

Puhtaanapidon ostopalvelu -pilotin päättäminen Ollikkalan koulussa

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 230

Valmistelija

Vs. Talousjohtaja Maria Kulmala, p. 02 778 4017, maria.kulmala@salo.fi

Talousarvion 2021 päätöksenteon yhteydessä kaupunginhallitus edellytti, että vuonna 2021 selvitetään, mikä kohde puhtaanapitopalveluista (TA 2021 toimintakortti, sivu 217) voitaisiin pilotoida suoritettavaksi ostopalveluna. Kaupunginjohtaja antoi selvitystyön tehtäväksi ja nimesi selvityksen vastuuhenkilöksi talousjohtaja Anna-Kristiina Korhosen. Talousjohtaja Anna-Kristiinan Korhosen siirryttyä lokakuussa 2021 kaupunginjohtajan sijaiseksi, vastuuhenkilönä toimi vs. talousjohtaja Maria Kulmala.

Selvitystyötä varten perustettiin keväällä 2021 työryhmä, johon ovat kuuluneet talousjohtaja Anna-Kristiina Korhonen (pj.), 6.10.2021 lähtien vs. talousjohtaja Maria Kulmala (pj.) ravitsemis- ja puhtaanapitopäällikkö Anu Sorvari-Happonen, vapaa-aikajohtaja Hilpi Tanska (14.2.2022 asti), pääluottamusmies Tanja Heikurinen (JHL), hankintapäällikkö Päivi Kohvakka ja henkilöstöasiantuntija Anne Kujanpää (siht.) Kokoonpanossa on huomioitu puhtaanapidon johtajuus ja asiantuntemus, henkilöstö, hankinnat, ja asiakkaan/käyttäjän näkökulma. Tutustuessaan eri kohteisiin työryhmä on kutsunut kokoukseen myös kohteen puhtaanapitopalveluesimiehen.

Puhtaanapitopalveluihin liittyvä ostopalvelupilotti päätettiin vuoden 2022 talousarvion valmistelun yhteydessä siirtää vuodelle 2022 tulevan hyvinvointiuudistuksen ja siihen liittyvien selvitysten vuoksi.

Pilotoitavaksi ehdotettavan kohteen valinta

Vuoden 2021 talousarvion toimintatietokortissa (Ta 2021, sivu 217) on seuraavat puhtaanapidon kohteet: koulut, päiväkodit, liikuntatoimi, nuorisotoimi, kirjastot, virastot ja toimistot sekä liikelaitokset. Selvitystyön yhteydessä työryhmä totesi, että toimintatietokorttiin kirjatut kohteet ovat isoja kokonaisuuksia, eivätkä ole sellaisenaan sopivia pilotoinnin kohteeksi.

Työryhmän näkemyksen mukaan mahdollisen pilotoinnin osalta puhtaanapidon palvelutason tulee olla samalla tasolla, kuin nykyinenkin palvelutaso on, jotta pilotoinnin tulokset ovat vertailukelpoisia suhteessa nykyiseen toimintatapaan.

Ehdotettavan kohteen valintaan vaikuttaviksi asioiksi tunnistettiin mm. seuraavia kohtia:

- Kohteessa tulisi tehdä vain puhtaanapitoa. Isoissa kohteissa (esim. koulut) on töissä ns. yhdistelmätyöntekijöitä eli työntekijöitä, jotka siivouksen lisäksi osallistuvat ateriapalvelun järjestämiseen. Tällaisissa kohteissa ei ole kyse puhtaasti puhtaanapidosta.
- Kohde olisi hyvä kohdentaa alueellisesti, jolloin vältettäisiin pitkät matkat kohteiden välillä.
- Kohteeksi olisi hyvä valita sellainen yksikkö, joka pienoiskuvassa antaisi kattavan kuvan kaupungin erilaisista kohteista ja puhtaanapitotarpeista.

