

Mestar Oy:n rooli kaupunkiympäristön palvelualueen hankinnoissa ja kaupungin sisäisessä yhteistyössä**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut****Nykytilanne**

Kaupunkiympäristön palvelualueen rakentamisen ja kunnossapidon palvelut on toiminut palvelualueuudistuksen alusta 2011 tilaajaorganisaationa. Tällöin silloisen teknisen viraston tuotannolliset toimet siirtyivät uudistuksen yhteydessä perustettuun kuntatekniikkaliikelaitokseen. Kaupunkiin rakennettiin tässä yhteydessä tilaaja-tuottajaorganisaatio, jossa yhdyskuntatekniikan rakentamisesta sekä katujen ja yleisten alueiden kunnossapidosta vastaa kaupunkiympäristön palvelualue, joka ostaa palvelut joko omalta kuntatekniikkaliikelaitokselta tai yksityisiltä markkinoilta.

Kuntatekniikkaliikelaitos yhtiötetään vuoden 2021 alusta lukien Mestar Oy:ksi. Lokakuussa 2019 kaupunkirakennelautakunta antoi tehtäväksi teettää ulkopuolisen selvitystyön, jossa selvitetään tilaaja-tuottajamallin sekä eri alueurakoiden onnistumista ja vertailua kustannusten ja laadun osalta, eri urakamallien vertailua, selvitys urakoiden kokonaistaloudellisuudesta kaupungille sekä yritysvaikutukset. Selvityksessä tehdään vertailu verrokkikaupunkeihin. Kaupunkirakennelautakunta tekee selvityksen pohjalta periaatepäätöksen jatkossa käytettävästä urakamallista alueurakoihin.

Päätöksen pohjalta laadittiin selvitys, joka annettiin kaupunkirakennelautakunnalle tiedoksi 27.5.2020. Kokouksen yhteydessä käsiteltiin selvityksen sisältöä. Tämän jälkeen palvelualueen viranhaltijat ovat neuvotelleet Mestar Oy:n edustajien kanssa tulevien sopimusten sisällöstä. Pääkohdista on päästy yksimielisyyteen. Tällä hetkellä neuvottelua käydään sopimuksen yksityiskohdista. Neuvoteltu sopimus tuodaan lautakuntaan hyväksyttäväksi loppuvuoden 2020 aikana.

Kaupunkirakennelautakunnalle tuodaan nyt ehdotukset Mestar Oy:n roolista ja yhteistyöstä kaupunkiympäristön palvelualueen osalta.

Julkisen ja yksityisen markkinan yhteensovittaminen kaupunkiympäristön palvelualueen näkökulmasta, esitykset jatkotoimenpiteiksi

Kaupunkirakennelautakunta voi päättää vain oman toimialueensa tilauksista. Tällöin se myös johtaa palvelujen hankintoja ja markkinoiden kehittymistä. Oman vastuualueensa lisäksi lautakunta vastaa myös ulkoliikuntapaikkojen rakentamisesta. Ulkoliikuntapaikkojen kunnossapidon hoitaa hyvinvoinnin edistämisen palvelualue.

Kaupunkiympäristön palvelualue säilyy edelleen suurimpana Mestarin tilaajana, ostaen todennäköisesti jatkossa jopa 80 % Mestarin liikevaihdosta. Muiden organisaatioiden hankinnat Mestarilta ovat pieniä ja todennäköisesti ostot edelleen vähenevät. Yhteisrakentamiskohteet on kuitenkin suoritettava yhdessä tilaajien toimesta joko Mestar Oy:ltä tai muilta toimijoil-

ta. Putkien ja johtojen rakentaminen yksityisiltä toimijoilta voidaan tarvittaessa alistaa yhteisrakentamisurakoihin.

Kaupunkiympäristön palvelualueen keskeinen tavoite on ollut se, että kehitetään sekä julkista että yksityistä sektoria:

- 1 Mestarilta hankitaan osa töistä in-house osakeyhtiö mallin mukaisesti suoraan kilpailuttamatta. Mestar työllistää tämän kautta eri kokoisia, mutta erityisesti pieniä yrityksiä, hyödyntäen myös työllistämisvelvoitteita
- 2 Osa töistä hankitaan suoraan markkinoilta yksityisiltä erikokoisilta urakoitsijoilta. Määrällisesti suurin osa urakoista jakaantuu paikallisille urakoitsijoille. Myös isot toimijat käyttävät pääasiassa paikallisia tekijöitä. Työllistämisvelvoitteita tullaan käyttämään myös näissä urakoissa ja velvoitteet tullaan liittämään mm. pohjoiseen alueurakkaan.

Mestar Oy:ltä ostettavat palvelut voidaan karkeasti jakaa rakentamisen ja kunnossapidon palveluihin.

Rakentamisen osalta palvelualue pyrkii työllistämään jatkuvasti vuoden ympäri noin kaksi työryhmää. Sydäntalven ulkopuolella töitä on useammalle työryhmälle. Tämä vastaa aikaisemmin totuttua rakentamisen toimintatapaa. Neuvotteluissa Mestar Oy on kertonut pyrkivänsä hankkimaan talven aikana työtä myös muilta tilaajilta ja siirtämään työvoimaa rakentamisesta mm. kunnossapitoon.

Kunnossapidon osalta nykyistä urakkamallia muutetaan niin, että noin puolet eurovolyyymistä ostetaan kilpailuilta markkinoilta. Tällöin avataan kunnossapidon aluetta enemmän kilpailulle. Tämä tarkoittaa pohjoisen alueurakan kilpailuttamista avoimilla markkinoilla.

Mestar Oy:ltä suoraan hankittavien keskustan ja eteläisen alueurakan osalta siirrytään hoidon johto- urakkamalliin, jossa hankinnat toteutetaan yhteisen kunnossapitosuunnitelman pohjalta. Hoidon johdon urakkamallissa voidaan helpommin yhdessä säätää hankittavia palveluja. Mallilla voidaan myös helpommin suunnata toimenpiteitä tarpeen mukaisesti. Mallin arvioidaan alussa lisäävän kustannuksia, mutta jatkossa kustannustasoa voidaan tarvittaessa yhdessä säätää.

Ulkovalaistuksen osalta taataan Mestar Oy:n energiatoiminnoille yhdessä sovittu työkanta, joka sisältää liikennevaloihin liittyvää rakentamista ja kunnossapitoa, keskeisen kaupungin ulkovalaistuksen kunnossapitoon liittyvää toimintaa, kuituverkon rakentamista (tietohallinto) sekä hyvinvoinnin edistämisen palvelualueen valaistus/sähköverkkokohteiden rakentamista ja kunnossapitoa. Tämä kokonaisuus on neuvoteltu Mestar Oy:n kanssa. Keskeisen kaupunkialueen yhteisrakentamiskohteiden osalta liitetään samaan, Kuopion Sähköverkko Oy:n sopimukseen. Tätä sopimusta hyödynnetään myös maaseutukohteissa. Tästä hankinnasta tehdään erillinen päätös.

Markkinavuoropuhelua kehitetään palvelualueen toimesta, tavoitteena kasvattaa Kuopion seudun yrityksistä vahvempia toimimaan myös muualla Suomessa. Vuoropuheluun otetaan Mestarin lisäksi mukaan myös muut kaupungin omistamat organisaatiot.

Tavoitteena on lisäksi myös se, että Mestarin kanssa yhdessä suunnitellaan pitkäaikainen investointeihin liittyvä hankintaohjelma yhdessä mm. Kuopion Veden kanssa.

Yhteistyöperiaatteet

Rakentaminen:

Mestarilta hankitaan kausivaihtelu huomioon ottaen riittävä määrä työtä edellä esitettyjen periaatteiden pohjalta. Euromääräisenä tavoitteena on noin puolet palvelualueen investoinneista.

Pääsääntöisesti sopimukset solmitaan markkinaehtoisena, yksikköhintaiseen hinnoitteluun perustuvaan tilaajan laatiman kustannusarvion pohjalta. Muut työt neuvotellaan syntyneiden kustannusten tai tarjousten perusteella. Myös kokonaishintaiset urakkakohteet tulevat kysymykseen.

Kunnossapito:

Mestar Oy:ltä hankitaan noin puolet eurovolyymistä -> tarkoittaa pohjoisen alueurakan hankintaa kilpailuttamalla yksityisiltä markkinoilta, urakkamuotona hoidon johdon- urakka.

Mestarille jää puolet eurovolyymistä etelän ja keskustan urakoiden kautta. Keskustassa on erityisen paljon käsityötä, tavoitteena näissäkin urakoissa läpinäkyvyys -> Mestarin kanssa on keskusteltu jo mahdollisuudesta siirtä hoidon johto urakkaan. Tässä yhteydessä keskustan alueen aluerajasta muutetaan siten, että nk. keskustan kehäyhteys Tasavallankatu-Savilahdentie-Puijonlaaksontie-Kellolahdentie siirretään keskustan alueeseen, jotta yhteys voidaan hoitaa samanaikaisesti ja samanlaatuisesti.

Muut yksityisillä tällä hetkellä olevat urakka-alueet eli Läntinen alue ja muut maaseutujen taajama-alueet kilpailutetaan edelleen erillisinä, myös näissä pyritään hoidon johto- urakkamalleihin.

Suunnittelu:

Suunnittelu on kokonaisuudessaan kaupunkiympäristön palvelualueella.

Vaikutusten arviointi

Roolijako esityksen mukaisesti selventää palvelualueen vastuita hankinnoissa. Myös Mestarin rooli toimialalla selkeytyy.

Esitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen, kun kunnossapidon osalta pohjoinen urakka menee vapaan kilpailuun. Vuoropuhelun lisääminen yrityssektorin kanssa parantaneekin myös yritysten toimintamahdollisuuksia hankinnoissa. Maaseututaajamien omilla urakka-alueilla pyritään pitämään huolta siitä, että niihin saadaan myös paikallisia tarjouksia.

Ympäristövaikutuksiltaan esitys on pääasiassa neutraali. Hoidon johtomallilla on kuitenkin paremmat mahdollisuudet reagoida mm. muuttuviin sääolosuhteisiin ja sopia yhdessä mm. ekologisemmista työtavoista (esim. sähköiset tai kaasua käyttävät työkoneet).

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

28.10.2020

212 §

Esitys

Esitän, että hankinnoissa Mestar Oy:n kanssa käytetään edellä mainittuja yhteistyöperiaatteita. Noin puolet euromääräisistä hankinnoista suoritetaan Mestarin kautta niin rakentamisen kuin kunnossapidon osalta in-house menettelyn avulla. Loppuvuoden 2020 aikana yhteiset sopimukset neuvotellaan uusiksi markkinaehtoisen hinnoittelun pohjalta.

Valmistelija

Ismo Heikkinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5656

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että jäsenet Nina Hakokivi ja Pirjo Eskelinen poistuivat esteellisinä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

