



12.04.2022

Asia/8

## § 80

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pia Pakarisen aloitteesta, joka koskee laatutekijöiden huomioimista päiväkotien ja koulujen pihojen huoltosopimusten kilpailutuksessa

HEL 2022-001517 T 00 00 03

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon liitteenä olevasta valtuutettu Pia Pakarisen aloitteesta. Aloite koskee laatutekijöiden huomioimista päiväkotien ja koulujen pihojen huoltosopimusten kilpailutuksessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokraa tarvitsemansa tilat käyttöönsä kaupunkiympäristön toimialalta. Toimialojen välisen vastuun mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala vastaa vuokranantajana tilojen kiinteistöhuollosta ja palvelun kilpailuttamisesta. Kaupunkiympäristön kiinteistöhuollon ylläpitotehtäviin kuuluvat toimitilojen ylläpidon ja kiinteistönhoidon järjestäminen, valvonta ja kunnossapito. Palvelu sisältää myös tilojen ulkoalueiden hoitamisen ja valvonnan.

Kaupunginvaltuuston 2014 tekemän päätöksen mukaisesti kiinteistöhuolto-, puhtaus- ja kohdevastaavapalvelut kilpailutettu toimialoilla vuodesta 2017 lähtien. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on kilpailuttanut kiinteistöjen puhtaus- ja kohdevastaavapalvelut. Kaupunkiympäristö on kilpailuttanut kiinteistöhuoltopalvelun.

Nykyisissä kiinteistöhoitopalveluiden sopimuksissa on määritelty tilaajan sekä palveluntuottajan välisestä sopimuksenaikaisesta toiminnasta. Laadunvalvonta kiinteistöhuollosta ml. talvikunnossapito kuuluu palveluntuottajille ja tilaajalle eli teknisille isännöitsijöille. Isännöitsijät puuttuvat laatupoikkeamiin kohdekäynneillä tekemiensä havaintojen ja reklamaatioiden sekä vuokralaisten eli käyttäjien BEM-huoltokirjaan tehtyjen palvelupyyntöjen perusteella. Kiinteistöhoitopalveluiden sopimuksissa ulkoalueiden talvihoidon tehtävät on määritelty KiinteistöRYLin A2-hoitoluokan mukaisesti. Kiinteistöhuollon pitkät vasteajat palvelupyyntöihin vastaamiseen ja avoimet tehtäväpyynnöt haittaavat toimintaa ja aiheuttavat käyttäjille lisätyötä.

Kaupunkiympäristön toimialalla on kuitenkin tunnistettu, että palveluntuottajat eivät suoriudu tyydyttävästi sopimuksenmukaisista tehtävistään. Tekniset isännöitsijät joutuvat reklamoimaan laatupoikkeamista ja osittain myös joutuneet paikkaamaan palveluntuottajien työnjohdon puutteita. Nykyiset kiinteistöhuoltosopimukset eivät tarjoa riittäviä



edellytyksiä laatupoikkeamiin puuttumisiin, joten aktiivisesta reagoinnista huolimatta tilanteeseen on vaikea saada parannusta nykyisten sopimusten puitteissa.

Viimeisimmässä tukipalvelujen kilpailutuksessa valmistelu on tehty ensikertaa toimialojen yhteistyönä. Yhteiskilpailutuksella mahdollistetaan se, että yksi palveluntuottaja tuottaa puhtaus-, kohdevastaava- ja kiinteistönhoitopalvelut yhtenäisesti ja asiakaslähtöisesti. Näin palvelutalossossa jää mahdollisimman vähän katvealueita ja palveluntuottaja pystyy paremmin puuttumaan laatupoikkeamiin. Yhteiskilpailutukseen on lähdetty kouluista, päiväkodeista ja oppilaitoksista saadun palautteen pohjalta.

Yhteiskilpailutuksessa palveluntuottajat sitoutuvat kirjalliseen suunnitelmaan kiinteistöhuollon töistä ja menetelmistä, joilla palvelukuvauksen mukainen laatu saavutetaan. Samalla määritellään keinot, joilla varmistetaan, että tehty työ on dokumentoitu huoltokirjaan. Suunnitelmaan nimetään mm. lumi- ja liukkaudentorjuntatöiden osalta konekohtaisesti hoidettavat kohteet. Lisäksi palveluntuottaja kuvaa, millä konkreettisilla toimenpiteillä varmistavat ja ennakoivat lumi- ja liukkaudentöiden osalta sen, että käytössä olevat piha-alueet ovat turvallisia kohteiden käyttöaikoina kaikille käyttäjille.

