä tehdään säännöllisesti.

Mestaritoiminnan tavoitteena on ehkäistä kaikki tapaturmat ja loukkaantumiset työmailla ja työpaikalla. Meillä on vakiintuneet käytännöt tapaturmien ennaltaehkäisemiseksi, mutta kehitämme työkaluja tavoitteen saavuttamiseksi jatkuvasti.

Työturvallisuussovellus Idun otettiin käyttöön vuoden 2023 alussa. Tavoitteenamme oli mahdollistaa henkilöstöllemme työturvallisuushavaintojen kirjaus työpäivän aikana. Teimme vuonna 2024 yhteensä noin 450 turvallisuushuomiota (kokonaismäärä kasvoi hiukan vuoteen 2023 verrattuna), joiden avulla huolehdimme niin henkilöstömme kuin kaikkien kohteiden käyttäjien turvallisuudesta.

## Mestaritoiminnan työtapaturmat ja poissaolot vuonna 2024

Tapaturmat	2022	2023	2024	Muutos % (2024-2023)
Työntekijöiden määrä	63	64	63	-2 %
Työntekijät, jotka eivät palkansaajia	0	0	0	0 %
Tapaturmat suhteutettuna työntekijöiden määrään	0,06	0,02	0,02	0 %
Tapaturmien syyt	pieniä tapaturmia, ruhjeita ja venähdyksiä	ruhje	jalan venähdys	
Sairauspoissaolot (pv)	1047	892	1427	60 %
Sairauspoissaolot suhteutettuna työntekijöiden määrään (pv/hlö)	16,6	13,9	22,6	63 %

### Toimenpiteet riskien pienentämiseksi

Tapahtuneet tapaturmat käsitellään neljä kertaa vuodessa työsuojelu- ja luottamushenkilötapaamisissa.

# Henkilöstö

Tavoitteet 2024	Toteutunut 2024
<b>Osallistava ja tasa-arvoinen työyhteisö</b>	
Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö: työtyytyväisyyden tulokset	7 ½ ( edellisenä vuonna 8+)
Tasa-arvoinen tiedottaminen ja tasa-arvoinen kohtelu	Toteutunut tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2024 johtoryhmä aloitti henkilöstötiedottamisen kokousasioiden yhteenvedosta osana yhtiön viestintäkäytäntöjä.
Palkkausjärjestelmän mukainen yhdenvertainen palkka, TES	Voimassa
<b>Työhyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen</b>	
Esihenkilötyöllä tuetaan itsensä johtamista	Systemaattinen esihenkilöiden sparraus, jossa mm. pyritään mahdollistamaan kehittyminen sekä kouluttamaan paremmaksi esihenkilöksi. Vuonna 2024 sparrausta toteutettiin myös ulkopuolisen johtamistyön asiantuntijan voimin. Esihenkilötyöskentelyn onnistumista mitataan myös työtyytyväisyyskyselyssä.
Koulutussuunnitelma henkilöstölle vuoden 2023 aikana	Henkilökohtaisten koulutussuunnitelmien laadintavalmiuksia edistettiin, vuodelle 2023 kaavailtua vastuullisuuskoulutusta ei pidetty, vaan se siirtyi vuodelle 2024 uudelleen arvioitavaksi.
Kiinteistötoiminnan henkilöstö on hyvinvoivaa ja tähtää asiakkaan kiinteistötoiminnan tavoitteiden toteuttamiseen - työturvallisuusarvosana	Ylläpidimme työturvallisuuden korkeaa tasoa



# Laadukas ympäristöjohtaminen

# Laadukas ympäristöjohtaminen – resurssiviisas toimintatapa

Mestari toiminnan rakennuttamisen palveluiden tavoitteena on tarjota Mestariasuntojen asukkaille ja Järvenpään kaupungin toimitilojen käyttäjille rakennuksia, joissa päästään hyvään energia- ja elinkaaritehokkuuteen. Mestari toiminnan materiaalien käyttö ja jätteet syntyvät suurimmaksi osaksi välillisesti. Mestari toiminta rakennuttaa kiinteistöjä, huolehtii niiden ylläpidosta sekä Mestariasuntojen asuinkiinteistöjen siivouksesta.