- Museoiden puhtaanapito sisältyy toimintakortin virastot ja toimistot kohtaan. Osaa museoista siivotaan kuitenkin vain kesäisin.
- Pilotoinnin laajuutta, kestoja eikä näin ollen sopimuksen arvoa ole etukäteen määritetty.
- Myös eri kohteiden erityispiirteet tulee valintaa tehdessä huomioida
- Kohteen valinnassa tulee huomioida myös kiinteistöön mahdolliset tulevat korjaukset

Puhtaanpitopalvelut tekivät työryhmälle pohjaehdotuksen mahdollisista pilottikohteista ottaen huomioon mm. edellä mainittuja asioita. Ehdotuksessa olivat seuraavat kohteet:

- Armfeltin koulu
- Ollikkalan koulu
- Salon lukio
- Moision koulu

Selvitystyönsä perusteella työryhmä esittää ostopalvelupilotin mahdolliseksi kohteeksi Ollikkalan koulua ja kahta samassa kiinteistössä sijaitsevaa päiväkotia sekä niiden yhteydessä olevia liikunta-, musiikki- ja ampujatiloja. Kiinteistössä on puhtaanapidon kohteena olevaa tilaa yhteensä 6 379 m². Kohteessa tehdään ylläpito- ja perussiivousta, henkilötyövuosia noin 4.5, eikä kohteeseen sisälly siirtymisiä matkoineen.

Työryhmä perustelee kohteen valintaa sillä, että tiedossa ei ole tulevia remontteja, jotka vaikuttaisivat puhtaanapitopalveluun. Kohteessa on useita erilaisia puhtaanapitotiloja, mutta se on silti yhtenäinen kokonaisuus. Puhtaanapitotyötä on kohteessa riittävän paljon, jotta hankinta voidaan rajata puhtaanapitotehtäviin eikä palveluntuottajalta edellytetä sekä ravitsemis- ja että puhtaanapitopalvelua. Useissa Salon kaupungin puhtaanapidon kohteissa henkilöstö tekee ns. yhdistelmätyötä (sekä ravitsemis- että puhtaanapitopalvelua) tai siirtyy työpäivän kuluessa hoitamaan puhtaanapitoa useassa eri kohteessa.

Kohteen kiinteistö on suhteellisen uusi ja puhtaanapidon näkökulmasta helpommin siivottavissa kuin ahtaat tilat ja tilat, joissa pinnat ovat jo mahdollisesti kuluneet. Myös siivousvälineiden, ja puhdistusaineiden säilyttäminen ja liikuttaminen on huomioitu. Tämä tulee huomioida mahdollisen ostopilotin ja oman toiminnan kustannuksia verrattaessa.

Kohteen tarkempi palvelukuvaus ja esittely on oheismateriaalina. Työryhmä esittää, että pilotoinnin ajaksi kohteen vakituiset työntekijät sijoitettaisiin puhtaanapidon muihin kohteisiin.

Hankinta

Mikäli puhtaanapidon ostopalvelu-pilotti päätetään käynnistää, tulee hankittava ostopalvelu toteuttaa hankintalain mukaisesti. Tämänhetkisen arvion mukaan hankinnan arvioitu arvo on noin 200.000 euroa vuodessa. Mikäli hankinta kilpailutetaan, hankinta on tarkoituksenmukaista kilpailuttaa useammalle vuodelle, jolloin hankinnan arvo ylittää tavaroiden ja palvelujen EU-kynnysarvon. Hankinnan suunnitteluun ja mahdolliseen kilpailuttamiseen tulee varata aikaa vähintään puoli vuotta. Hankinnan kohteen kuvaamiseen ja sen vaatimusten, sisällön ja palvelujen määrittelyyn tulee erityisesti varata aikaa, jotta hankittava palvelu vastaa