Kasvatuksen ja koulutuksen ja kaupunkiympäristön toimialat kehittävät toimintaa yhteiskilpailutuksessa saatujen kokemusten ja yksiköiltä saadun palautteen perusteella. Lisäksi toimialojen yhteisissä kokouksissa seurataan palvelupyyntöjen toteutusaikoja säännöllisesti. Samanaikaisesti arvioidaan myös elinkaarihankkeiden kilpailutuksissa saadut kokemukset tukipalvelujen järjestämisestä ja toimivuudesta. Tarkoituksena on soveltaa kilpailutuksen saatuja kokemuksia kiinteistöhuollon osalta myös varhaiskasvatuksen käyttämiin kiinteistöihin. Varhaiskasvatuksen osalta toimialojen yhteiskilpailutus ei ole kuitenkaan tavoitteena, koska varhaiskasvatuksessa ruoka- ja puhtauspalvelut on luontevaa kilpailuttaa yhdessä.

Lautakunta pitää tärkeänä, että kiinteistönhoidon palvelutarjoajilla on todellisia kannusteita hoitaa päiväkotien ja koulujen piha-alueiden talvikunnossapito ajoissa. Kiinteistönhoidon sopimuksia uusittaessa tulee sopimukseen sisällyttää velvoitteita esimerkiksi talvihoidon varautumissuunnitelmista ja viivästyksistä aiheutuvista tehokkaista sanktioista. Sopimusten valvontaa on myös parannettava.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Sini Korpinen: Lisätään lausunnon loppuun:



12.04.2022

Lautakunta pitää tärkeänä, että kiinteistönhoidon palvelutarjoajilla on todellisia kannusteita hoitaa päiväkotien ja koulujen piha-alueiden talvikunnossapito ajoissa. Kiinteistönhoidon sopimuksia uusittaessa tulee sopimukseen sisällyttää velvoitteita esimerkiksi talvihoidon varautumissuunnitelmista ja viivästyksistä aiheutuvista tehokkaista sanktioista. Sopimusten valvontaa on myös parannettava.

Kannattaja: Petra Malin

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi Sini Korpisen vastaehdotuksen yksimielisesti.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Kari Salovaara, hankintapäällikkö, puhelin: 310 43033  
kari.salovaara(a)hel.fi

Liitteet

1 Aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan sisältöisen lausunnon liitteenä olevasta valtuutettu Pia Pakarisen aloitteesta. Aloite koskee laatutekijöiden huomioimista päiväkotien ja koulujen pihojen huoltosopimusten kilpailutuksessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokraa tarvitsemansa tilat käyttöönsä kaupunkiympäristön toimialalta. Toimialojen välisen vastuujaon mukaisesti kaupunkiympäristön toimiala vastaa vuokranantajana tilojen kiinteistöhuollosta ja palvelun kilpailuttamisesta. Kaupunkiympäristön kiinteistöhuollon ylläpitotehtäviin kuuluvat toimitilojen ylläpidon ja kiinteistönhoidon järjestäminen, valvonta ja kunnossapito. Palvelu sisältää myös tilojen ulkoalueiden hoitamisen ja valvonnan.

Kaupunginvaltuuston 2014 tekemän päätöksen mukaisesti kiinteistöhuolto-, puhtaus- ja kohdevastaavapalvelut kilpailutettu toimialoilla vuodesta 2017 lähtien. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on kilpailuttanut kiinteistöjen puhtaus- ja kohdevastaavapalvelut. Kaupunkiympäristö on kilpailuttanut kiinteistöhuoltopalvelun.



