

Kunnanhallitus  
Kunnanhallitus

§ 2  
§ 123

13.01.2020  
31.08.2020

## KIINTEISTÖHOITOYHTIÖN PERUSTAMINEN

31/44.448/2019

Kh 13.01.2020 § 2

Valmistelija tekninen johtaja Juha Hopeavuori, puh. 040 150 5302

Kunnanhallituksen kokouskäsitely 16.09.2019 § 115:

Teknisen lautakunnan perustamista on esitetty kuntalaisaloitteessa, jonka kunnanhallitus on käsitellyt 19.6.2017 § 29. Teknistä lautakuntaa on esitetty perustettavan mm. kiinteistön hoidon kehittämiseen liittyen.

Kh 25.03.2019 § 42 päätti, ettei teknistä lautakuntaa perusteta tässä vaiheessa ja Toholammin kehitys Oy aloittaa valmistelemaan kiinteistöhoito- palveluiden palveluntuotantoa osaksi yhtiötoimintaansa. Toimintamalli on esiteltävä elokuun 2019 loppuun mennessä.

Tekninen osasto, Toholammin kehitys Oy ja Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalot ovat esitelleet kunnanhallituksen iltakoulussa 26.8.2019 perusteet, miksi Toholammin kehitys Oy ei ole soveltuva kiinteistöhoito- palveluntuottajaksi. Iltakoulussa esiteltiin yhteistyössä myös erillisen kiinteistöhoito- yhtiön perustamista ja sen tuomia etuja kiinteistöhoito- kehittämiseen.

Kiinteistöhoito- kehittäminen PowerPoint-esitys pykälän oheismateriaalina.

*Tekninen johtaja:* Kunnanhallitus päättää, että valmistelua erillisen kiinteistöhoito- yhtiön perustamisesta jatketaan. Toimintamalli on esiteltävä marraskuun loppuun 2019 mennessä.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan tekemän päätösehdotuksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Toholammin kunnan tekninen osasto, Toholammin kehitys Oy ja Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalot ovat yhteistyössä jatkaneet kunnan oman kiinteistöhoito- yhtiön perustamisen valmistelua.

Toholammin kunnan, Toholammin kehitys Oy:n ja Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalojen omistuksessa on merkittävä rakennuskanta, joiden yhteensä laskettu pinta-ala on yli 51 000 m<sup>2</sup>. Nykyisin kaikki omistajat vastaavat kiinteistöhoito- ja -kunnossapidon järjestämisestä itse. Nykytilanteessa henkilöstöresurssit asettavat haasteita kiinteistöhoito- suunnitelmalliselle kehittämiselle, jolla turvattaisiin käyttäjille terveelliset ja turvalliset olosuh-

teet sekä estettäisiin rakennuskannan korjausvelan kasvaminen. Toholammin kunnan kiinteistönhoidon tuottaminen on siirtynyt omasta palvelutuotannosta pääasiassa ostopalveluiden käyttöön. Ostopalveluiden hankintaa ohjaa hankintalaki.

Kunta konsernissa kiinteistöhoitopalveluiden ulkoistamista kokonaisuudessaan pidetään kokonaistaloudellisesti järkevimpänä tapana organisoida kiinteistönhoidon toiminta tulevaisuudessa. Jatkossa kiinteistönhoidon valvontaan ja kehittämiseen halutaan osoittaa nykyistä suuremmat henkilö ja taloudelliset resurssit. Perustettava kiinteistöhoitoyhtiö mahdollistaa kiinteistönhoidon kehittämisen kuntakonsernin sisällä yhteisesti.

Yhtiön tarkoitus on tarjota kiinteistö- ja maisemanhoitopalvelujen yhteishankintatoimintoja ja hankintojen tukitoimintoja, kiinteistönhoidon valvontaa, kiinteistönhoidon tehtävien organisointia ja palvelupyyntöjen käsittelyä sekä mahdollisesti itse tuottaa kiinteistö- ja maisemanhoitopalveluja omistajilleen. Tavoitteena on tuottaa palveluja kustannustehokkaammin, kuin omistajat yksin tai erikseen voisivat niitä hankkia. Perustettava yhtiö toimii julkisista hankinnoista annetun lain (1397/2016) mukaisena sidosyksikkönä tai yhteishankintayksikkönä omistajilleen.

