§ 157
Kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden välinen palvelusopimus alueyhtiöiden tilakeskukselle tuottamista palveluista

HEL 2014-015125 T 02 08 02 01

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti tehdä palvelusopimukset huoneistojen hoitoa, ylläpitoa ja vuokrausta koskevista palveluista, joita tuotetaan tilaajalle Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen omistuksessa olevissa rakennuksissa sijaitseviin ja Helsingin kaupungin hallinnassa oleviin huoneistoihin, seuraavien Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiöiden kanssa:

- Heka-Kantakaupunki Oy
- Heka-Kontula Oy
- Heka-Kumpula Oy
- Heka-Pihlajisto Oy
- Heka-Pikku-Huopalahti Oy
- Heka-Puotila Oy
- Heka-Roihuvuori Oy
- Heka-Siilitie Oy
- Heka-Suutarila Oy
- Heka-Vallila Oy
- Heka-Vuosaari Oy.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön allekirjoittamaan kiinteistölautakunnan nimissä palvelusopimukset Heka-konserniin kuuluvien alueyhtiöiden kanssa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.leväinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Palvelusopimusluonnos liitteineen

2 Lista pitkän korkotuen kohteista

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Heka-yhtiöt päätöskohdasta A	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Heka-yhtiöt päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasuntojen (jäljempänä ”yhtiö”) koko osakekannan, joka tuottaa oikeuden hallita yhtiön rakennuksissa sijaitsevia huoneistoja. Kiinteistöviraston tilakeskus vuokraa huoneistot sekä käyttää päätösvaltaa näiden ns. korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamisessa (Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston säännöt, 3 §:n 1 mom. 3 kohta).

Tilakeskus on neuvotellut Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä ”Heka”) kanssa palvelusopimuksesta, jolla Hekan alueyhtiöt tuottavat korkotukiasuntoihin sopimuksessa tarkemmin määritellyt palvelut koskien huoneistojen hoitoa ja kunnossapitoa sekä huoneistojen vuokrausta ja asiakaspalvelua vuokralaisille.

Lautakunnalle esitetään, että sopimukset tehdään seuraavan 11 (yhdentoista) Hekan alueyhtiön kanssa, jotka samalla tuottavat erillisillä sopimuksilla yhtiölle kiinteistöjen isännöintipalvelut: Heka-Pihlajisto Oy, Heka-Puotila Oy, Heka-Vallila Oy, Heka-Roihuvuori Oy,Heka-Pikku-Huopalahti Oy, Heka-Kumpula Oy, Heka-Vuosaari Oy, Heka-Kontula Oy, Heka-Suutarila Oy, Heka-Kantakaupunki Oy sekä Heka-Siilitie Oy.

Sopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Palvelusopimusten ennakoitu yhteenlaskettu arvo vuodelle 2015 on yhteensä 270 207,45 euroa

(kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta kaksisataaseitsemän euroa ja neljäkymmentäviisi senttiä) (alv. 0 %).

Vuokraustoiminnan varainhallinta on järjestetty Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston kautta siten, että vuokratulot kerätään asuntotuotantorahastoon, josta vuokraustoiminnan kulut maksetaan. Sopimuksilla ei näin ollen ole välitöntä vaikutusta kiinteistöviraston talousarvioon.

Esittelijän perustelut

Taustaa korkotukiasunnoista

Helsingin Korkotukiasunnot on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jonka koko osakekannan omistaa Helsingin kaupunki. Yhtiön 19 rakennuksessa on yhteensä 1 604 asuntoa. Kiinteistöt sijaitsevat eri puolilla Helsinkiä.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön välittömään omistukseen jäävät rakennusten yleiset tilat sekä mm. päiväkoti-, monitoimi- sekä liiketiloja, joista tilakeskus välivuokraa yhtä päiväkotia varhaiskasvatusvirastolle.

Helsingin kaupunki omistaa kaikki yhtiön rakennuksissa sijaitsevat asunnot ja vuokraa ne asukkaille. Helsingin kaupungin asuntotuotantorahaston sääntöjen 3 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan päätösvaltaa korkotukiasuntojen pääomakustannusten maksamisessa käyttää kiinteistövirasto. Kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa asuinhuoneistojen osalta kaupungin omistajahallinnon ja määrittelee vuokrantarkistukset. Asukkaat ovat näin ollen vuokrasuhteessa Helsingin kaupunkiin.