Nykyisissä kiinteistöhoitopalveluiden sopimuksissa on määritelty tilaajan sekä palveluntuottajan välisestä sopimuksenaikaisesta toiminnasta. Laadunvalvonta kiinteistöhuollosta ml. talvikunnassapito kuuluu palveluntuottajille ja tilaajalle eli teknisille isännöitsijöille. Isännöitsijät puuttuvat laatupoikkeamiin kohdekäynneillä tekemiensä havaintojen ja reklamaatioiden sekä vuokralaisten eli käyttäjien BEM-huoltokirjaan tehtyjen palvelupyyntöjen perusteella. Kiinteistöhoitopalveluiden sopimuksissa ulkoalueiden talvihoidon tehtävät on määritelty KiinteistöRYLin A2-hoitoluokan mukaisesti. Kiinteistöhuollon pitkät vasteajat palvelupyyntöihin vastaamiseen ja avoimet tehtäväpyynnöt haittaavat toimintaa ja aiheuttavat käyttäjille lisätyötä.

Kaupunkiympäristön toimialalla on kuitenkin tunnistettu, että palveluntuottajat eivät suoriudu tyydyttävästi sopimuksenkummaisista tehtävistään. Tekniset isännöitsijät joutuvat reklamoimaan laatupoikkeamista ja osittain myös joutuneet paikkaamaan palveluntuottajien työnjohdon puutteita. Nykyiset kiinteistöhuoltosopimukset eivät tarjoa riittäviä edellytyksiä laatupoikkeamiin puuttumisiin, joten aktiivisesta reagoinnista huolimatta tilanteeseen on vaikea saada parannusta nykyisten sopimusten puitteissa.

Viimeisimmässä tukipalvelujen kilpailutuksessa valmistelu on tehty ensikertaa toimialojen yhteistyönä. Yhteiskilpailutuksella mahdollistetaan se, että yksi palveluntuottaja tuottaa puhtaus-, kohdevastaava- ja kiinteistöhoitopalvelut yhtenäisesti ja asiakaslähtöisesti. Näin palvelutalossossa jää mahdollisimman vähän katvealueita ja palveluntuottaja pystyy paremmin puuttumaan laatupoikkeamiin. Yhteiskilpailutukseen on lähdetty kouluista, päiväkodeista ja oppilaitoksista saadun palautteen pohjalta.

Yhteiskilpailutuksessa palveluntuottajat sitoutuvat kirjalliseen suunnitelmaan kiinteistöhuollon töistä ja menetelmistä, joilla palvelukuvauksen mukainen laatu saavutetaan. Samalla määritellään keinot, joilla varmistetaan, että tehty työ on dokumentoitu huoltokirjaan. Suunnitelmaan nimetään mm. lumi- ja liukkaudentorjuntatöiden osalta konekohtaisesti hoidettavat kohteet. Lisäksi palveluntuottaja kuvaa, millä konkreettisilla toimenpiteillä varmistavat ja ennakoivat lumi- ja liukkaudentöiden osalta sen, että käytössä olevat piha-alueet ovat turvallisia kohteiden käyttöaikoina kaikille käyttäjille.

Kasvatuksen ja koulutuksen ja kaupunkiympäristön toimialat kehittävät toimintaa yhteiskilpailutuksessa saatujen kokemusten ja yksiköiltä saadun palautteen perusteella. Lisäksi toimialojen yhteisissä kokouksissa seurataan palvelupyyntöjen toteutusaikoja säännöllisesti. Samanaikaisesti arvioidaan myös elinkaarihankkeiden kilpailutuksissa saadut kokemukset tukipalvelujen järjestämisestä ja toimivuudesta. Tarkoituks-



12.04.2022

Asia/8

na on soveltaa kilpailutuksen saatuja kokemuksia kiinteistöhuollon osalta myös varhaiskasvatuksen käyttämiin kiinteistöihin. Varhaiskasvatuksen osalta toimialojen yhteiskilpailutus ei ole kuitenkaan tavoitteena, koska varhaiskasvatuksessa ruoka- ja puhtauspalvelut on luontevaa kilpailuttaa yhdessä.

### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 12.4.2022 mennessä valtuutettu Pia Pakarisen aloitteesta laatu-tekijöiden huomioimista päiväkotien ja koulujen pihojen huoltosopimusten kilpailutuksessa.

Aloitteesta on pyydetty lausuntoa myös kaupunkiympäristölautakunnalta.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

#### Lisätiedot

Kari Salovaara, hankintapäällikkö, puhelin: 310 43033  
kari.salovaara(a)hel.fi

### Liitteet

1 Aloite

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano