

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 92
§ 113

18.05.2020
01.06.2020

Kuntakonsernin isännöintipalvelun kilpailuttaminen

61/02.07/2020

Khall 18.05.2020 § 92

Haapaveden kaupungin asuntojen vuokrauspalveluista vastaa Kiinteistö Oy Haapa-asunnot, joka on Haapaveden kaupungin 100 prosenttisesti omistama vuokraloyhtiö. Kiinteistö Oy Haapa-asunnot on kilpailuttanut vuonna 2014 vuokra-asuntojen isännöintipalvelut, joihin liittyvät mm. hallinnolliset-, taloudelliset- sekä kiinteistöihin kohdistuvat kunnossapitotehtävät. Viimeisen viiden vuoden ajan isännöintisopimus on ollut Laaksojen OP-Kiinteistökeskus Oy:n kanssa. Sopimus on voimassa toistaiseksi ja irtisanomisaika on kolme (3) kuukautta.

Kiinteistö Oy Haapa-asunnon hallituksella on yleistöimivalta kaikissa yhtiön asioissa niiltä osin, kun asioita ei ole yhtiöjärjestyksessä tai asunto-osakeyhtiölaissa säädetty yhtiökokouksen päätettäväksi. Kiinteistö Oy Haapa-asunnot päättää osaltaan isännöinti- ja kunnossapitopalveluiden kilpailuttamisesta.

Haapaveden Teknologiakylä Oy omistaa ja vuokraa toimitiloja Haapaveden kaupungin alueella. Haapaveden Teknologiakylä huolehtii yhden kiinteistön osalta kokonaisuudessaan isännöinnin ja kiinteistöhuollon, virastotalon (Rynnäkkötie 1). Kiinteistö, jossa Haapaveden Teknologiakylä Oy on osakkaana, on Teknologiakylässä sijaitseva Teknotalo1:nen (Uusitie 81), tämän isännöinnin ja kiinteistöhuollon huolehtii Kiinteistö Oy Teknotalo1. Kiinteistö Oy Teknotalo1:nen toimii tarvittaessa myös Teknologiakylässä sijaitsevan Teknotalo2:sen kiinteistöhuollossa. Haapaveden kaupunki omistaa Haapaveden Teknologiakylä Oy:stä 99,3%. Haapaveden Teknologiakylä Oy päättää osaltaan isännöinti- ja kunnossapitopalveluiden kilpailuttamisesta.

Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy on Haapaveden kaupungin 100% omistama teollisuuden toimitiloja yritysten tarpeisiin vuokraava yhtiö. Haapaveden Teollisuuskiinteistöille on yhteensä yksitoista (11) kiinteistöä Haapaveden kaupungin alueella. Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy päättää osaltaan isännöinti- ja kunnossapitopalveluiden kilpailuttamisesta.

Näiden kolmen kiinteistöyhtiön isännöinnin ja kiinteistöhuollon järjestäminen yhden toimijan alle kokoaisi yhteen pirstaloituneen toimintamallin, mikä tällä hetkellä tilanne kiinteistöjen hoidossa on. Pirstaloituneen isännöinnin ja kiinteistöhoidon vuoksi kaupunki ei ole

päässyt arvioimaan, kunnossapitamaan ja kehittämään kiinteistökantaansa haluamallaan tavalla. Kiinteistöjen hoidossa tärkeää on suunnitelmallinen työ kiinteistöjen hyvän tuottavuuden ylläpitämiseen ja korkean vuokrausasteen pitämiseen. Kiinteistöyhtiöistä ja niiden kiinteistöistä ei ole yhtenäisiä tietoja tai selvityksiä tehdyistä kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista tai korjaussuunnitelmia. Lisäksi kiinteistöillä tulisi olla strategia, josta käy ilmi tavoitteet kiinteistöjen kehittämiseksi.

Kaupunginhallitus käsittelee ja antaa omistajaohjausta kiinteistöyhtiölleen, jossa kaikkien kolmen yhtiön isännöinti ja kiinteistönhuoltotyöt saatettaisiin yhden sopimuksen alle kesän ja syksyn 2020 aikana.

Kiinteistöyhtiöiden isännöinnin ja kiinteistöhuollon kilpailutuksen ja hankinnan valmistelutyö toteutetaan Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy:n toimitusjohtajan työnä.

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus linjaa omistajaohjauksena:

1. Koy Haapa-asuntojen, Haapaveden Teknologia kylä Oy:n ja Haapaveden teollisuuskiinteistöt Oy:n isännöinti ja kiinteistöhuolto kilpailutetaan yhteissopimuksen aikaansaamiseksi. Kilpailutus ja hankinnan valmistelutyö suoritetaan Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy:n toimesta.
2. Kilpailutuksen alaiset konserniyhtiöt käsittelevät isännöinti- ja kiinteistöhuoltosopimusten kilpailutuksen omalta osaltaan.

Käsittely:

Merkittiin, että asiantuntijana kuultiin talousjohtaja Turkka Rantasta.

Keskustelun aikana jäsen Viljo Saukko esitti, että asia jätetään pöydälle jatkoselvitystä varten. Jäsenet Hannu Riuttanen, Outi Pekkala ja Taimi Maliniemi kannattivat Saukon esitystä.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli kaupunginhallituksen yksimielisyyttä asian pöydälle jättämisestä ja totesi yksimielisen päätöksen.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle jatkoselvitystä varten.

Merkittiin, että talousjohtaja Turkka Rantanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 15.56.

Khall 01.06.2020 § 113 Isännöintipalvelun vaihtoehtoja ja kilpailuttamisen mahdollisuuksia on jatkoselvitetty kaupunginhallituksen ohjauksen mukaisesti. Oheismateriaalia.

Vs. kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus linjaa omistajaohjauksena:

1. Koy Haapa-asuntojen, Haapaveden Teknologiakylä Oy:n ja Haapaveden teollisuuskiinteistöt Oy:n isännöinti ja kiinteistöhuolto kilpailutetaan yhteissopimuksen aikaansaamiseksi. Kilpailutus ja hankinnan valmistelutyö suoritetaan Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy:n toimesta.
2. Kilpailutuksen alaiset konserniyhtiöt käsittelevät isännöinti- ja kiinteistöhuoltosopimusten kilpailutuksen omalta osaltaan.

Käsittely:

Vs. kaupunginjohtajan muutettu ehdotus kokouksessa:

Lisätään päätösehdotukseen kohta 3. Kiinteistöyhtiöiden hallitukset selvittävät kiinteistönhoidon tekemisen kaupungin omana työnä.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan muutetun ehdotuksen.

Kaupunginhallitus linjaa omistajaohjauksena:

1. Koy Haapa-asuntojen, Haapaveden Teknologiakylä Oy:n ja Haapaveden teollisuuskiinteistöt Oy:n isännöinti ja kiinteistöhuolto kilpailutetaan yhteissopimuksen aikaansaamiseksi. Kilpailutus ja hankinnan valmistelutyö suoritetaan Haapaveden Teollisuuskiinteistöt Oy:n toimesta.
2. Kilpailutuksen alaiset konserniyhtiöt käsittelevät isännöinti- ja kiinteistöhuoltosopimusten kilpailutuksen omalta osaltaan.
3. Kiinteistöyhtiöiden hallitukset selvittävät kiinteistönhoidon tekemisen kaupungin omana työnä.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Anri Kolehmainen poistui kokouksesta esteellisenä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (intressijäävi).

Puheenjohtajana toimi kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Hannu Riuttanen.
