

Rautjärven Vuokratalot Oy:n ja kunnan välisten vastuiden määrittely, toiminnan järjestäminen ja sopimukset

Kh 07.08.2023 § 123
144/02.07.01/2022

Valmistelija

Harri Anttila, kunnanjohtaja
p. 0400 559 034, harri.anttila@rautjarvi.fi

Rautjärven Vuokratalot Oy:n toiminta on eriytetty Rautjärven kunnan organisaatiosta ja se on ottanut vastuun yhtiön asuntojen vuokraustoiminnasta omalla henkilöstöllään.

Rautjärven kuntakonsernin kiinteistöhallintajärjestelmien käytettävyyttä on parannettu ja asuntoihin liittyvät tiedot on päivitetty. Nyt niiden avulla voidaan hoitaa kunnan ja vuokrataloyhtiön sekä jatkossa myös toimitilayhtiön välisiä tietoja ja toimeksiantoja. Yhteiset järjestelmät mahdollistavat vastuiden joustavan toiminnan ja tehtäväjaon kuntakonsernin sisällä ja ovat keskeinen teknisen isännöinnin työkalu.

KOKI järjestelmässä ylläpidetään rakennuskiinteistöjen huoneistotietoja sekä vuokrasopimus- ja -laskutustietoja.

Buildercom ohjelmistossa ylläpidetään kohteiden teknisiä sekä ylläpitotietoja. Järjestelmän toimii myös toimeksiantojen ja huoltoasioiden välittäjänä sekä toteutettujen toimenpiteiden seurannassa.

Järjestelmiä tulee edelleen kehittää toimitilojen käyttötietojen ja vuokrauksen osalta.

Rautjärven Vuokratalot Oy ja kuntayhtiöt palvelujen tuottajana

Pääosa kunnan omistuksessa olevista asunnoista siirtyy vuokrataloyhtiön omistukseen ja ylläpitoon, mutta jäljelle jää muutamia kunnan omistamia asuntoja, joiden vuokraustoiminnasta tulee sopia kunnan ja yhtiön välillä.

Tässä yhteydessä on tarpeen myös teknisen isännöinnin järjestäminen. Kunta ei pysty myymään teknisen isännöinnin palveluja konserniyhtiöille, mutta tarvitsee kunnan muiden kiinteistöjen osalta teknisen isännöinnin palveluja. Jatkossa myös perustettava toimitilayhtiö tarvitsee teknisen isännöintiä. Vuokrataloyhtiön teknisen isännöitsijän tarve on noin 0,4 htv ja muun teknisen isännöinnin tarve on noin 0,3 htv. Alkuvaiheessa vuokrataloyhtiön tarve on suurempi, kun laaditaan kohteiden kuntokartoituksia ja korjaussuunnitelmia.

Vaihtoehtoja teknisen isännöinnin järjestämiselle ovat:

1. Rautjärven Vuokratalot ostaa palvelut konsernin ulkopuolelta ja elinympäristöpalvelut järjestää resurssin muiden kiinteistöjen tekniselle isännöinnille
2. Rautjärven Vuokratalot Oy palkkaa teknisen isännöitsijän ja kunta ostaa tarvitsemansa palvelut yhtiöltä.
3. Rautjärven kunta palkkaa teknisen isännöitsijän ja myy palvelun konserniyhtiöille.

Yhteisten järjestelmien tehokkaan käytön takia konsernin yhteinen tekninen isännöinti olisi tarkoituksenmukaisinta. Kunnan toiminnan järjestämistarpeiden takia teknisen isännöinnin oma resurssitarve

edellyttäisi ainakin yhtä osa-aikaista palvelussuhdetta elinympäristöpalveluihin.

Palvelujen järjestämisessä on otettava huomioon, että markkinoilla toimivalta tytäryhtiöltä kunta voi ostaa palveluita kilpailuttamatta vain 4 vuoden siirtymäajan, mutta kunta voi tuottaa palveluita markkinoilla toimivalle tytäryhteisölleen.

Toimintojen järjestämisen suunnitteluvaiheessa on sovittu, että Rautjärven Vuokratalot Oy:n toimitusjohtaja vastaa myös kuntakonsernin uusien tytäryhtiöiden perustamisen valmistelusta, jolloin on sovittava yhtiölle maksettavista korvauksista.

Rautjärven toimitilat Oy:n perustaminen etenee viimeistään siinä vaiheessa, kun sote-kiinteistöjen yhtiöittämisen varainsiirtoverokohtelu selviää.

Suunnitellun palveluyhtiön perustamisen vieminen eteenpäin voi kuitenkin olla tarpeetonta ennen kuin on saatu selvyys uuden hallitusohjelman kirjauksesta In House yhtiöiden sääntelystä ja kuntaomisteisten yhtiöiden toiminnasta markkinoilla ja siihen liittyvästä kunnan roolista palvelujen tuottajana.

Vuokratalot pystyy hoitamaan palveluyhtiön roolin siirtymävaiheessa.

