

Kuntakonsernin isännöintipalvelun kilpailuttaminen vuosille 2026-2028 + optio 2029-2030

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 296

141/10.03.02.01/2025

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää: 1) päättää käynnistää kuntakonsernin isännöintipalvelun kilpailutuksen vuosille 2026-2028 + optio 2029-2030 2) valtuuttaa teknisen johtajan viimeistelemään tarjouspyyntöaineiston.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti: 1) päättää käynnistää kuntakonsernin isännöintipalvelun kilpailutuksen vuosille 2026-2028 + optio 2029-2030 2) Valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan tarjouspyyntöaineiston esittelytekstin pohjalta. Poistettiin liitteet pelkosenniemi_isannointi_palvelukuvaus ja pelkosenniemi_laatukriteerit pöytäkirjasta.
Käsittely	Markku Kankaanranta esitti muutoksen kohtaan 2) Valtuuttaa teknisen johtajan laatimaan tarjouspyyntöaineiston esittelytekstin pohjalta. Poistetaan liitteet <i>pelkosenniemi_isannointi_palvelukuvaus</i> ja <i>pelkosenniemi_laatukriteerit</i> pöytäkirjasta. Marko Poikela kannatti Kankaanrannan esitystä.
Perustelut	Kuntakonsernin isännöintipalveluiden nykyinen sopimuskausi päättyy 31.12.2025. Pelkosenniemen kunnalla ja sen tytäryhtiöillä on yhteensä 95 vuokra-asuntoa sekä liikekeskus. Kohteet sijaitsevat kirkonkylässä ja Pyhätunturin alueella. Asuntokannasta uusin osa on 2000-luvulla rakennettua ja käyttöasteeltaan korkeaa, mutta suurin osa rakennuksista on 1970–1990-luvuilta. Näissä kohteissa on kertynyt merkittävää korjausvelkaa ja osassa käyttöaste on laskenut selvästi. Tilanne näkyy erityisesti kirkonkylän vanhemmissa rivitaloissa, joissa käyttöasteet ovat jo alle 50 prosenttia. Vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa (2024) todetaan, että kunnan asuntokannan tervehdyttäminen edellyttää suunnitelmallisia päätöksiä: osa kohteista peruskorjataan, osa puretaan ja tilalle tarvitaan uudistuotantoa. Samanaikaisesti Pyhän matkailualueen kasvu on lisännyt pysyvän vuokra-asumisen tarvetta, ja siellä käyttöaste on lähellä sataa prosenttia. Tämä edellyttää, että isännöinnissä on kyky hallita sekä kasvavan kysynnän että ikääntyvän asuntokannan tarpeet. Kilpailutettavan isännöinnin on tarkoitus kattaa mm. hallinnollinen isännöinti, taloushallinto ja vuokravalvonta sekä korjaus. Hankintakriteereissä hinnan lisäksi painotetaan laatua. Laadun yhteydessä arvioidaan talousraportoinnin ajantasaisuutta ja läpinäkyvyyttä, asukasviestinnän laatua ja saavutettavuutta, kykyä järjestää paikallispalvelu ja energiatehokkuuden ja kestävien ratkaisujen huomioimista osana kiinteistönpitoa. <u>Hankinnan toteuttaminen</u> Pelkosenniemen kunta toimii hankintayksikkönä ja julkaisee tarjouspyynnön, jossa tarjoukset pyydetään kohdekohtaisesti. Tarjoajat

voivat jättää tarjouksen yhdestä, useammasta tai kaikista kohteista.

Kukin yhtiö tekee kilpailutuksen jälkeen oman päätöksensä palveluntuottajan valinnasta ja allekirjoittaa sopimuksen omalta osaltaan.

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Pelkosenniemen kunnan kokonaan tai osin omistamien kiinteistöjen isännöinti ajalla 1.1.2026 – 31.12.2028 + 2 vuoden optio.

As Oy Pelkosenniemen Huttu-Tyttö, 11 asuntoa

Kiinteistö Oy Huttu-Akka, 8 asuntoa

Kiinteistö Oy Huttu-Ukko, 6 asuntoa

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy, 70 asuntoa

Kiinteistö Oy Pelkosenniemen Liikekeskus (liike- ja palvelutiloja kirkonkylässä)

Yhteensä: 95 asuntoa + liikekeskus

Hankintakokonaisuus kilpailutetaan avoimena hankintana. Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo koko sopimuskaudella on noin 160 000 euroa (alv 0 %). Kyseessä on hankintalain 25 §:n mukainen kansallinen hankinta.

Hankintakriteerit

Hankinnassa sovelletaan kokonaistaloudellisen edullisuuden periaatetta, jossa huomioidaan hinta 60 % ja laatu 40 %. Hinnan ohella arvioidaan erityisesti palvelun laatua ja palveluntuottajan osaamista. Kriteereillä varmistetaan, että valittava isännöitsijä kykenee vastaamaan sekä kiinteistöjen hallinnon vaatimuksiin että asukkaiden palvelutarpeisiin.

Ensimmäinen kriteeri on taloushallinnon läpinäkyvyys ja raportointi. Vuokrataloyhtiöiden talouden hallinta on keskeistä, sillä peruskorjausten ja kunnossapidon rahoitustarpeet ovat huomattavia. Palveluntuottajalta edellytetään ajantasaisia ja sähköisiä taloushallintojärjestelmiä. Säännöllinen raportointi mahdollistaa sen, että kunnalla ja yhtiöillä on käytössään luotettava tieto päätöksenteon tueksi. Hyvä raportointi lisää avoimuutta, ennakoitavuutta ja vähentää taloudellisia riskejä.

Toinen kriteeri koskee asukasviestinnän laatua ja saavutettavuutta. Vuokralaisten tyytyväisyys ja luottamus isännöintiin vaikuttavat suoraan käyttöasteeseen ja asumisviihtyvyyteen. Palveluntuottajalta odotetaan monikanavaista viestintää, selkeitä tiedotusmalleja sekä matalan kynnyksen yhteydenottokanavia. Erityisesti korjauksista ja häiriöistä on tiedotettava avoimesti ja ajoissa. Laadukas viestintä luo vuokralaisille tunteen siitä, että heidän tarpeensa ja palautteensa otetaan huomioon, mikä sitouttaa heitä pysymään kunnassa ja vähentää asukasvaihtuvuutta.

Kolmas kriteeri liittyy energiatehokkuuteen ja avustusten hyödyntämiseen. Vanha rakennuskanta kuluttaa paljon energiaa, mikä kasvattaa käyttömenoja ja heikentää asumisen houkuttelevuutta. Palveluntuottajalta edellytetään kykyä suunnitella ja toteuttaa energiatehokkuustoimia sekä hakea niihin saatavilla olevia tukia. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi lämmitysjärjestelmien optimointia, energiaselvitysten laatimista tai

laajempien energiahankkeiden valmistelua. Energiatehokkuuden järjestelmällinen huomioiminen tukee sekä kunnan ilmasto- ja kestävä kehityksen tavoitteita että vuokralaisten asumiskustannusten hallintaa pitkällä aikavälillä.

Aikataulu

Kilpailutuksen aikataulu on suunniteltu siten, että tarjouspyyntö julkaistaan hankintailmoitukset.fi-portaalissa syyskuun loppuun mennessä. Tarjousten jättämiseksi annetaan aikaa 21 päivää.

Valmistelija	vt. kunnanjohtaja
Esittelijä	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen kunnanhallitukselle.