Eniten materiaaleja kuluu ja jätteitä syntyy arvoketjussa rakentajakumppaneilla ja toisaalta asukkailla ja kiinteistöjen käyttäjillä, eli materiaalien ja jätteiden kuluttaminen on Mestari toimintaan nähden välillistä. Mestari toiminnan luonnonvarojen käyttö sekä omat suorat jätteet ovat vähäisiä ja syntyvät lähinnä tuotetuista ylläpitopalveluista sekä oman toiminnan käytössä olevista tiloista.

Toteutimme Järvenpään Mestariasunnoille vuonna 2022 järjestelmäpohjaisen jäteraportointityökalun. Vuonna 2024 Mestari toiminta pyrki syventämään jäteraportointia jätteistä syntyneiden päästöjen analysointiin, mutta siinä tavoitteessa ei onnistuttu. Päästökertymiä koskevaa kehityssuuntaa edistetään myös vuonna 2025 yhteistyössä jätelaitoksien kanssa. Toteuttamamme työ jäteraportoinnin parissa on asiakkaidemme vastuullisuustavoitteiden edistämistä parhaimmillaan. Jäteseurannan kautta pystymme yhdessä vaikuttamaan tehokkaammin jätteiden vähentämiseen ja niiden mahdollisimman korkeaan jatkohyödyntämiseen uudeksi materiaaliressurssiksi.

Mestari toiminnan omistama ongelmajätteiden kierrätyskärry on ollut asiakkaamme Järvenpään Mestariasuntojen kiinteistöissä käytössä jo pitkään. Ympäristöpalveluidemme osaamisella teemme tärkeää työtä lajittelun, kierrätyksen ja kiertotalouden parissa, sekä tavoittelemme asiakasomistajiemme toimintaan jatkuvaa parantamista jätemäärien vähentämisessä ja kierrätysmahdollisuuksien edistämässä.

Vuonna 2024 toteutimme toista vuotta kehittämäämme energiaohtamisen raportointia asiakkaillemme. Olemme kehittäneet ja uudistaneet raportointia ja sen käytänteitä toistuvasti toimintavuosien aikana. Saamme edelleen asiakkailtamme hyvää palautetta raportointikäytänteistämme. Energiatohokkuusvaatimusten kiristyessä energiatohokkuuden parissa tehtävän työn määrä tulee kasvamaan. EU:n tuomat vaatimukset niin EED:ssä (energiatohokkuusdirektiivi) kuin EBD:ssä (rakennusten energiatohokkuusdirektiivi) tulevat näkymään kansallisesti toiminnassamme. Pyrimme kokonaisvaltaisesti toteuttamallamme energiaohtamisen työllä varmistamaan, että asiakasomistajillamme on tarvittavat tiedot ja käsitys vaatimusten vaikutuksista kiinteistökantaansa hyvissä ajoin ennen niiden voimaan astumista.

## EDISTÄMME SEURAAVIA PERIAATTEITA JA ALOITTEITA

Mestari toiminnan kaupunkiasiakas kuuluu kuntien energiatohokkuussopimuksen (KETS) piiriin. Kaupunkistrategia ohjaa toimintaamme ja linjaa resurssiviisaustavoitteet.



**ENERGIATOHOKKUUS-  
SOPIMUKSET**

# Jätejakeet

Jäteraportoinnin osalta emme vuodelta 2024 raportoi jätemääriä. Raportoinnillisesti järjestelmistä saatava tieto ei ole vertailukelpoista aikaisempien vuosien osalta. Mestari toiminnan oman toiminnan sekä omistamien kiinteistöjen jäteraportointiin liittyvää kehitystyötä jatketaan vuoden 2025 vastuullisuusohjelman toimenpiteiden edistämisen yhteydessä.

