

Taloyhtiöt tarvitsevat asiantuntemusta huoltoyhtiöiden kilpailutuksessa

Suuri osa taloyhtiöistä ostaa kiinteistönhoitopalveluita – esimerkiksi siivousta ja pihan aurausta – ulkopuoliselta huoltoyhtiöltä. Kun huoltoyhtiön työnjälki ei miellytä, huoltoa lähdetään herkästi kilpailuttamaan. Kilpailutus ei kuitenkaan ole ainoa vaihtoehto. Uutuuskirja *Kiinteistönhoidon osto-opas* kertoo, milloin huoltoyhtiöt kannattaa kilpailuttaa ja mitä taloyhtiön kannattaa ottaa huomioon kiinteistönhoitoa ostaessaan.

Kilpailutuksen kautta tavoitellaan säästöä

Tyytymättömyys huoltoyhtiöön johtaa monesti huoltoyhtiön kilpailutukseen taloyhtiössä. Tyytymättömiä voidaan olla niin palveluiden hintaan kuin laatuunkin. Toisinaan taloyhtiöillä on epärealistisia vaatimuksia kilpailutukseen lähtiessään – tavoitteena voi olla löytää huoltoyhtiö, joka tuottaa nykyistä laajemmat ja laadukkaammat palvelun entistä halvemmalla. Tällöin unohtuu, että laadusta joutuu maksamaan.

“Kilpailutuksen taustalla on usein se, että taloyhtiö haluaa säästää kiinteistönhoidossa. Aina ei kuitenkaan tiedetä, mitä voitaisiin säästää”, vahvistaa **Martti Pennanen**, joka työskentelee vanhempana asiantuntijana ja toimitusjohtajana kiinteistöpalvelujen kilpailutusta ja kuntotutkimuksia tarjoavassa Awillas Oy:ssä.

Pennaselta ja Ovenia Groupissa hankintapäällikkönä työskentelevältä **Teppo Revolta** on juuri ilmestynyt kirja, *Kiinteistönhoidon osto-opas* (Kiinteistöalan Kustannus Oy). Kirja opastaa taloyhtiötä kiinteistönhoidon ostamisessa ja kuvaa kaikki hankinnan vaiheet tarveselvityksestä sopimuksen laadintaa. Pennanen ja Repo ovat koonneet kirjaan runsaasti käytännön ohjeita ja vinkkejä.

“Taloyhtiöille ei ole ollut olemassa kunnollista opasta, joka kertoisi, mitä esimerkiksi kiinteistönhoidon kilpailutukseen kuuluu. Päätimme koota oman tietotaitomme yksien kansien väliin. Kirja auttaa taloyhtiötä ymmärtämään paremmin, mitä ne ostavat ostaessaan kiinteistönhoitoa”, Repo kertoo.

Kiinteistönhoitosopimusta usein mahdollista muuttaa

Kiinteistönhoitoa ei ole aina pakko kilpailuttaa. Taloyhtiön on hyvä huomata, että myös nykyistä kiinteistönhoitosopimusta on usein mahdollista muuttaa – tämä voi olla jopa edullisin ratkaisu. Mahdollisuus sopimuksen muuttamiseen kannattaa selvittää ainakin silloin, kun taloyhtiö on periaatteessa tyytyväinen huoltoyhtiöön tai huoltomieheen, mutta palvelun taso hiertää.

“Myös silloin kannattaa harkita sopimusmuutoksia, jos kiinteistönhoitosopimus tuntuu liian epämääräiseltä, lisälaskutuksen taustoista ei ole tietoa tai jos sopimus pitää muuten ajantasaistaa”, kertoo Pennanen.

Taloyhtiö ja kiinteistöpalveluyritys voivat yhdessä sopia kiinteistönhoitosopimuksen muuttamisesta, jos jompikumpi osapuoli sitä toivoo ja sopimuksessa ei ole suljettu pois muutosmahdollisuutta. Sopimusmuutoksista voidaan keskustella esimerkiksi vuosittain pidettävissä taloyhtiön ja huoltoyhtiön välisissä palaverissa.

“Monesti muutostarpeet liittyvät palvelujen sisältöön. Kiinteistössä saattaa ilmetä esimerkiksi huoltotehtäviä, joita ei ollut tiedossa sopimuksen laadintavaiheessa, tai sitten käyttöaste voi muuttua, mistä seuraa tarve tehdä muutoksia vaikkapa siivousmääriin. Tällaiset asiat kannattaa ottaa rohkeasti esille huoltoyhtiön kanssa – yleensä huoltoyhtiöt suhtautuvat sopimusmuutoksiin myönteisesti”, Repo kertoo.

Tiedä, mitä tilaat

Taloyhtiöiden kilpailutusosaamisessa on suuria eroja. Osalla taloyhtiöistä kilpailutuksen hoitaa isännöitsijä tai kilpailutuskonsultti, jolla voi olla hyvinkin paljon ammattitaitoa. Toinen ääripää ovat taloyhtiöt, joilla ei ole lainkaan tarvittavaa osaamista.

”Tämä johtuu osittain siitä, että taloyhtiöt eivät joudu tekemään kiinteistöpalveluiden hankintaa kovinkaan usein eivätkä siten osaa ottaa kaikkia näkökulmia huomioon. Myös sopimuskäytännöt ovat kirjavampia, eivätkä aina taloyhtiön edun mukaisia”, Repo toteaa.

Taloyhtiön kannattaa mahdollisuuksien mukaan tukeutua ammattilaiseen kiinteistöhoitopalveluita kilpailuttaessaan. Jos isännöitsijällä ei ole tarpeeksi ammattitaitoa tai aikaa, avuksi voi palkata muun ammattilaisen, joka on työkseen kilpailuttanut kiinteistöhoitoa.

Ennen kaikkea on tärkeää tietää, millaisia palveluita halutaan ostaa. Palvelutarpeet ja esimerkiksi kehitystarpeet nykyiseen kiinteistöhoitoon nähden on tärkeää kirjata selkeästi. Viisas taloyhtiö teettää ennen kilpailutusta palvelukuvaukset, joista ilmenevät taloyhtiön toivomat palvelut suoritusajatauluineen. Palvelukuvaukset kannattaa laadittua suoraan sähköiseen huoltokirjaan, jos taloyhtiöllä on sellainen käytössään.

”Taloyhtiöiden soisi tietävän nykyistä tarkemmin, mitä palveluja ne kokonaisuudessaan tarvitsevat ja tilaavat. Sen vuoksi kirjoitimme *Kiinteistönhoidon osto-opaan*. Se toimii taloyhtiön opaskirjana kaikissa kiinteistönhoidon hankinnan vaiheissa”, Pennanen toteaa.

Kiinteistönhoidon osto-opas ilmestyi 19.6.2017. Kirja kuvaa selkein esimerkein, miten taloyhtiön kannattaa ostaa kiinteistöhoito- ja siivouspalveluita. Kirjassa käydään läpi hankinnan vaiheet tarveselvityksestä ja kilpailutuksen valmistelusta sopimuksen laadintaan. Kirja selvittää myös, miten kiinteistöhoitosopimuksen noudattamista kannattaa myöhemmin seurata ja milloin sopimusta voi muuttaa. Kirjan liitteinä ovat mallit mm. tarjouspyynnöstä ja kiinteistöpalvelusopimuksesta. Kirjan ovat kirjoittaneet vanhempi asiantuntija, toimitusjohtaja **Martti Pennanen** ja hankintapäällikkö **Teppo Repo**. Kirjan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy.



Lisätiedot kirjasta:

Martti Pennanen, toimitusjohtaja / Awillas Oy, martti.pennanen@awillas.fi

Teppo Repo, hankintapäällikkö / Ovenia Group, teppo.repo@ovenia.fi

Annika Pihlajamäki, kustannustoimittaja / Kiinteistöalan Kustannus Oy, p. 050 3093633, annika.pihlajamaki@kiinkust.fi

Arvostelukappaleet: annika.pihlajamaki@kiinkust.fi

Kiinteistöalan Kustannus Oy on Suomen Kiinteistöliiton omistama kustannusyhtiö, joka julkaisee kiinteistöalan kirjallisuutta, lomakkeita, verkkokirjoja ja -kursseja sekä Suomen Kiinteistölehteä, Locus-lehteä ja Taloyhtiö Nyt -lehteä.