

## Isännöinnin kokonaisuuden uudelleen järjestely Koy Ukonojankartanossa

Kunnanhallitus 10.05.2021 § 101

## Isännöinnin kokonaisuuden uudelleen järjestely Koy Ukonojankartanossa

Koy Ukonojankartano on vastannut isännöinnin kokonaisuudesta Pyhännän kunnan omistamissa yhtiöissä yhdessä Kuntien Hetapalvelut Oy:n kanssa. Lisäksi Koy Ukonojankartano on vastannut isännöinnistä Pyhännän Vanhus-tentalo ry:ssä.

Isännöinnin kokonaisuudesta, nykytilasta ja tulevaisuuden mahdollisuuksista (mm. tekninen isännöinti, hallinto, taloushallinto, palkkahallinto, kirjanpito, sähköinen arkistointi, ilmoitukset) on tehty strategista tarkastelua.

Tarkastelussa on noussut esille seuraavat asiat:

- resurssit toiminnan kehittämiseen ovat liian pienet
  - kustannuksia ei ole mahdollista oleellisesti nostaa
  - reagointi on lähinnä tulipalojen sammuttamista
  - maksimaalista synergiaetua ei saada teknisen isännöinnin ja taloushallinnon välille
  - arvokkaan kiinteistömäärän analysointi ja ylläpito on puutteellista
- asiakastyytyväisyys nykyiseen toimintaan on heikko
  - saavutettavuus mm. asiakkaalle toiminta on jäänyt etäiseksi
  - tavoitettavuus mm. illat, viikonloput, lomien ajankohta
  - korjaavat toimenpiteet viivästyvät, mikä heikentää asiakasviihtyvyyttä
  - mielikuva toiminnasta kokonaisuutena ei ole myönteinen
- prosessin automaatioste on jäänyt alhaiseksi
  - digitaalisuutta ei ole pystytty hyödyntämään, eikä nykyaikaisia työkaluja ole otettu käyttöön
  - huoltoyhtiön ohjaus ja valvonta on ollut puutteellista
  - kiinteistömäärän ohjaus ja valvonta on ollut puutteellista
  - ajankohtainen raportointi ja seuranta on ollut manuaalisuudesta johtuen hidasta
- muuta
  - sopimusjuridiikkaan ei ole osaamista

Keskustelua on käyty Ukonojankartanon, nykyisen isännöitsijän / toimitusjohtajan, isännöintiyritysten ja Kuntien Hetapalveluiden kanssa eri vaihtoehtoista.

Tarkastelun jälkeen on todettu, että nykyisellä toimintamallilla, työkaluilla ja resursseilla isännöinnin kokonaisuus ei vastaa nykypäivän, eikä tulevaisuu-

den tarvetta.

Nykyiseen toimintamallin uudistamiseksi ei ole noussut esille käydyissä keskusteluissa konkreettisia ja toteuttamiskelpoisia vaihtoehtoja.

#### Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus suosittelee Koy Ukonojankartanolle, että se lakkauttaa nykyisen toimintamallin isännöinnin kokonaisuuden osalta (mm. tekninen isännöinti, hallinto, taloushallinto, palkkahallinto, kirjanpito, sähköinen arkistointi, ilmoitukset) ja rakentaa uudella "identiteetillä" olevan toimintamallin erikseen suunnitellulla aikataululla yhdessä verkostojen kanssa.

#### Päätös

Hyväksyttiin