Kuvat alla on asiakkaamme Järvenpään Mestariasuntojen omistamien kiinteistöjen jäteraportoinnista, jonka laadinnasta ja toteutuksesta vastaa Mestari toiminta Oy. Jätteitä voidaan seurata järjestelmässä jätejakeittain.



# Kestävä rakentaminen

Mestari toiminnalla on pitkä historia ja kokemus ympäristöystävällisestä rakentamisesta. Rakennuttajakonsulttina ja hankkeen Tilaaajan edustajana seuraamme hankkeille asetettujen tavoitteiden toteutumista. Kaikissa uudiskohteissa seurataan energiatehokkuusohjeistusta ja otetaan käyttöön uusiutuvan sähkön ja lämmön tuotantoa Tilaaajan ohjeistusten mukaisesti. Uudisrakentamisessa lähtökohtana on elinkaariajattelu, mikä tekee energiatehokkuusinvestoinneista kannattavia.

Uudisrakentamisessa toteutamme Järvenpään kaupungin strategiaa pyrkiä hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä

- Kehittämämme malli projektijohtorakentamiseen ja energiatehokkaat rakentamisen ratkaisut ovat tuottaneet merkittäviä säästöjä rakennusten koko elinkaaren ajalle
- Vuonna 2021 kehitettiin resurssiviisas-tiekartan mukainen kattava resurssiviisas-hankeohje, joka otettiin käyttöön 2022 (ohjeen päivitystä pyritään edistämään yhteistyössä Tilaaajan kanssa vuonna 2025)
- Huomioidaan mm. kaikki julkisen rakentamisen kohteet ja rakennukset toteutetaan vähintään A-energialuokkaan
- Plus-energialuokan ratkaisun toteutettavuus tulee tutkia hankekohtaisesti, julkisten hankkeiden energialähteeksi käytetään ainoastaan uusiutuvaa energiaa
- Energiaratkaisuissa tulee aina olla taloudellinen peruste, hybridijärjestelmiä tutkitaan tapauskohtaisesti



**Suomen ensimmäinen nollaenergiakerrostalo**

Mestariasunnot on rakennuttanut Suomen ensimmäisen nollaenergiakerrostalon jo vuonna 2011. Nollaenergiatalo tuottaa yhtä paljon energiaa kuin se kuluttaa. Jampankaarella käytetään maa- ja aurinkolämpöä, aurinkosähköä sekä hissien jarrutusenergian ja ilmanvaihdon lämmön talteenottoa.



**Suomen ilmastoystävällisin kerrostalo**

Mestari torppa voitti vuonna 2013 Rakennusteollisuus RT:n ja Green Building Council Finlandin järjestämän Suomen ilmastoystävällisin kerrostalo -kilpailun. Kisassa mitattiin rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki, joka huomioi kaikki oleelliset materiaali- ja energiavirrat.



**Suomen ensimmäinen Joutsenmerkitty talo**

Mestariasunnot rakennutti Suomen ensimmäisen Joutsenmerkityn rakennuksen vuonna 2015. Joutsenmerkki takaa, että rakennuksessa on hyvä sisäilma, ilmanvaihto ja valaistus. Vaatimuksia on sekä energiankulutukselle että uusiutuvan energian käytölle.



**Asunto-osuuskunta Silkki**

Mestariasuntojen perustama ensimmäinen asunto- osuuskuntamallin vuokratulo valmistui keväällä 2022. Asunto-osuuskunta Silkki on talo, jossa tunnetaan naapurit ja pidetään asumisen kulut kurissa. Asunto-osuuskunta Silkki on ARA- yleishyödyllinen.

# Hiilijalanjäljen pienentäminen

Työtehtävien liikkumisen kulutukset ovat kasvaneet jonkin verran 2022 vuoteen nähden.