Vuokratulot asunnoista kerätään Helsingin kaupungin asuntotuotantorahastoon, josta tilakeskus maksaa kaupungin vuokraustoiminnan suorat kustannukset sekä vastikkeet yhtiölle. Yhtiö vastaa kiinteistöjen ylläpitoon, huoltoon ja korjauksiin liittyvistä asioista. Yhtiön kiinteistöjen isännöinnin hoitavat Helsingin kaupungin asunnot -konserniin kuuluvat alueyhtiöt.

Osakkeenomistajan ja yhtiön roolien selkiyttämiseksi tilakeskus ja Helsingin korkotukiasunnot ovat neuvotelleet Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden avustamana Hekan kanssa Heka konsernin tilakeskukselle ja yhtiölle tuottamia palveluja koskevien sopimusten uudistamisesta ja laatimisesta. Yhtiö ja Heka ovat tekemässä tilakeskuksen ja Hekan sopimuksesta erillisen sopimuksen Hekan yhtiölle tuottamista isännöintipalveluista.

Palvelusopimus ja sen sisältö

Lautakunnalle esitetään, että se tekee sopimukset seuraavan 11 (yhdentoista) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n alueyhtiön kanssa: Heka-Pihlajisto Oy, Heka-Puotila Oy, Heka-Vallila Oy, Heka-Roihuvuori Oy, Heka-Pikku-Huopalahti Oy, Heka-Kumpula Oy, Heka-Vuosaari Oy, Heka-Kontula Oy, Heka-Suutarila Oy, Heka-Kantakaupunki Oy sekä Heka-Siilitie Oy.

Sopimukset olisivat voimassa toistaiseksi. Sopimusten perusteella laskutettavien palvelumaksujen ennakoitu yhteenlaskettu arvo vuodelle 2015 on yhteensä 270 207,45 euroa (kaksisataaseitsemänkymmentätuhatta kaksisataaseitsemän euroa ja neljäkymmentäviisi senttiä) (alv. 0 %).

Alueyhtiöt tuottavat tilakeskukselle sen hallinnassa olevien asuinhuoneistojen vuokraukseen ja vuokraustoiminnan asiakaspalveluun liittyvät palvelut sopimuksen liitteessä 1 olevan tehtävänkuvauksen mukaisesti. Lisäksi alueyhtiöt tuottavat tilaajalle huoneistojen hoitoa sekä kunnossapitoa koskevat palvelut sopimuksessa ja sen tehtävänkuvauksessa sovitun mukaisesti. Tilakeskus päättää kunkin alueyhtiön vuosittain laatiman talousarvion hyväksymisestä.

Asuntojen vuokrauksen osalta kiinteistöviraston asunto-osasto tekee asukasvalinnat korkotukiasuntoihin ja ohjaa asukkaan Heka-alueyhtiöön. Alueyhtiöt valmistelevat huoneistojen vuokrasopimukset sekä vastaavat asuntoasioita koskeviin tiedusteluihin. Tilakeskus laatii huoneistoista vuosittain vuokrantarkistusta koskevat päätökset ja ilmoittaa uudet vuokramäärät alueyhtiöön. Alueyhtiöiden vastuulla on ilmoittaa vuokrantarkistuksesta huoneistojen vuokralaisille ja/tai toimittaa vuokralaisille maksukuitit alkavan vuoden vuokranmaksua varten.

Heka-alueyhtiö huolehtii asukashäiriöihin puuttumisesta, kirjallisten varoitusten ja irtisanomisilmoitusten antamisesta sekä tarvittaessa asian siirtämisestä Helsingin kaupungin oikeuspalveluiden hoidettavaksi. Oikeuspalvelut vastaavat korkotukiasuntojen vuokrasaatavien oikeudellisesta perinnästä ja jälkiperinnästä sekä edustavat vuokranantajaa häätöjä koskevissa oikeudenkäynneissä.

Alueyhtiön tehtävät sekä osapuolten välinen tehtävänjako on jaoteltu tarkemmin palvelusopimuksen liitteenä 1 olevassa tehtävänkuvauksessa.

Alueyhtiöille myönnetään sopimuksessa ja sen tehtävänkuvauksessa määriteltyjen tehtävien suorittamista varten tarpeelliset valtuudet sen jälkeen, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt palvelusopimuksen. Valtakirjaluonnos on palvelusopimuksen liitteenä 3.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 78024
heli.hietala(a)hel.fi
Tarja Leväinen, vuokrauspäällikkö, puhelin: 310 78283
tarja.leväinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Palvelusopimusluonnos liitteineen
2 Lista pitkän korkotuen kohteista

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Heka-yhtiöt päätöskohdasta A	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kiinteistölautakunta
Heka-yhtiöt päätöskohdasta B	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Tilakeskus	Esitysteksti