

Keskuskoulun kiinteistöhoitopalvelut

Elymltk 31.10.2023 § 101
558/02.08.00/2023

Valmistelija

kiinteistöpäällikkö Laaksonen Harri

Keskuskoulun kiinteistöhoitopalvelut on hankittu kilpailutuksella ulkoiselta toimijalta vuodesta 2016 asti sopimuskausittain kahdelta eri toimijalta.

Nykyinen kiinteistönhoidon sopimus on voimassa 1.2.2021 – 31.1.2022 + 12kk optio, joka on tällä hetkellä käytössä.

Merkittävässä palveluiden ostoissa valmistaudutaan ajoissa ennen sopimuksen päättymistä (12kk) tehtävällä ostopalvelumenon tarkastelulla omaan työhön nähden markkinakartoitusten yhteydessä. Tarkastelu esitetään toimielimessä.

Kiinteistöhuollon järjestämiseksi ja toiminnan kehittämiseksi, on Keskuskoulun ja Hirvimetsän päiväkodin kiinteistöhuollon mitoituksen päivitys tilattu Granlund Oy:ltä kesällä 2023 koska on havaittu, että vuonna 2010 tehty huollon mitoitus ei vastaa tämän hetken tilannetta ja uuden päiväkodin huollon mitoitusta ei ollut tehty. Huollon mitoituksessa perustana käytetään soveltuvilta osin KIMI-standardeja eli suomessa kehitettyjä kiinteistönhoidon mitoitusstandardeja. Tämän lisäksi on hyödynnetty ST-kortistoa sekä Granlundin kehittämiä mitoitusmenetelmiä ja kiinteistönhoidon vertailutietokantaa.

Hirvimetsän päiväkodin kiinteistöhoito on järjestetty kaupungin omana työ eikä sitä käsitellä tässä vertailussa.

Keskuskoulun kiinteistönhoidon mitoituksen mukainen vuotuinen kokonaisaikameneikki on 1 076 tuntia ja 0,7 henkilötyövuotta. Mitoitukseen sisältyvät kaikki kohteella olevat vuotuiset huollon ja kunnossapidon tehtävät siirtymiseen ja organisaatioapuaikoinen, lisäksi mitoitukseen on arvioitu keskimääräisen vikatiheyden mukaisesti menekkiä myös niin sanotuille vikakeikoille.

Kun vertaillaan huollon järjestämistä kaupungin omana työnä tehtävänä tai ostettuna palveluna, tulee huollon mitoitus purkaa eri työlajeihin koska nykyinen kiinteistönhoidon sopimus sisältää kaikki mitoituksen mukaiset tehtävät ja vastaavasti niissä kohteissa, joissa kiinteistöhoito tehdään omana työnä, hankitaan silti esimerkiksi lumityöt, osa ulkoalueiden koneistöistä ja liputukset ostopalveluna.

Kiinteistöhoitopalveluiden tuottaja suorittaa myös käyttäjän tilaamia ja maksamia käyttäjäpalveluja kuten kalustesiirtoja ja asennuksia, näitä ei oteta mitoituksessa huomioon.

Keskuskoululla työaikameneikki jakaantuu vuositasolla seuraavasti:

- yleishoito ja kierrokset 171 h
- organisaatioapuaika 161 h
- siirtymiset 161 h
- lumityöt 141 h
- liukkauden torjunta 107 h
- vikakeikat 100 h

- ilmanvaihtojärjestelmät 65 h
- ulkoalueiden puhtaanapito 54 h
- maisematyöt 25 h
- rakennusosat 23 h
- sähkötekniikka ja RAU 23 h
- LVV-järjestelmät 17 h
- liputus 11 h
- puhtaanapito ja muut huollot 9 h
- ulkoalueiden yleishoito ja kierrokset 8 h

Yhteensä 1 076 tuntia/vuosi.

Omana työnä suoritettavassa kiinteistönhoidossa omaa resurssia tarvitaan mitoituksen mukaan 763 tuntia vuodessa ja ostopalveluita 313 tuntia vuodessa, työaikamenekit jakaantuvat seuraavasti:

Omana työnä tehtävät:

- yleishoito ja kierrokset 171 h
- organisaatioapuaika 161 h
- siirtymiset 161 h
- vikakeikat 100 h
- ilmanvaihtojärjestelmät 65 h
- maisema- ja vihertyöt 25 h
- rakennusosat 23 h
- sähkötekniikka ja RAU 23 h
- LVV-järjestelmät 17 h
- puhtaanapito ja muut huollot 9 h
- ulkoalueiden yleishoito ja kierrokset 8 h

Yhteensä 763 tuntia/vuodessa.

Ostopalveluna hankittavat:

- lumityöt 141 h
- liukkauden torjunta 107 h
- ulkoalueiden koneellinen puhtaanapito 54 h
- liputus 11 h

Yhteensä 313 tuntia/vuodessa, josta konetyötä on noin 300 tuntia.

Toteutuneet tuntimäärät voivat poiketa mitoituksesta vuotuisten sääolosuhteiden, käyttötaajuuden ja vikatiheyden mukaan mutta työn kustannusten ja tarvittavien resurssien varaamiseksi tulee vertailun mahdollistamiseksi käyttää laskennallista mitoitusta.