Kiinteistöissä käytetty sähkö on vuoden 2024 loppuun asti ostettu Nordic Green Energyltä ja lämpöenergia Vantaan Energialta. Nordic Green Energy myy vain uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettua hiilidioksidipäästötöntä sähköä <sup>1</sup>. Vantaan Energialle vuonna 2021 Fortumilta siirtynyt lämpöenergia on peräisin suurelta osin uusiutuvista energianlähteistä kuten biomassasta (76 %), mutta sisältää myös fossiilisia polttoaineita (12 %, lähinnä maakaasu). Vantaan Energian tavoite on luopua fossiilisista polttoaineista vuoteen 2026 mennessä. Vuoden 2025 alusta sähköyhtiönä toimii energiayhtiö Helen.

Uudisrakentamisessa lämmitystapana suositetaan pääasiallisesti maalämpöä. Mestaritoiminta tavoittelee jatkuvaa parantamista energiatehokkuudessa ja päästöjen osalta. Energiankulutusta seurataan jatkuvasti ja ratkaisuihin panostetaan investoinneissa. Materiaali- ja muu päästöhokkuus ovat 2020-luvun teemojamme. Arvioimme onnistumistamme energiankulutuksen ja päästöjen seurannan tuloksilla neljä kertaa vuodessa, samoin kuten muitakin vastuullisuuden merkittävimpiä painopisteitä. Teemme myös hankekohtaista päästölaskentaa.

	2022	2023	2024
	Polttoaineiden kulutus (litraa)	Polttoaineiden kulutus (litraa)	Polttoaineiden kulutus (litraa)
Bensiini	396	422	200
Diesel	20 844	24 255	24351
Polttoöljy	4 064	2 039	1958
Yhteensä	24 948	26 716	26509
<b>Ajoneuvojen määrä</b>			
	36	36	36
Työkoneet	2	2	2
Pienkoneet	kymmeniä	kymmeniä	kymmeniä

<sup>1</sup> <https://www.nordicgreen.fi/yrityksille/sahkon-alkupera/>

# Energiankulutus / Mestariasunnot

Mestaritoiminta Oy tuottaa energiajohtamisen palveluita omistaja-asiakkaalleen Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle ja tekee merkittävää energiatehokkuutta parantavaa työtä asiakkaan asettamien energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi.

Energiankulutus (MWh)/ vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)	Päästöt 1000 kg CO2 ekv
Sähkö	3 929	3 823	3 722	-2,6 %	0
Kaukolämpö	14 634	14 630	14 479	-1,0 %	753*
Yhteensä	18 563	18 453	18 201	-1,4 %	753
Itse tuotettu energia	Aurinkopaneelit ja maalämpö				*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta. Käytetty vuoden 2023 päästökerrointa.

Ostetun energian alkuperä (%)	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)
Uusiutuvat	91	91	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä*	*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta.
Uusiutumattomat	9	9	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä*	*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta.

Vedenkulutus (m <sup>3</sup> ) / vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)
Vedenkulutus	171 057	166 679	159 679	-4,2 %
Asukaskohtainen kulutus (l/hlö/vrk)	141	138	134	-2,9 %



# Energiankulutus / kaupunki

Mestaritoiminta Oy tuottaa energiaohtamisen palveluita omistaja-asiakkaalleen Järvenpään kaupungille ja tekee merkittävää energiatehokkuutta parantavaa työtä asiakkaan asettamien energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseksi.

Energiankulutus (MWh) / vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)	Päästöt 1000 kg CO2 ekv
Sähkö	16 760	17 467	16 526	- 5,4 %	0
Kaukolämpö	18 080	17 843	16 250	- 8,9 %	845*
Yhteensä	34 840	35 310	32 776	-7,2 %	845

Itse tuotettu energia

Aurinkopaneelit ja maalämpö

\*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta. Käytetty vuoden 2023 päästökerrointa.

Ostetun energian alkuperä (%)	2022	2023	2024	Muutos (2022-2023)
Uusiutuvat	91	91	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä*	*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta.
Uusiutumattomat	9	9	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä*	*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta.