kaupungin tarpeita ja saadaan laadukasta ja tarkoituksenmukaista palvelua. Myös sopimuksen valvontaan ja hallintaan tulee kiinnittää huomiota ja varata resurssit. Lisäksi tulee harkita, käydäänkö hankinnasta markkinavuoropuhelut ennen mahdollisen kilpailutuksen käynnistymistä. Mikäli markkinavuoropuhelut pidetään, pidentää se hankinnan valmisteluun tarvittavaa aikaa 1-2 kuukautta. Koska ostopalvelu on pilottikokeilu, hankinnan sopimuskausi on järkevää olla 1-2 vuotta sekä mahdollinen yhden vuoden optio, jotta pilotoinnin tuloksista saataisiin riittävästi vertailutietoa suhteessa nykyiseen toimintatapaan.

Edellä mainitut asiat huomioon ottaen puhtaanapidon mahdollinen pilotti olisi mahdollista aloittaa arviolta kesäkuussa 2023.

Vaikutukset henkilöstöön

Ollikkalassa työskentelee tällä hetkellä viisi työntekijää (yht. 4,5 htv). Jos puhtaanapidon ostopalvelun pilotti toteutuu esitetyllä tavalla, kohteen nykyinen henkilöstö sijoitetaan puhtaanapidon muihin kaupungin työkohteisiin. Vaikka puhtaanapitotyö pilotti kohteessa määräaikaaisesti toiminnan uudelleenjärjestelyistä loppuu, työn väheneminen on määräaikaista ja työnantajalla on tarjolla puhtaanapitotyötä kaupungin muissa puhtaanapitokohteissa. Kyseessä ei siis ole tilanne, jossa työnantaja irtisanoisi työsopimuksia, koska työn tarve ei olennaisesti eikä pysyvästi uudelleenjärjestelyn seurauksena vähene. Osaavasta henkilöstöstä on koko ajan pulaa. Puhtaanapidon henkilöstön vaihtuvuus ja rekrytointien määrä on kasvanut viime vuosina. Lisäksi rekrytointi on muuttunut haastavammaksi työvoimapulan ja kiinnostuneiden hakijoiden puutteen vuoksi. Alkuvuodesta 2022 puhtaanapidon tehtävistä on ollut hakijoiden puutteen vuoksi täyttämättä keskimäärin 2-3 tehtävää samanaikaisesti.

Ostopalvelupilottia valmistelleeseen työryhmään kuuluva pääluottamusmies haluaa sekä kohteen henkilöstön että koulun ja päiväkotien asiakkaiden näkökulmasta erityisesti huomioitavan, että Salon kaupungin palvelussuhteessa oleva puhtaanapitohenkilöstö on kohteessa työskennellessään osa nuorten ja lasten tuttua ja turvallista toimintaympäristöä. Puhtaanapitohenkilöstö tekee arvokasta työtä, myös sellaista kokonaisvaltaista huolehtimistyötä, jota ei näy puhtaanapidon palvelukuvauksessa ja mitoituksessa. Ostopalvelutuottajat toimivat määritellyn palvelukuvauksen mukaisesti ja kaikesta mahdollisesta ylimääräisestä palvelusta yksityinen palveluntuottaja laskuttanee erikseen. Viime vuosina koulutetun laitoshuoltajahenkilöstön rekrytointi on ollut kunta-alalla haastavaa, ja sama tilanne koskee myös yksityisiä palveluntuottajia.

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Vt. Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää, että 1) puhtaanapitopalveluiden yksi kohde pilotoidaan suoritettavaksi ostopalveluna valmistelun mukaisin periaattein. Pilotoiva kohde on työryhmän esityksen mukaisesti Ollikkalan koulu ja kaksi samassa kiinteistössä sijaitsevaa päiväkotia sekä niiden yhteydessä olevat liikunta- ja ammuntilat. 2) Pilotoinnin pituus on 1-2 vuotta sekä mahdollinen yhden vuoden optio. |
| Päätös | Anu Aaltonen esitti Nummentalon, Fribergin ja Paassillan kannattamana, että kaupunginhallitus päättää, että: 1) puhtaanapitopalveluiden yksi kohde pilotoidaan kilpailuttamalla. Pilotoitava kohde on työryhmän esityksen mukaisesti Ollikkalan koulu ja kaksi samassa kiinteistössä sijaitsevaa päiväkotia sekä niiden yhteydessä olevat liikunta-, musiikki- ja ammuntilat. 2) Tutkitaan mahdollisuus jakaa tarjouspyyntö osiin. |