Resurssivertailu

Nykyisessä ostopalveluna hankittavassa kiinteistönhoidossa on palveluntuottajalla käytettävissään henkilöresurssia 1–3 henkilöä kulloisenkin tarpeen mukaan sekä tehtävän suorittamiseksi tarpeellinen konekalusto.

Omana työnä tehtävässä kiinteistönhoidossa tulee tehtävään kiinnittää vähintään 1 henkilö, jolle on varattava vähintään puolet päivän työvuorosta kohteessa tehtävään työhön. Lisäksi tulee huolehtia, että huoltohenkilöstöllä on käytössään tarvittava kuljetusvälineet ja kalusto.

Kustannusvertailu

Tämänhetkisen sopimuksen kustannus on 1 840,00 euroa kuukaudessa ALV 0 %, 22 080,00 euroa vuodessa ALV 0 %. Sopimukseen kuuluvat palvelunkuvauksessa kuvatut tehtävät. Koulun tilaamia ja maksamia käyttäjäpalveluja on vuonna 2022 tilattu noin 1 000 euron arvosta ja vuonna 2023 laskentahetkeen mennessä hieman vähemmän eikä niiden osuudella ole merkittävää vaikutusta kokonaisuuteen.

Mikäli kiinteistönhoito tehdään omana työnä, on siihen tarvittava henkilöresurssi noin 760 tuntia vuodessa sekä tämän lisäksi tarvitaan erilaisia konepalveluja hieman yli 300 tuntia vuodessa.

Oman henkilöresurssin keskimääräinen kustannus on noin 25,00 euroa tunti/ henkilö ja tämän perusteella laskennallinen kustannus on noin 19.000,00 euroa vuodessa.

Tämänhetkisten talvikunnossapidon sopimusten mukainen keskihinta kiinteistötraktorille/ -hoitokoneelle on noin 95,00–100,00 euroa tunnilta, jolloin ulkoalueiden hankittavien konepalveluiden laskennallinen kustannus on noin 28 500,00 – 30 000,00 euroa.

Omana työnä tehtävä kiinteistönhoito sitoo myös jonkin verran enemmän kiinteistötyönjohtajan resurssia, verrattuna ostopalveluna hankittuun kiinteistönhoitoon, jossa palveluntuottaja vastaa pääosin itse kohteen työnjohtotehtävistä.

Yhteenveto

Loimaan kaupungilla on tällä hetkellä omaa kiinteistönhoitohenkilökuntaa yksi kiinteistötyönjohtaja, viisi laitosmiestä ja kaksi kirvesmiestä, jotka vastaavat pääasiassa keskuskaupungin, Hirvikosken, Niinijoen ja Metsämaan tilojen kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Mellilän ja Alastaron kohteiden hoito ja kunnossapito on pääosin hankittu Hulmin Huolto Oy:ltä.

Loimaan kaupungin kiinteistönhoidon kehitystyö on aloitettu resurssien puitteissa keväällä 2023 ja sen on tarkoitus jatkua myös vuonna 2024 ja tavoitteena on kehittää kiinteistönhoitoa ja suunnitelmallista kunnossapitoa nykyisestä reagoivasta huollosta enemmän ennakoivaan ja suunnitelmalliseen kunnossapitoon joka pitkällä aikavälillä tuo säästöä kiinteistökuuluihin ja parantaa myös budjettitarkkuutta.

Kaupungin omassa kiinteistönhoidossa lähivuosien mahdollisuutena nähdään mahdollisuus nykyaikaistaa huollon suorittamista muun muassa uuden tekniikan sekä kehittyvien huollon ohjaus järjestelmien käyttöönoton myötä. Haasteena omassa kiinteistönhoidossa on henkilöstön ikääntyminen sekä jatkossa osaavan henkilökunnan rekrytointi, joka pystyy vastaamaan kokonaisuutena hyvinkin paljon erilaisia tiloja sisältävän kiinteistömassa laadukkaasta hoidosta.

Keskuskoulun kiinteistönhoidon järjestäminen ostopalveluna on tällä hetkellä sekä taloudellisesti että käytettävissä olevien omien resurssien mukaisesti järkevää ja ostopalvelua voidaan jatkaa esimerkiksi 2+1 vuoden sopimuskaudella, jonka jälkeen tulisi suorittaa uusi tarkastelu käytettävissä olevien omien resurssien sekä taloudellisen tekijöiden vaikutuksista. Kiinteistönhoidon kustannukset ovat koko sopimuskauden ajan kiinteät jolloin ne voidaan budjetoida tarkasti myös talousarviovuotta seuraaville suunnitelmavuosille.

Nykyisen sopimuskauden optiovuosi päättyy 31.1.2024 ja ajankohta on keskellä lämmityskautta sekä koulun kevätlukukauden alussa. Tämän vuoksi sopimusta on järkevä jatkaa neuvottelemalla niin että sopimusta jatketaan vähintään 31.5.2024 asti.

Esittelijä	Tekninen johtaja Korte Antti
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta merkitsee Keskuskoulun kiinteistönhoidon järjestämisen vertailun tiedokseen ja päättää kilpailuttaa Keskuskoulun kiinteistönhoidon 2+1 vuoden pituisella sopimuskaudella.
Päätös	Hyväksyttiin.
Pöytäkirjamerkintä	Asiantuntijana läsnä kokouksessa tämän pykälän käsittelyn ajan oli kiinteistöpäällikkö Harri Laaksonen.