Vedenkulutus (m³) / vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2022-2023)
Vedenkulutus	72 769	78 782	77 955	-1,0 %

# Energiankulutus / Mestaritoiminta

Mestaritoiminta Oy:llä on omia kiinteistöjä sekä omaa energian käyttöä käytössä olevien toimitilojen osalta. Aloitimme vuonna 2023 energiajohtamisen työn myös näissä kiinteistöissä.

Energiankulutus (MWh) / vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)	Päästöt 1000 kg CO2 ekv
Sähkö	-	985	1 019	3,5 %	0
Kaukolämpö	-	486	364	-25,1 %	19,7*
Yhteensä	-	1 471	1 383	-6,0 %	19,7
Itse tuotettu energia	Aurinkopaneelit ja maalämpö				*Kaukolämpöyhtiön vastuullisuusraportti vuodelta 2024 laatimatta. Käytetty vuoden 2023 päästökerrointa.

Ostetun energian alkuperä (%)	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)
Uusiutuvat	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	
Uusiutumattomat	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	Ei tiedossa raportin julkaisuhetkellä	

Vedenkulutus (m <sup>3</sup> ) / vuosi	2022	2023	2024	Muutos (2023-2024)
Vedenkulutus (päiväkodit)	3 890	3 483	3 582	2,8 %
Vedenkulutus (Kiint. Oy Mannilantien Liiketalo)	1 392	1 379	949	-31,2 %
Vedenkulutus yhteensä	5 282	4 862		-6,8 %

# Pölyttäjistä on syytä pitää huolta

Suomessa pääasiassa hyönteiset kukinnoilla vierailujen sivutuotteena huolehtivat pölytyksestä, joka mahdollistaa kasvien siementuotannon ja lisääntymisen – myös marjojen ja hedelmien muodostumisen. Jopa 75 % maailman viljelykasveista ovat ainakin osittain ja noin 5-8 % ovat suoraan riippuvaisia hyönteispölytyksestä, ja sen onnistuminen vaikuttaa siemenien ja sadon määrään ja laatuun. Noin 90 % koko maailman kukkivista kasvilajeista on riippuvaisia tai hyötyy eläinten pölytyksestä.

Pölyttäjät ylläpitävät erilaisia elinympäristöjä ja ravintoketjuja, jotka tarjoavat resursseja muille lajeille. Pölyttäjien merkitys ekosysteemien toiminnalle ja luonnon monimuotoisuudelle on korvaamaton. Suomessa tärkeitä pölyttäjiä ovat mm. kimalaiset, erakkomehiläiset, kukkakärpäset sekä päivä- ja yöperhoset.

Pölyttäjiä uhkaavat etenkin suotuisien elinympäristöjen katoaminen sekä maataloudessa käytettävät tuholaistorjuntamyrkyt. Pölyttäjien suosimat luonnonvaraisia kukkia kasvavat pientareet, avo-ojat, niityt ja laitumet ovat vähentyneet maankäytön muutosten myötä. Varhaiskevällä kukkivat pajut ovat erityisesti heräilevien kimalaiskuningattarien tärkeimpiä ravinnonlähteitä, ja "maiseman siistiminen" pajukoita poistamalla vaarantaakin kuningattarien selviytymisen ja siten kokonaisten kimalaispesien syntymisen. Kimalaiset, kuten muutkin pölyttäjät, tarvitsevat kevästä syksyyn kukkivia monilajisia ja monipuolisia ympäristöjä.

Yksittäinenkin ihminen voi auttaa pölyttäjiä esimerkiksi ylläpitämällä läpi kesän kukkivaa parveketta tai pihamaata, perustamalla hyönteishotellin, jättämällä pihalle lahopuuta ja hoitamaton aluetta sekä välttämällä torjuntamyrkkyjen käyttöä.

