

Kiinteistöpalveluiden hankinnan kilpailutuksen periaatteet ja yhteisen kirkkoneuvoston valtuuttaminen hankintapäätöksen tekemiseen kiinteistöpalveluiden palveluntuottajan valinnasta

Yhteinen kirkkoneuvosto 30.03.2023 § 113
350/02.06.01/2023

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus

Yhteinen kirkkoneuvosto päättää esittää yhteiselle kirkkovaltuustolle, että yhteinen kirkkovaltuusto päättää

1. hyväksyä kiinteistöpalveluiden hankinnan kilpailuttamisen periaatteet,
2. oikeuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan tarjouspyynnön ja tekemään kilpailutusasiakirjoihin vähäisiä muutoksia esitettyjen periaatteiden raameissa,
3. valtuuttaa yhteisen kirkkoneuvoston tekemään hankintapäätöksen kiinteistöpalveluiden palveluntuottajan valinnasta

Käsittely

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus esitteli asiaa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Selostus

Kiinteistöpalveluiden hankinnan tavoitteena on hankkia kiinteistöpalvelukokonaisuus, jota hallinnoidaan yhden luukun periaatteella. Hankittava kokonaisuus koostuu managerointipalveluista sekä kymmenestä manageroinnin alaisesta kiinteistöpalvelusta:

- 00 Managerointipalvelu
- 01 Ylläpito- ja energiapalvelu
- 02 Kiinteistönhoito
- 03 Ilmanvaihtojärjestelmien huolto
- 04 Putkijärjestelmien huolto
- 05 Pumppaamo- ja kaivohuolto
- 06 Jäähdytysjärjestelmien huolto
- 07 Palo- ja pelastusjärjestelmien huolto
- 08 Vartiointi
- 09 Korjausmiespalvelu
- 10 Sähköasentajapalvelu

Hankinnan avulla pyritään hyötymään suuruuden ekonomiasta sekä palveluntuottajan asiantuntemuksesta. Lisäksi pyritään parantamaan laatua ja sen hallintaa sekä aikaansaamaan säästöjä erityisesti energiankäytössä. Hankinnalla myös tehostetaan päivittäisten ja tavanomaisten ylläpitoon ja laitteistojen vuosihuoltoihin sekä kiinteistöjen akuuttien pienten korjaustöiden tilausprosessia.

Kiinteistöpalveluissa korostuu muun muassa palveluntuottajan monipuolinen osaaminen, jatkuva toimintavarmuus sekä organisoidut toimintatavat ja laadunvarmistus. Palveluntuottajalta edellytetään osaavaa työnjohtoa sekä kykyä ennakoita ja aikatauluttaa kaikkia palvelukokonaisuuteen kuuluvia palveluita ja niiden alaisia yksittäisiä tehtäviä.

Käyttäjille tarjotaan heidän tarpeitaan vastaavat asianmukaiset ja toimivat tilat sekä olosuhteet. Kiinteistöpalveluissa noudatetaan kestävän kehityksen periaatteita. Tilaajan tavoitteena on kiinteistöjen arvon säilyttäminen, hyvien edellytysten takaaminen vuokrattavuudelle sekä joustava, laatutasoltaan oikein mitoitettu ja kokonaistaloudellisesti edullinen kiinteistönhoito ja -ylläpito. Tavoitteena on lisäksi, että palveluntuottajan henkilöstö tuntee hyvin tilaajan kiinteistöt, ja toimijat sitoutuvat pitkäkestoiseen yhteistyöhön.

Tilaajan tarkoituksena on hyvällä yhteistyöllä palveluntuottajan kanssa kehittää kiinteistöjen käyttöä ja hoitoa. Muita tavoitteita ovat selkeä laskutus ja raportointi, laskujen määrän vähentyminen sekä suoraviivainen toimintamalli tilaajan ja palveluntuottajan välillä.

Hankinnalla pyritään edistämään järjestelmien ja laitteiden pitkää elinikää ja kohtuullisia käyttökustannuksia sekä varautumaan kasvavaan kiinteistöjen ylläpidon merkitykseen.

Nyt suunniteltu muutos neljän vuoden määräaikaisesta puitejärjestelystä toistaiseksi voimassa olevaksi palvelusopimukseksi on perusteltua, sillä kyseessä on vaativien teknisten järjestelmien käyttö-, kunnossapito- ja huoltotehtävät, jotka edellyttävät pitkää perehdyttämistä ja käyttökokemusta sekä laitostuntemusta kuten myös merkittävää määrää resursseja.

Palvelusopimuksen ennakoitu arvo (hankintalain 30 § mukaisesti toistaiseksi voimassa olevissa tai yli 48 kuukautta voimassa olevissa hankintasopimuksissa kuukausiarvo kerrottuna luvulla 48) on n. 8-9 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Sopimuksen on tarkoitus olla määräaikaisena voimassa kolme vuotta 1.11.2023 - 31.10.2026, jonka jälkeen se jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Hankinnan kilpailutuksen muita periaatteita (muun muassa tarjouspyyntöön suunniteltujen soveltuvuusvaatimusten osalta) on esitelty päätöksen liitteessä.

Palvelusopimuksesta vastaa kiinteistöosaston ylläpitoyksikkö. Hankinnan kilpailutusta päästiin toden teolla valmistelemaan vasta yksikön henkilöstöresurssien varmistuttua helmikuussa 2023. Lisähaasteen kilpailutusaikatauluun tuo luottamuselinten kesätauko, josta aiheutuu kolmen kuukauden väli yhteisen kirkkovaltuuston kokouksiin.

Jotta kilpailutus saadaan viimeistelyä mahdollisimman perusteellisesti ennen tarjouspyynnön julkaisua, esitetään, että kilpailutuksen jälkeisen hankintapäätöksen palveluntuottajan valinnasta tekee yhteinen kirkkoneuvosto. Näin valittavalle palveluntuottajalle jää kuukauden verran enemmän valmistautumisaikaa hankintapäätöksen ja sopimuksen aloitusajankohdan välissä, kun hankintapäätös tehdään 14.9. yhteisen kirkkovaltuuston kokouksen sijaan 17.8. yhteisen kirkkoneuvoston kokouksessa.

Nyt esitettävä valtuutusperiaate on sama kuin kiinteistöosaston laajemmissa peruskorjausrakouksissa, joissa hankkeen esittelypäätöksen yhteydessä valtuutetaan yhteinen kirkkoneuvosto tekemään varsinainen hankintapäätös, kuten esimerkiksi äskettäin Malmin kirkon peruskorjauksen urakasta päätettäessä (*YKV 9.6.2022 § 60 Malmin kirkon peruskorjauksen hankesuunnitelman, luonnossuunnitelmien ja enimmäiskustannusarvion hyväksyminen sekä hankkeesta päättäminen* sekä *YKN 16.3.2023 § 92 Malmin kirkon laajan peruskorjauksen urakoitsijan valinta*).

Lapsivaikutusten arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä lapsivaikutusten arviointia.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Jakelu