

Pöytyän kunnan omistamien vuokra-asuntojen hallinnoinnin väliaikainen järjestäminen

Teknltk 15.04.2024 § 38
158/10.03.02.02/2022

Pöytyän kunnalla on reilu 200 vuokrattavaa asuntoa, joiden hallinnoinnista on vastannut virkasuhteinen Pöytyän kunnan asuntosihteeri. Lisäksi asuntosihteeri on hoitanut kunnan tytäryhtiöiden hallinnon, mukaan lukien kirjanpidon. Asuntosihteeri on jäänyt vuoden alusta lukien virkavapaalle.

Tällä hetkellä asuntojen vuokrausta ja vuokrien laskutusta sijaistaa teknisen toimiston toimistosihteeri. Toimistosihteeri hoitaa asuntohakemusten vastaanoton, sopimusten teon, asuntojen esittelyn (kiinteistöhoitajien avustuksella) ja muun asiakaspalvelun sekä vuokralaskutuksen. Kiinteistöjen ostolaskujen tiliöintiin on saatu tilapäisapua toukokuun loppuun asti. Kunnan omistamilla taloyhtiöillä (ns. tytäryhtiöt) on kullakin oma kirjanpito. Näiden yhtiöiden tilinkäyttöoikeudet on ainoastaan asuntosihteerillä ja hän on hoitanut yhtiöiden maksuliikenteen myös poissaolonsa aikana.

Tämänhetkinen tilanne on käytettävissä olevat resurssit huomioiden liian kuormittava. Virkatyönä on selvitetty eri vaihtoehtoja toiminnan väliaikaiseksi järjestämiseksi, mukaan lukien asuntosihteerin viran määräaikainen täyttäminen virkavapauden ajaksi. Pöytyän kunnanvaltuusto teki vuonna 2023 päätöksen, että kunnan omistamien asuntojen ja tytäryhtiöiden omistamat asunnot ja tytäryhtiöt yhtiöitetään. Näin ollen määräaikainen resurssi tulee löytää kuluvan vuoden loppuun saakka. Tämän jälkeen vuokra-asuntojen hallinnoinnista vastaa perustettava kunnan omistama yhtiö.

Osana selvitystä on pyydetty tarjous vuokra-asuntojen hallinnointipalvelusta Loimijoki Yhtiöt Oy -konserniin kuuluvalla Hemman isännöinniltä. Hemman isännöinti on 5.4.2024 antanut tarjouksen palvelusta 31.12.2024 saakka.

Tarjous sisältää seuraavat palvelut:

- Asiakaspalvelu
- Huoneistojen markkinointi ja vuokraus
- Vuokrankanto, vuokralvonta ja perintä
- Huoneistojen sisäpuolisen kiinteistönpidon organisointi

Tarjouksen mukainen resursointi on seuraava:

- Asumiskoordinaattori tai isännöitsijä paikallisesti 2-3 päivää viikossa
- Asumiskoordinaattori ja isännöitsijä tavoitettavissa 5 päivää viikossa
- Muu henkilökunta paikallisesti tarpeen mukaan
- Muu henkilökunta tavoitettavissa 5 päivää viikossa.

Palveluntarjoajan arvio työmäärästä tehtävittäin on seuraava:

- Asumiskoordinaointi ~16/tuntia/viikko
- Isännöinti ~9/tuntia/viikko
- Kirjanpito ~7/tuntia/viikko
- Tuki ~1/tuntia/viikko

Arvonlisäveroton tarjoushinta yllä kuvatuilla työmäärillä on 5.600 euroa kuukaudessa käsittäen vuokrahuoneistojen osalta kaikki vuokranantajan tehtävät, viranomaisraportoinnin sekä kunnan täysin omistamien asunto-osakeyhtiöiden osalta isännöinnin ja taloushallinnon tehtävät. Kiinteä

palkkio sisältää myös tietojärjestelmä- ja maksuliikennekulut. Hinta ei sisällä toimistokuluja.

Lisäksi palveluntarjoaja veloittaa vuokra-asunnoista ja asunto-osakeyhtiöistä perustettavan tietokannan luomisesta perustamiskulun, jonka suuruus on noin 20-25 työtunnin kustannuksia vastaava summa.

Perustamiskulujen lisäksi palvelun hankintahinnaksi tulisi sopimuskauden ajalta noin 45.000 euroa (alv 0%).

Hankinta alittaa julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetussa laissa (1397/2016) säädetyn kansallisen kynnsarvon. Pöytyän kunnan hankintaohjeessa (s. 11) todetaan pienhankintojen osalta, että suorahankinta on mahdollista silloin, kun kysymyksessä on poikkeuksellisen kiireinen hankinta. Hallintolain (434/2003) 49 f §:n mukaan hallintopäätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti.

Valmistelija

Hallintojohtaja ja tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta hyväksyy Hemman isännöinnin 5.4.2024 päivätyn tarjouksen ja hankkii Pöytyän kunnan vuokra-asuntojen hallinnointipalvelua tarjouksen mukaisesti 5.600 euron (alv 0%) kuukausihintaan 31.12.2024 saakka.

Lisäksi tekninen lautakunta päättää tarkastaa kokouksen pöytäkirjan mahdollisimman nopeasti ja panna päätöksen täytäntöön muutoksenhakuaikaa odottamatta, koska päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti.

Päätös

Ehdotuksen mukainen.