- 3) Käydään markkinavuoropuhelut ennen kilpailutusta.
- 4) Pilotoinnin pituus on 1-2 vuotta sekä mahdollinen yhden vuoden optio.

Saku Nikkanen esitti Aaltosen kannattamana, että tarjouspyynnöt tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi tehdyt esitykset yksimielisesti.

Tiedoksianto

Talospalvelut
Puhtaanapidon palvelut
Ollikkalan koulu ja päiväkot
Sivistyspalvelut

Kaupunginhallitus 03.06.2024 § 193
3338/00.01.05.02/2022

Valmistelija

Vt. Talusjohtaja Maria Kulmala, maria.kulmala@salo.fi, 02 778 4017,
sivistyspalveluiden johtaja Pia Stoor, pia.stoor@salo.fi, 02 778 4001,
kaupunginlakimies Niclas Sundman, niclas.sundman@salo.fi, 02 778 2059

Kaupunginhallitus on päättänyt 19.6.2023 § 207 hankkia puhtaanapitopalvelun Ollikkalan kouluun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättäneeltä Arkea Oy:ltä tarjouspyynnön ja tarjouksen mukaisesti.

Tarjousten valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, jossa hinnan painoarvo oli 40 % eli 40 pistettä ja laadun 60 % eli 60 pistettä. Laadun osalta pisteytettiin seuraavia asioita: 1. tarjotut työtunnit kohteeseen 2. kemikaaliton siivous 3. tarjoajan ympäristöjärjestelmä 4. henkilöstön vaihtuvuusprosentti 5. asiakastyytyväisyys.

Puhtaanapitopalvelun hankintaa ei jaettu osiin, sillä hankinta oli tarkoituksenmukaista toteuttaa kokonaishankintana ja lisäksi hankinnan jakamisen osiin arvioitiin mahdollisesti lisäävän hankintayksikön kustannuksia. Lisäksi hankintaa ei jaettu osiin, koska sopimuksen toteuttaminen järkevänä kokonaisuutena olisi muodostunut teknisesti hankalaksi. Eri osien sopimuskumppaneiden vastuiden ja velvollisuuksien yhteensovittaminen olisi hankaloittanut sopimuksen asianmukaista toteuttamista.

Ennen hankinnan kilpailutusta hankinnan osalta järjestettiin markkinavuoropuhelu. Kutsu markkinavuoropuheluun ilmoitettiin julkisesti Hilman kautta ja kiinnostuneet tarjoajat saivat ilmoittautua markkinavuoropuheluun. Markkinavuoropuheluun osallistui yhteensä kuusi yritystä.

Tarjouskilpailun voittaneelle puhtaanapitopalvelun tuottajaksi valikoituneelle palveluntuottajalle on vuoden 2024 kuluessa jouduttu esittämään reklamaatioita kuukausittain liittyen puhtaanapitopalvelun laatuun ja tuloksiin. Vuoden 2024 aikana kirjallisia reklamaatioita on jouduttu tekemään useita.

Kiinteistön sisätilat (koulu ja päiväkot) ovat muuttuneet epäsiisteiksi. Tiloissa on havaittavissa likaa, lattiat ovat kirjavat ja paikoin pinttyneen likaiset. Wc-tilojen siisteys on huono, päiväkodin puolella lasten liinavaatteiden vaihtoväli ei ole säännönmukainen. Palautetta on tullut niin henkilöstöltä, liikuntasalin käyttäjiltä kuin huoltajilta. Seurat ovat peruneet liikuntasalivuoroja, jollaista ei ole aikaisemmin tapahtunut. Kiinteistössä olevan lisääntyneen pölyn määrän vuoksi on aloitettu omavalvonta sisäilma-asiantuntijan kanssa.

Arkea on vastannut kahteen reklamaatioon. Reklamaatioista ja laatukierroksista huolimatta tilanne ei ole korjaantunut, eikä puhtaustaso vastaa sopimuksen mukaista tasoa.

Käyttäjän näkökulmasta mitoitus vaikuttaa myös riittämättömältä ja siivoustyöntekijät ovat vaihtuneet useasti pilotin aikana sekä heidän perehdytyksensä vaikuttaa riittämättömältä. Päiväkodin johtajan ja koulun rehtorin työaikaa on jouduttu osoittamaan puhtaanapitoasioiden hoitoon, jotka eivät tavallisesti heidän perustehtäviinsä kuulu. Henkilökunta on joutunut opastamaan siistijöitä siitä, mitä heidän tulisi tehdä.

Sopimuksen mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus päättymään ilmoitetun ajan kuluttua, mikäli palveluntuottaja on saanut kaksi kirjallista reklamaatiota, eikä tilanne ole niiden jälkeen korjaantunut sovitulle palvelukuvauksen mukaiselle puhtaustasolle. Tilaajalla on myös oikeus purkaa sopimus, mikäli palveluntuottaja syyllistyy olennaiseen virheeseen tai puutteeseen palvelun tuottamisessa. Olennaiseksi virheeksi katsotaan se, että puhtaanapitopalvelu poikkeaa olennaisesti sille sopimuksen liitteessä 1 asetetuista vaatimuksista tai palveluntuottaja laiminlyö sopimuksen mukaisia tehtäviään. Palveluntuottajalla on näyttövelvollisuus siitä, että työsuoritus on tehty oikein ja lopputulos on sopimuksen mukainen.

Sopimuksen liitteen 1 ”Hankinnan vaatimukset ja palvelukuvaukset” mukaan koulukiinteistön puhtaustason on edellytetty olevan laatua 5, jonka on määritelty tarkoittavan erinomaista puhtaustasoa. Puhtaanapitopalvelun sisältöä ja vaatimuksia on kuvattu sopimusliitteessä tarkemmin. Tehdyt reklamaatiot ja havaitut puutteet huomioon ottaen on todettava, että palvelu ei ole vastannut sovittua, eikä tilanne ole useista reklamaatioista huolimatta korjaantunut. Kaupungilla on tilaajana katsottava olevan sopimukseen perustuva oikeus purkaa sopimus päättymään.

Arkea Oy on myynyt kiinteistö- ja siivouspalvelutoiminnot Alltime Kiinteistöpalvelut Oy:lle. Kaupan toimeenpano on 1.7.2024. Palveluntuottajalla ei ole oikeutta ilman Tilaajan suostumusta osaksikaan siirtää sopimusta kolmannelle. Salo ei ole allekirjoittanut suostumusta sopimukseen siirrolle ja sopimuskumppanin vaihdokselle.

Edellä mainituin perustein esitetään, että puhtaanapidon ostopalvelu -pilotti Ollikkalan koulukiinteistössä päätetään.

| | |
|---------------|--|
| Esittelijä | Kaupunginjohtaja |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus päättää, että 1) puhtaanapidon ostopalvelu -pilotti Ollikkalan koulukiinteistössä päätetään ja 2) Salon kaupunki purkaa kaupungin ja Arkea Oy:n välisen puhtaanapitopalvelun hankintaa Ollikkalan koulukiinteistöön koskevan sopimuksen päättymään 31.7.2024. 3) Salon kaupunki ottaa 1.8.2024 alkaen Ollikkalan koulukiinteistön siivouksen takaisin kaupungin omaksi toiminnoksi. |
| Päätös | Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen. |
| Tiedoksianto | Arkea Oy |