

Pätkäneen Asuntotuotanto Oy

Selvitystyöryhmä

Selvitystyöryhmä

Ryhmä on käynyt läpi seuraavia yhtiön toimintaan liittyviä asioita:

- Yhtiön nykytila ja tulevaisuuden suunnitelmat
- Miten yhtiön kiinteistösalkkua lähdetään kehittämään tulevaisuudessa
- Minkälainen hallinto yhtiössä on nyt ja miten sitä voi tulevaisuudessa kehittää

Ryhmän jäsenet ovat:

Esa Hirvojärvi	Asuntotuotannon puheenjohtaja
Pauliina Pikka	Kunnan edustaja
Harri Apell	Kunnan edustaja
Maria Aho	Kunnanhallituksen edustaja
Jouko Saarikko	Valtuutettu
Jani Luukkonen	Kunnanhallituksen edustaja
Emma Hemilä	Asuntotuotannon isännöitsijä

Asuntotuotannon tehtävä & Volyymi

Yhtiön tehtävä on yhtiöjärjestyksen mukaan seuraava:

” Yhtiön toimialana on tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja sekä tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä Pälkäneen kunnassa”

Yhtiö omistaa yhteensä 21 kiinteistöä, jotka sijaitsevat Onkkaalassa, Aitoossa ja Luopioisissa

Kiinteistöissä on yhteensä 217 asuntoa, sekä Rajalantie 3 yhtiössä 1 liikehuoneisto

Kiinteistöjen asukasmäärä 31.12.2021 on yhteensä 244 asukasta

Käyttöaste 1.2.2022 päivämäärällä

- 203 asuttua asunto (93,54 %)
- 10 tyhjää asuntoa (4,60 %)
- 4 asumiskäytöstä poistettua asuntoa (1,84 %)

Hallinto & Kiinteistöhuolto

Hallitus

5 varsinaista jäsentä, 2 asukasjäsentä, sekä 2 varajäsenestä.

Hallitus vaihtuu 4 vuoden välein ja uusi hallitus on aloittanut 1.1.2022

Isännöinti

Kiinteistö Tahkola Oy

Nykyinen sopimuskausi on 2+1 vuotta, sopimus päättyy 31.12.2022

Kiinteistöhuolto

Kiinteistöhuolto Honkapää Oy

Nykyinen sopimuskausi on 2+1 vuotta sopimus päättyy 30.9.2022

Kiinteistöhuollon ja isännöinnin kilpailutuksia ohjaa julkinen hankintalaki.

Työ- ja elinkeinoministeriö määrittää julkisen hankintalain seuraavasti:

Julkiset hankinnat ovat sellaisia tavara-, palvelu- ja rakennusurakkahankintoja, joita valtio, kunnat ja kuntayhtymät, valtion liikelaitokset sekä muut hankintalainsäädännössä määritellyt hankintayksiköt tekevät oman organisaationsa ulkopuolelta.

Julkiset hankinnat on tehtävä noudattaen kansallisia hankintalakeja ja EU:n hankintadirektiivejä. Pääasiallisena tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä ja myös parantaa eurooppalaisten yritysten – siis myös suomalaisten yritysten - kilpailukykyä. Näin pyritään turvaamaan tavaroiden, palveluiden, pääomien sekä työntekijöiden vapaa liikkuvuus. Nämä ovat Euroopan unionin perustamissopimuksessa sovittuja perusvapauksia.

Hallinnon muutostarpeet

Selvitystyöryhmän muutosehdotukset:

- Isännöinnin ja kiinteistöhuollon sopimuskausien tulisi olla pidempiä, kuin 2+1 vuotta. Vuoden 2022 kilpailutuksissa määritetään uusiin sopimuksiin mahdollisimman paljon optiovuosia hankintalain ehtojen rajoissa
- Pälkäneen kunta palkkaa kiinteistöinsinöörin, kenen tehtävänkuvaan kuuluu Asuntotuotannon asioiden hoito isännöinnin/hallituksen kanssa, sekä tarvittaviin kokouksiin osallistuminen. Kiinteistöinsinöörillä on myös merkittävä rooli isoissa tulevilla peruskorjauksissa ja remonteissa, koska kiinteistöinsinööri tuo esille Pälkäneen kunnan asettamat ehdot peruskorjauksiin liittyen
- Pälkäneen kunta on päättänyt hankkia kiinteistönhallintajärjestelmän, joka tulee käyttöön myös Pälkäneen Asuntotuotannolle. Järjestelmällä varmistetaan, että kiinteistöihin ja asukkaisiin liittyvä tieto on tallessa yhdessä järjestelmässä, eikä tärkeää tietoa pääse katoamaan esimerkiksi isännöintivaihdosten yhteydessä
- Kiinteistönhallintajärjestelmän, sekä kiinteistöinsinöörin palkkaamiseen liittyvät kustannukset tullaan jakamaan Pälkäneen kunnalle, sekä Asuntotuotannolle

Uudiskohteet

Uudelle tontille esitetään rakennettavaksi rivitalo ja mahdolliseksi rakennuspaikaksi ehdotetaan seuraavia tontteja Onkkaalan alueelta:

1. Kostianvirran Kylä
Kotiniitty (Amiraalintiellä)
Pinta-ala 2988 m²
Rakennusoikeus 597,6 m² (0,2 m²)
Tonttiin voi vielä liittää erillisen maa-alueen johon saadaan rakennettua parkkipaikat sekä piharakennukset
2. Lomakodin alueen tontti
Pinta-ala 4887 m²
Rakennusoikeus 1221,75 m² (0,25 m²)
3. Paavolanharjun tontti
Pinta-ala 2340 m²
Rakennusoikeus 468 m² (0,2 m²)

Nelikenttäänalyysi

Vahvuudet	Heikkoudet
<ul style="list-style-type: none">• Kunnan vuokra-asunnoille on hyvin kysyntää ja vuokralaisten vaihtuvuus on pientä• Asunnot sijaitsevat pääsääntöisesti hyvillä paikoilla palveluiden läheisyydessä• Tiivis yhteistyö isännöinnin, hallituksen ja kiinteistöhuollon kesken mahdollistaa tehokkaan asioiden hoitamisen• Tänä päivänä vuokralla asuminen on selvästi lisääntynyt aikaisempiin vuosiin verrattuna, mikä lisää vuokra-asuntojen kysyntää myös Pälkäneellä	<ul style="list-style-type: none">• Asuntotuotannon tehtävien parissa työskentelevien ihmisten (hallitus, isännöinti, kiinteistöhuolto) tiuha vaihtuvuus muutaman vuoden välein. Henkilövaihdosten yhteydessä saattaa kadota aina tärkeää tietoa esim. kiinteistöstä, asukkaista, tehdyistä remonteista jne.• Huoneistojen huono kunto estää asuntojen vuokraamisen, jolloin syntyy turhaa tyhjäkäyttöä ja tulojen menetystä• Pälkäneentien kohteissa on joidenkin asukkaiden aiheuttamia häiriöitä ja levottomuuksia, joten asukkaita tulisi häätää pois asunnoista häiriöiden ehkäisemiseksi• Kaikkia kiinteistöjä ei ole korjattu ja ylläpidetty yleisten huolto- ja kunnossapitoaikataulujen mukaisesti

Nelikenttäanalyysi

Mahdollisuudet	Uhat
<ul style="list-style-type: none">• Remontoida asunnoista ja kiinteistöistä sellaisia, jotka vastaavat vuokralaisten asumistarpeita• Purkaa pois vanhaa asuntokantaa ja rakentaa uutta• Järkevöittää Asuntotuotannon hallintoa esim. palkkaamalla yhtiölle kiinteistöpäällikkö• Kiinteistöjen laajat remontit lisäävät vuokralaisten kiinnostusta Pälkäneen vuokra-asuntoja kohtaan• Ajantasainen vuokra-asuminen on yksi tärkeä asumisen muoto, johon tulee panostaa tulevina vuosina• Kiinteistönhallintajärjestelmällä saadaan parannettua kiinteistöjen hallintoon liittyvien asioiden päivittäistä hoitamista	<ul style="list-style-type: none">• Kiinteistöjen ikääntymisen myötä talotekniikka tai kiinteistöjen rakenteet saattavat pettää. Rakenteiden tai talotekniikan hajoaminen saattaa aiheuttaa asuntojen tai pahimmillaan koko kiinteistön tyhjentämisen asukkaista. Tästä syntyy Asuntotuotannolle tulojen menetystä ja korjauskustannusten lisääntymistä• Kiinteistöjen mittavat remontit aiheuttavat vuokrien nousua ja siitä saattaa aiheutua asukaskatoa

Yhteenveto

- Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n yhtiöjärjestyksen mukainen tehtävä on edelleen ajankohtainen, eikä siihen nähdä muutostarvetta. Asuntotuotannon vuokra-asunnoissa asuu satoja kuntalaisia, joille kohtuuhintainen vuokra-asuminen on tärkeä hyvän elämän edellytys.
- Asuntotuotanto toteuttaa omalta osaltaan juuri hyväksytyä Pälkäneen uutta kuntastrategiaa, jonka yksi tavoitteista on, että kunta edistää toiminnallaan monipuolisten asumismahdollisuuksien ja –ympäristöjen kehittämistä ja ideointia paikkakunnalle. Kunta tavoittelee myös monipuolisesti uusia asukkaita eri ikäryhmistä.
- Asuntotuotannon keskeinen haaste on vanheneva ja korjausvelkainen asuntokanta, jota tulee systemaattisesti uusia ja perusparantaa lähivuosina. Perusparannusten sekä kiinteistöjen uudistamisen yhteydessä tulee tarkastella kiinteistöjen liittäminen valokuituverkkoon, jonka myötä asukkaille tarjottaisiin modernit ja toimivat tietoliikenneyhteydet.
- Yhtiön hallinnossa tulee panostaa pysyvyyteen ja isännöintipalveluissa tulee pyrkiä pidempiin sopimuskausiin.
- Kuntaan palkattava kiinteistöinsinööri nähdään tärkeänä linkkinä Asuntotuotantoon, kuten yhteisen kiinteistöjen hallintajärjestelmänkin käyttöönotto ja kehittäminen. Nämä varmistavat tietojen siirron ja toiminnan kehittämisen jatkuvuuden.