

Muutosohjelmaan liittyvät erillisselvitykset, Tilakeskus

khall 04.11.2024 § 232

1310/00.01.01.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Jäsen Rajajärvi ilmoitti esteellisyydestään hallintolain 28.1 § kohdan 4. perusteella eikä osallistunut asian käsittelyyn.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että 17.3.2024 tehtyä päätöstä täydennetään siten, että se käsittää myös kiinteistöjen piha-alueiden hoitoon liittyvät tehtävät ja liikkeen luovutuksella 1.1.2025 siirtyviin henkilöihin lisätään tällä perusteella kaksi henkilöä.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	henkilöstöpäällikkö Annika Blom p. 044 769 3032, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Valtuusto on 17.3.2024 tehnyt osana muutosohjelman valmistelua päätöksen perustaa kiinteistönhallintapalveluita tuottavan osakeyhtiön, jonne siirretään tilakeskukselta ja Heinolan Vuokra-asunnot Oy:ltä kiinteistönhallintaan liittyvät palvelut. Valmistelun aikana on todettu, että perustettavaan yhtiöön on perusteltua siirtää tilakeskuksen henkilöstön lisäksi myös henkilöstöä kiinteistöjen ulkoalueiden hoitoon. Siirto koskisi yhtä henkilöä tekniikkatoimialan viherpalveluista ja yhtä henkilöä katuyksiköstä. Näiden henkilöiden tehtävät ovat pääasiallisesti olleet kiinteistöjen piha-alueiden hoitoon liittyviä tehtäviä. Ko.henkilöitä on kuultu asian osalta ja asia on päätöksen laajentamisen osalta käsitelty 18.10.2024 yt-neuvottelukunnassa.
Tiedoksianto	sähköposti teknisen toimen johtaja kiinteistöpäällikkö Heinolan vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja henkilöstöpäällikkö pääluottamusmiehet

valt 18.03.2024 § 18

Päätös

Ehdotukset hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Keskustelun kuluessa valtuutettu Bonden teki seuraavan muutosesityksen:

Kohta 1: Kiinteistöhallintapalveluita tuottavan osakeyhtiön perustamisesta päätetään sen jälkeen, kun kaupunginvaltuustolle on ensin esitelty perustettavan yhtiön liiketoimintasuunnitelma ja riskianalyysi, konserniohjeiden uudistaminen sekä suunnitelma henkilöstön siirtämiseksi liikkeen luovutuksen periaattein perustettavaan yhtiöön.

Kohta 2: Perustettavan yhtiön osakepääomasta päätetään sen jälkeen, kun kaupunginvaltuustolle on ensin esitelty perustettavan yhtiön liiketoimintasuunnitelma.

Kohta 3: Kaupunginhallitukselle kuuluvan valtuuston päätösten täytäntöönpanon lisäksi sille mahdollisesti delegoitavista asioista päätetään sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on perustanut kiinteistöhallintapalveluja tuottavan osakeyhtiön.

4. Perustettavan yhtiön ja Heinolan vuokra-asunnot Oy:n keskinäisestä suhteesta päätetään perustettavan yhtiön liiketoimintasuunnitelmassa.

5. Kaupungissa jatketaan yhteistoimintalain mukaisesti perustettavaan yhtiöön mahdollisesti siirrettävän henkilöstön määrittelyä.

Valtuutettu Kekkonen kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että koska asiasta käydyn keskustelun kuluessa on tehty kannatettu muutosesitys, on asiasta äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toimitetaan CloudMeetingillä niin, että ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta äänestävät Jaa ja ne jotka kannattavat Bondenin esitystä äänestävät Ei.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

37 Jaa-ääntä

6 Ei-ääntä

Puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen kaupunginhallituksen ehdotuksen äänin 37 vastaan 6.

Äänestysluettelo on pöytäkirjan liitteenä.

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus ehdottaa valtuustolle, että

1. Valtuusto päättää perustaa kiinteistöhallintapalveluita tuottavan osakeyhtiön, jonne siirretään tilakeskuksesta ja Heinolan Vuokra-asunnot Oy:ltä kiinteistöhallintaan 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 2 luku 7 §
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	Esityslistan liitteenä Selvitys Heinolan tilakeskus taseyksikön taloudesta ja toiminnasta.
Tiedoksianto	sähköposti teknisen toimen johtaja kiinteistöpäällikkö Heinolan vuokra-asunnot Oy:n toimitusjohtaja henkilöstöpäällikkö

khall 11.03.2024 § 61

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.

Kiinteistönhallintapalvelukokonaisuuteen 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. Kiinteistönhallintapalvelukokonaisuuteen 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 esitettyssä 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 kestäväällä tasolla. Tehty selvitys esityslistan liitteenä.

