

Tilapalveluita koskeva hankinta (tilapalvelusopimus) 1.1.2026 alkaen / hintaliitteen hyväksyminen

KH 26.08.2025 § 257

Tilapalveluita koskeva hankinta (tilapalvelusopimus) 1.1.2026 alkaen

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Valtuusto on 26.05.2025 § 28 päättänyt talouden sopeutusohjelman (v. 2025-2028) toteuttamisesta vuosina 2025-2026 ja muutoksista kaupungin organisaatiossa mm. seuraavaa:

2. Tilapalvelut siirretään liikkeenluovutuksella Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle. Kaupunginjohtaja ja hallintojohtaja (molemmat yksin) valtuutetaan tekemät tarvittavat päätökset viranhaltijapäätöksin.

Henkilöstönsiirtosopimuksesta, tilapalveluihin liittyvän omaisuuden myynnistä Pudasjärven Vuokratalot Oy:lle ja/tai apporttiluovutuksista päätetään viranhaltijapäätöksin em. valtuutuksen nojalla.

Kaupungin jatkossa hankkimissa tilapalveluissa on kyse taloudelliselta mittaluokaltaan erittäin merkittävästä viranhaltijoiden hankintavaltuuden ylittävästä hankinta-asiasta, minkä takia kaupunginhallituksen tulee päättää hankinnasta.

Pudasjärven kaupunki ostaisi sopimuksen ehtojen mukaisesti Pudasjärven Vuokratalot Oy:ltä Tilapalveluita 1.1.2026 alkaen. Aiemmin kaupunki tuotti kyseiset palvelut itse, ja palveluntuotantoon liittyvä henkilöstö siirretään kaupungilta yhtiölle henkilöstönsiirtosopimuksen mukaisesti.

Sopimukseen sisältyvät Tilapalvelut kattaa seuraavat palvelukokonaisuudet koskien kaupungin omistamia kiinteistöjä (rakennuksia piha-alueineen):

- Tilavuokrauspalvelut
- Kiinteistöjen ylläpitopalvelut
- Rakennuttamispalvelut

Aiemmin kaupungin itse tuottamista Tilapalveluista erotetaan 1.1.2026 alkaen kaupungille jääväksi toiminnoksi Tilaomistuspalvelut (osana Hallinnon ja talouden palvelualueita), johon kuuluu mm. kiinteistöomaisuuden strateginen hallinta, kiinteistöleasing-kohteiden hallinnointi ja talous (määrärahojen budjetointi käyttötalouteen ja investointeihin).

Tämä sopimus koskee kaikkia Pudasjärven kaupungin omistamien ja rakennettavien kiinteistöjen (rakennukset piha-alueineen) tilapalveluita.

Leasing-kohteiden osalta yhtiö tuottaa palveluita kaupungille vain rajoitetusti. Lisäksi sopimus ei koske Oulunkaaren ympäristöpalveluiden käytössä olevia muualla kuin Pudasjärven kaupungin alueella sijaitsevia kiinteistöjä.

Strategisina toimintaa ohjaavina asiakirjoina toimivat kaupungin Kiinteistöohjelma ja muut valtuustotason päätökset.

Hinnoittelu on sopimuksen Hintaliitteen mukainen. Hintaliite hyväksytään yhtiön ja tilaajan toimesta erikseen.

Kaupunginhallitukselle on toimitettu luonnos Tilapalvelusopimukseksi.

Yritysvaikutusten arviointi: sidosyksikköhankinnoilla on yritysvaikutuksia, mutta sidosyksiköt tekevät hankintansa ensisijaisesti markkinoilta

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan Tilapalvelusopimuksen. Varsinainen sitova hankintapäätös tapahtuu kuitenkin vasta, kun hintaliite hyväksytään.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi liitteenä 6 olevan Tilapalvelusopimuksen. Varsinainen sitova hankintapäätös tapahtuu kuitenkin vasta, kun hintaliite hyväksytään.

Anni-Inkeri Törmänen ja Outi Lehtimäki ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävi) ja poistuivat asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana toimi 1. vpj Sirkka Pankinaho.

Jakelu

Pudasjärven Vuokratalot Oy

KH 11.11.2025
4431/02.08.00/2025

Tilapalveluita koskeva hankinta (tilapalvelusopimus) 1.1.2026 alkaen / hintaliitteen hyväksyminen

Valmistelija

Henri Pätsi, p. 0401595715

Hintaliite on valmistunut. Liitteen sisältä on seuraava:

Tämän sopimuksen mukainen kiinteä vuosihinta on 2 350 000 € (alv 0) + sähkö toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Vuodelle 2026 arvioitu sähkökustannus on 421 000 € (alv 0).

Lisäksi palveluntuottaja on oikeutettu laskuttamaan 25 % yhtiön kaupungilta v. 2025 loppuun mennessä ostaman tilapalveluihin liittyvän kaluston kauppahinnasta (vuosittain).

Lisäksi kaupunki osoittaa mahdollisen määrärahan omistamiensa rakennusten PTS-korjauksiin vuosittain. (Vuodelle 2026 suunniteltu varaus on 150 000 €, mikä vahvistuu valtuuston hyväksyessä talousarvion joulukuussa 2025.)

Siirtymäsäännös: Lisäksi tällä hintaliitteellä sovitaan, että ensimmäisen sopimusvuoden perusteella muodostuvasta sopimussakosta tai -bonuksesta veloitetaan tai maksetaan vain 10 %. Tilaaja ja palveluntuottaja varautuvat tarkastelemaan sakko/bonus-järjestelmän perusteita ensimmäisen vuoden laskennan jälkeen suhteuttaen sakon/bonuksen määrän yleiseen mielikuvaan palvelutuotannon laadun muutoksista verrattuna aikaan, jolloin kaupunki tuotti palvelut itse.

Kaupunginhallituksen 26.08.2025 § 257 hyväksymä Tilapalvelusopimus on oheismateriaalina.

Kaupunginhallituksen jäsenille on toimitettu oheismateriaalina myös siirtyvien kustannusten laskentataulukot.

Yritysvaikutusten arviointi: sidosyksikköhankinnoilla on yritysvaikutuksia, mutta sidosyksiköt tekevät hankintansa ensisijaisesti markkinoilta

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus päättää tehdä päätöksen KH 26.08.2025 § 257 mukaisen sidosyksikköhankinnan Pudasjärven Vuokratalot Oy:ltä. Hinnoittelu on liitteenä olevan hintaliitteen mukainen.

Päätös

Jakelu

Pudasjärven Vuokratalot Oy