Rautjärven kunta palvelujen tuottajana

Toiminnan siirron alkuvaiheessa Rautjärven kunta tuottaa Rautjärven Vuokratalot Oy:n kiinteistöhuolto- ja siivouspalvelut tukipalvelut -yksiköstä. Palvelujen myynnistä on laadittu sopimusluonnos.

Sopimusluonnoksessa oleva palkkioperuste on kuitenkin kuntalain vastainen, koska lähtökohtana on oltava markkinaperusteinen hinnoittelu. Tämän vaatimuksen mukaisesti kiinteistöhuollon ja siivouksen palvelut on eriteltävä omaksi toimintayksiköksi, jolloin myös kilpailulain eriyttämismääräys voidaan täyttää.

Sopimuksissa on tarpeen ottaa lisäksi huomioon, että Rautjärven Vuokratalot Oy:n henkilöstö vastaa kuntakonsernin siivoustyön ohjauksesta. Jos ratkaisuna on konsernin teknisen isännöinnin organisointi kuntaan tämä tulee liittää myös kyseiseen sopimukseen.

Palveluyhtiön perustaminen ei tuo lisäarvoa kiinteistöhuollon ja siivouksen järjestämiseen, kun otetaan huomioon lainsäädännön rajoitukset. Vuokrataloyhtiö voi ostaa palvelut kunnalta, tuottaa ne itse tai ostaa ne markkinoilta. Kunnan vaihtoehtoja ovat oma tuotanto, In House -yhtiö tai palvelun ulkoistaminen markkinoille.

Alussa mainitut tietojärjestelmät ovat Rautjärven kunnan, joten niiden kustannusten jaosta aiheuttamisperiaatteen mukaisesti tulee sopia.

Vaikka vuokrataloyhtiö pystyy hoitamaan normaalitilanteessa hallinnon tehtävät, kunnan organisaation tulee kyetä varmistamaan erityisesti asunnon vuokrausprosessin sujuvuus henkilöstön vajeustilanteessa ja taloushallinnon raportoinnissa. Tämä kuitenkin edellyttää, että kunnan henkilöstöä varataan näihin tehtäviin, jotta he voivat ylläpitää riittävää osaamista.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Anttila Harri
Päätösehdotus	<p>Kunnanhallitus keskustelee Rautjärven kunnan ja Rautjärven Vuokratalot Oy:n välisen sopimussuhteiden ja keskinäisten palvelujen järjestämisestä ja antaa tarkentavat ohjeet sopimusten laadintaa varten.</p> <p>Kunnanhallitus päättää, että palveluyhtiön valmistelu keskeytetään ja toimitilayhtiön valmistelu viedään päätökseen.</p> <p>Rautjärven Vuokratalot Oy:n pääomittaminen ja yhtiölle myytävien asuntokohteiden kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset käsitellään yhtäaikaisesti kunnan ja vuokrataloyhtiön muiden sopimusten kanssa.</p> <p>Sekä kunnan että vuokrataloyhtiön palvelujen laskutuksen tulee perustua toteutuneisiin kustannuksiin. Tämä edellyttää, että palvelujen määrä perustuu tuntiseurantaan ja hinnoittelussa otetaan huomioon tuottamisesta aiheutuvat muuttuvat kulut sekä toimintaan kohdistettavat kiinteät kulut.</p>
Päätös	<p>Mainitaan, että ennen varsinaista päätöksentekoa esteellisinä kokouksesta poistuivat: Pekka Lankinen, Taina Lonka, Liisa Terävä ja Heli Janhunen. Puheenjohtajana asian käsittelyn ajan toimi Maija Lambert.</p> <p>Muutettu päätösehdotus: Kunnanhallitus hyväksyy päivitetyn projektinjohtosopimuksen ja kiinteistöjohtamisen sopimuksen Rautjärven kunnan ja Rautjärven Vuokratalot Oy:n välillä allekirjoitettavaksi ja edelleen kunnanhallitus edellyttää, että Rautjärven Vuokratalot Oy ja Rautjärven kunta yhdessä kilpailuttavat Teknisen isännöinnin palvelut yhden vuoden määräaikaisella sopimuksella.</p> <p>Kunnanhallitus päättää, että palveluyhtiön valmistelu keskeytetään ja toimitilayhtiön valmistelu viedään päätökseen.</p> <p>Rautjärven Vuokratalot Oy:n pääomittaminen ja yhtiölle myytävien asuntokohteiden kauppakirjat ja maanvuokrasopimukset käsitellään yhtäaikaisesti kunnan ja vuokrataloyhtiön muiden sopimusten kanssa. Sekä kunnan että vuokrataloyhtiön palvelujen laskutuksen tulee perustua toteutuneisiin kustannuksiin. Tämä edellyttää, että palvelujen määrä perustuu tuntiseurantaan ja hinnoittelussa otetaan huomioon tuottamisesta aiheutuvat muuttuvat kulut sekä toimintaan kohdistettavat kiinteät kulut.</p> <p>Kunnanhallitus hyväksyi Rautjärven Vuokratalot Oy:n ja kunnan välisten vastuiden määrittely, toiminnan järjestämisen ja sopimukset muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.</p>