Mestari toiminta osallistuu pörriäisten pelastamiseen omalla toiminnallaan jättämällä nurmialueita leikkaamatta esimerkiksi Järvenpään Mestariasuntojen muutamassa kohteessa ja kaupungin omistamissa kohteissa. Leikkaamatta on jätetty mm. ojien varsia ja muita kiinteistöjen reuna-alueita. Kohteet on niitetty vasta myöhään syksyllä kerran. Asukkaita on myös opastettu jättämään pörriäisheinikoita tai kylvämään kukka-alueita pihoihleen.

Olemme lisänneet käsin tehtävää rikkakasvien kitkentää, ja harvoissa pakollisissa kemiallisissa torjunnoissa käytämme pörriäis- ja ympäristöystävällisiä torjunta-aineita, jotka eivät sisällä glyfosaattia. Pihojen suunnittelussa otetaan huomioon esimerkiksi pölyttäjäturvallisten monivuotisten perennojen istuttaminen. Lisäksi pihoihin pyritään jättämään joutoalueita lahopuille ja risuille.

# Laadukas ympäristöjohtaminen

Tavoitteet 2024	Toteutunut 2024
<b>Resurssiviisas toimintatapa</b>	
Ympäristönäkökulmien huomioiminen hankinnoissa - toimittaja-arvioita kehitetään edelleen	Olemme aktiivisia ja seuraamme markkinan tilannetta. Miten vastuullisuusasiat etenevät markkinassa. Arvioimme jälleen 2025 vastuullisuusarvioinnin pisteyttämistä osana hankintamenettelyämme
Jättemäärien vähentämisen ja seurannan jatkokehitys	Jätteiden seurannan työkalu otettu käyttöön Järvenpään Mestariasuntojen asuinkiinteistöihin. Jäteraportoinnin toteuttamisesta on vastannut Mestaritoiminta.
Uuden energiakulutushallintajärjestelmän käyttöönotto Mestariasuntojen veden ominaiskulutuksen seurantaan	Energian ja veden seurantatyökalujen käyttöönottoa ja investointien kannattavuutta seurataan aktiivisesti.
<b>Hiilijalanjäljen pienentäminen</b>	
Oman toiminnan kasvihuonepäästöt minimissä	Päästöjen vähentämistä koskevan tiekartan karkea malli valmiina 2024. Vastuullisuusyhtiö osaksi yhtiön strategian 2024-2028 toteuttamista.
Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan uuden energiaseurannan käyttöönotto Mestariasuntojen kohteiden energianhallintaan	Energiatehokkuuden seurantatyökalun käyttöönoton edistämistä sekä sen mahdollistavan raportoinnin ja seurannan kehitystä jatketaan vuonna 2025. Kehitystyötä tehdään yhteistyössä. EED ja EBD energiatehokkuuden vaikutukset omistajien kiinteistökantaan tullaan selvittämään vuoden 2025 aikana.
Resurssiviisas- tiekartta käyttöönotettu, hiilijalanjälkilaskelma uudisrakennushankkeissa	Tiekartta ja hiilijalanjälkilaskelmat käyttöönotettu, resurssiviisas-hankeohje käyttöönotettu, rakennusjäteohje osana kaikkia rakennuttamishankkeita ja niiden hankintaa. Vuonna 2024 laadimme yhtiöllemme oman resurssiviisauden tiekartan, sillä uskomme sen kautta saavamme työhön vielä aikaisempaa enemmän vaikuttavuutta. Kehitämme resurssiviisauden tiekarttaa vuonna 2025 ja teetämme omasta toiminnastamme ja palveluntuotannosta hiilijalanjälkilaskennan.
Tuotamme palvelua Energiatehokkuussopimuksen tavoitteiden mukaisesti	Kaupungin ohjelma, johon Mestaritoiminta Oy tuottaa raportointipalvelua sekä energiajohtamisen palveluita KETS- tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kysy lisää vastuullisuustyöstämme:  
[viestinta@mestaritoiminta.fi](mailto:viestinta@mestaritoiminta.fi)



Mestaritoiminta Oy  
Vastuullisuusraportti 2024