

Muutosohjelmaan liittyvät erillisselvitykset, Tilakeskus

khall 11.03.2024 § 61

1310/00.01.01.02/2023

Päätös	Ehdotukset hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että 1. Valtuusto päättää perustaa kiinteistönhallintapalveluita tuottavan osakeyhtiön, jonne siirretään tilakeskukselta ja Heinolan Vuokra-asunnot Oy:ltä kiinteistönhallintaan liittyvät palvelut. Kiinteistöhallintapalvelukokonaisuuteen kuuluu mm. kiinteistöjen ylläpito ja huolto, rakennuttamisen suunnittelu ja toteutus sekä omistajapoliittisten tavoitteiden toteuttaminen omistajan tilausten mukaisesti. 2. Valtuusto hyväksyy 10 000 euron osakepääomaa varten määrärahan perustettavalle yhtiölle. 3. Kaupunginhallitukselle delegoidaan asian täytäntöönpano, mikä sisältää mm. osakeyhtiön perustamiseen liittyvät käytännön toimenpiteet, liiketoimintasuunnitelman ja konserniohjeiden uudistamisen sekä henkilöstön siirtämisen liikkeenluovutuksen periaattein perustettuun yhtiöön. 4. Perustettava yhtiö tarjoaa siirtymäajan ja luontaista henkilöstöpoistumaa hyödyntäen tulevaisuudessa myös Heinolan vuokra-asunnot Oy:n ja johdon ja hallinnon palvelut sekä kiinteistönhoidon palvelut. 5. Kaupungissa jatketaan yhteistoimintalain mukaisesti siirrettävän henkilöstön määrittelyä.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	hallinto- ja kehitysjohtaja Hanna Hurmola-Remmi puh. 044 780 1420 ja tekninen johtaja Keijo Houhala, puh. 0500 918 597, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Osana Heinolan kaupungin muutosohjelmaa on selvitetty tilakeskuksen kiinteistönhoidon palvelutuotannon yhtiöittämistä. Tilakeskuksen hallinnoimat kiinteistöt vähenevät ja vastaavasti Heinolan Vuokra-asunnot tarvitsevat osaavaa henkilöstöä ja kiinteistöosaamista, jon on tarkoituksenmukaista kehittää toimintaa muutoksiin vastaamiseksi. Selvityksessä on käytetty ulkopuolista asiantuntijaa, Marjo Heliniä Talhalla Oy:stä.

Selvityksessä on tarkasteltu koko kaupunkikonsernin kiinteistönhallintapalveluita, niiden nykytilaa ja mahdollisia muutospaineita lähitulevaisuudessa. Kiinteistöhallintapalvelukokonaisuuteen kuuluu kiinteistöjen ylläpito ja huolto, rakennuttamisen suunnittelu ja toteutus sekä omistajapoliittisten tavoitteiden toteuttaminen omistajan tilausten mukaisesti. Selvityksen tekijä suosittaa kiinteistönhallintaan liittyvän palvelutuotannon yhtiöittämistä ja Heinolan vuokra-asunnot Oy:n hallintohenkilöstön siirtoa perustettavaan yhtiöön.

Selvitykseen perustuvalla ehdotuksella tavoitellaan toiminta- ja huoltovarmuutta, toiminnan tehostamista, riskienhallintaa sekä pitkällä tähtäimellä rationaalista ja tehokasta tapaa toimia. Ehdotuksen mukaisella mallilla tavoitellaan myös konsernihyötyjä (palvelukonsepti, resursointi ja asiakaslähtöisyys), talouden läpinäkyvyyttä ja kustannustehokkuutta sekä sujuvampaa hallintoa ja tilatehokkuutta sekä synergiahyötyjä kahden yhtiön henkilöstön osaamista yhdistämällä (esim. isännöinti, tekninen osaaminen, sopimukset, hallinto). Tavoitteena on myös, että palveluiden käyttäjällä on parempi mahdollisuus vaikuttaa, kun palvelun kustannukset tulevat läpinäkyväksi eivätkä esitetyssä mallissa ole enää vain osana sisäistä vuokraa.

Kiinteistönhallintapalveluiden keskittäminen erilliseen palveluyhtiöön mahdollistaa konsernin kokonaisnäkömyksen huomioon ottamisen. Hyödyn saavuttaminen edellyttää kuitenkin konsernijohdon vahvaa otetta konsernin sisäisen palvelutuotannon hyödyntämiseen. Kiinteistönhallinnan palvelukokonaisuudella on edessään lähivuosina henkilöstön eläköityminen. Jos toiminta keskitetään yhteen yksikköön, antaa se joustavat mahdollisuudet huomioida henkilöstöresurssien muutokset.

Yhtiön toiminnan onnistumisen edellytyksenä on toimintakulttuurin muutos, mitä yhtiömuotoisella toiminnalla voidaan edistää nykyistä paremmin. Yhtiön palveluroolin tulee korostua ja se tulee huomioida yhtiöittämistä pohdittaessa. Yhtiöllä on taloudelliset edellytykset toiminnalleen, mutta se edellyttää liiketoiminnallisen ajattelutavan omaksumista. Yhtiöittäminen mahdollistaa toiminnan uudelleenorganisoinnin, joka myös on ehdoton edellytys liiketoiminnan kannattavuudelle. Johtamis- ja liiketoimintaosaamisen lisäksi yhtiöön on varattava asiantuntemusta kiinteistökehityksestä.

Toimintojen yhdistämisellä on henkilöstövaikutuksia, samoin vaikutuksia sisäisen asiakkaan kanssa työskentelyyn. Esityksellä on vaikutusta myös tytäryhtiö Heinolan vuokra-asunnot Oy:n toimintaan.

Yhteistoimintalain mukainen menettely on käynnistynyt tilakeskuksen henkilöstön osalta 10.1.2024. Yhtiöön siirrettävän henkilöstön määrittelemiseksi jatketaan yhteistoimintalain mukaista menettelyä.

Kiinteistöjen kunnossapidon hoito on kunnan näkökulmasta strategisesti keskeistä. Myös kiinteistöjen kehittäminen tulee olemaan keskeistä, johon liittyen osaamistarpeet lisääntyvät. Kaupunki tavoittelee järjestelyllä konsernin kokonaisuutta sekä resurssien hyödyntämisen että osaamisen lisäyksen ja riskienhallinnan näkökulmasta.

Kehittämisellä ja uudistumisella turvataan kaupungin taloudellinen asema, kyky selviytyä ja tehostaa toimintaa sekä tarjota kuntalaisille vaikuttavampia palveluja. Toimilla turvataan myös henkilöstön asemaa ja säilytetään palvelutaso kestävällä tasolla. Tehty selvitys esityslistan liitteenä.

Jatkokäsittely

valtuusto