Kiinteistöhoitoyhtiön perustamiseen tarvittavaan osakepääomaan on varattu varat talousarvion investointiosassa. Kiinteistöhoitoyhtiölle asetettavien tavoitteiden saavuttaminen edellyttää sitä, että yhtiöllä on käytettävissään riittävät henkilöresurssit. Yhtiön toiminnan käynnistäminen tapahtuisi vaiheittain siten, että yhtiön toiminta olisi täydessä käynnissä vuonna 2022. Henkilöresurssointi täytyy toteuttaa siten, että yhtiön toimintaedellytykset ovat mahdolliset edellä mainitussa aikataulussa.

Kiinteistöhoitoyhtiön yhtiöjärjestys pykälän liitteenä ja osakassopimus ja perustamissopimus pykälän oheismateriaalina.

*Tekninen johtaja:* kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle, että se

1. hyväksyy kiinteistöhoitoyhtiön perustamisen ja yhtiöjärjestyksen. Antaa kunnanhallitukselle valtuudet tarvittaessa tehdä tekniset tarkistukset yhtiöjärjestykseen.
2. valtuuttaa kunnanhallituksen hyväksymään yhtiön perustamiseen tarvittavat muut asiapaperit.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan päätösehdotuksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

yhtiön toiminta edellyttäisi yhtiön perustamisesta lähtien yhden kokoaikaisen työntekijän palkkaamista.

Toholammin kunnan taloudellinen tilanne on heikentynyt ja käyttötalousmenojen vähentäminen on jatkossa välttämätöntä.

Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalojen taloudellinen kantokyky on heikentynyt ja kiinteistöhoitoyhtiön toiminnasta osa hallinnollisista kustannuksista jakautuisi myös vuokrataloille. Tämä toisi mukanaan siten oman haasteensa.

Vaihtoehtoisena ratkaisuna kiinteistöhoitoyhtiön perustamiselle on, että tekniselle toimelle perustetaan kiinteistöpäällikön virka, jonka vastuualueeseen kuuluu tilapalveluiden kokonaisuus.

Kiinteistöpäällikön tehtäväkuvaan kuuluu huolehtia kunnan omistamien rakennettujen kiinteistöjen teknisestä hallinnasta, ylläpidon järjestämisestä ja vuosikorjausten toteuttamisesta. Tehtävään kuuluu kiinteistöjen talousarvion laadinta ja seuranta, kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien hankintojen tekeminen sekä kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon tehtävien valvonta. Kiinteistöpäällikkö huolehtii kunnan omistamien asuntojen ja toimitilojen vuokranmäärityksestä ja vuokrasopimuksien tekemisestä.

Lisäksi kiinteistöpäällikkö toimii arviolta 1/3 työajastaan kunnan asuntoviranomaisena ja Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalojen toimitusjohtajana.

Viran täyttö toteutetaan sisäisin järjestelyin, jolloin ei tarvitse rekrytoida uutta työntekijää. Tällä järjestelyllä saavutetaan samoja etuja, mitä kiinteistöhoitoyhtiön tavoitteenakin olisi, mutta vastuu palveluiden järjestämisestä säilyy edelleen kunnalla. Järjestelyllä on vaikutusta myös muihin toimenkuvamuutoksiin.

*Tekninen johtaja:* Kunnanhallitus päättää, että kiinteistöhoitoyhtiön perustamisen valmistelu keskeytetään, eikä perustamista esitetä kunnanvaltuustolle taloudellisten perusteluiden vuoksi.

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus hyväksyy teknisen johtajan tekemän päätösehdotuksen.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---