

Selvitys puhdistuspalvelujen osittaisesta siirrosta omaksi toiminnaksi

190/00.01.01/2019

KH 07.12.2020 § 227

Lisätiedot:

ruoka- ja puhdistuspalvelupäällikkö Anja Hankala, puh. 050 5161 446
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Keväällä 2019 kaupungin puhdistuspalveluilla oli 23 siivoustyökohdetta, joissa siivottavia neliöitä oli yhteensä noin 46 000 m². Näistä neliöistä noin 30 % oli omassa siivouksessa ja 70 % ulkoisten siivouspalveluyritysten, yhteensä kuuden eri yrityksen, siivouksessa. Viime vuosina ulkoisten palveluntuottajien tuottamaan palvelun laatuun oli kaupungissa oltu enenevässä määrin tyytymättömpiä. Vertailulaskelman mukaan omaan siivoukseen siirtyminen olisi kaupungille edullisempi vaihtoehto, kun ostopalveluyritysten hinnat ovat nousseet 1–3 % vuosittain. Siivous omana työnä alentaisi puhdistuspalvelun käyttötalouden kuluja verrattuna ostopalveluun arviolta 130 000–140 000 euroa vuositasolla.

Kaupunginhallituksen päätöksellä 27.5.2019 § 102 päätettiin osittain siirtää puhdistuspalvelut omaksi toiminnaksi perustamalla 13 uutta laitoshuoltajan vakanssia puhdistuspalveluihin

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20192813-3>. Valtuusto myönsi 120 000 euron lisämäärärahan syksyn 2019 kone- ja laitehankintoja sekä puhdistusaine- ja -välinehankintoja varten.

Uusien laitoshoitajien rekrytoinnin tuli tapahtua vaiheittain niin, että vuoden 2020 alussa olisivat kaikki 13 uutta vakanssia täytetty. Ennen KH:n päätöstä puhdistuspalveluissa oli 7 laitoshuoltajan vakanssia, joista yksi kaupungintalolla, kaksi terveysasemalla, kolme Svenska skolcentrumissa ja yksi avoin vakanssi. Uudet perustettavat vakanssit oli tarkoitus sijoittaa seuraavasti:

Granhultsskolan	2
Mäntymäen koulu	2,5
Kasavuoren koulukeskus	4
Kirjasto	0,5
Uimahalli	1,5
Palloiluhalli	1,5
Jäähalli	0,7
Keskusurheilukenttä	0,3

Avoina oleva vakanssi täytettäisiin Svenska skolcentrumiin. Päiväkotien siivous on edelleen päiväkotien omaa toimintaa ja siivouksesta vastaavat päiväkotien omat laitoshuoltajat. Villa Bredassa ryhmäkotien siivous on ryhmäkotien omaa toimintaa ja siivouksesta vastaavat omat laitoshuoltajat. Villa Bredan palvelukeskuksen puolella siivous on osaksi palvelukeskuksen omassa siivouksessa ja osaksi ulkoistettu ulkoiselle palveluntuottajalle. Villa Apollon siivous on ulkoistettu.

Vuoden 2019 loppuun mennessä 9 vakanssia 13:sta oli täytetty ja kaikki omaan siivoukseen siirrettävät kohteet olivat omassa siivouksessa paitsi Kasavuoren koulukeskus. Kasavuoren koulukeskuksen siivous siirtyi viimeisenä omaan siivoukseen vuoden 2020 alussa rekrytointihaasteiden takia. Laitoshuoltajien 13 uutta vakanssia oli täytetty elokuun alussa 2020.

Laitoshuoltajien rekrytointi osoittautui erityisen haasteelliseksi. Kesän 2019 - kevään 2020 aikana puhdistuspalveluissa järjestettiin kaiken kaikkiaan kuusi rekrytointikertaa. Rekrytointeissa hakijoiden määrä oli hyvin vähäinen ja suurimmalla osalla hakijoista ammatillinen osaaminen / koulutus alalle oli vähäistä tai sitä ei ollut lainkaan.

Puhdistuspalvelujen kustannukset

Puhdistuspalvelujen kustannukset eivät ole nousseet omaan siivoukseen siirtymisen myötä. **Oheismateriaalina** on taulukko, jossa on vuosien 2017–2019 tilinpäätöslukemat ja vuosien 2020–2021 talousarviolukemat ja lisäksi toteuma 11/2020. Kunkin kohteen kustannukset sisältävät kaikki kulut, mitä kohteen siivouksesta ja käytöstä aiheutuu: henkilöstön palkkakulut, siivouksen ostopalvelukulut, aine- ja tarvikekulut, wc- ja käsipaperikulut, vaihtomattojen ja pyyherullatelineiden vuokratkulut, työasujen pesulakulut, työjalkineiden hankintakulut, jne. Oheismateriaalitaulukko ei sisällä ruoka- ja puhdistuspalvelupäällikön eikä kahden palveluohjaajan palkkaa eikä muita heidän työstään aiheutuvia kuluja. Vuosien 2017–2019 neliöhinnat on laskettu neliömäärillä, jotka ovat olleet käytössä jo vuosien ajan. Neliömäärät on todennäköisesti saatu kiinteistöjen pohjakuvista. Talousarvioiden 2020 ja 2021 neliöhinnat on laskettu mitoituksessa (v. 2019) saatujen, tarkennettujen neliöiden mukaan. Kaikkien kohteiden neliöhinnat eivät siten ole täysin vertailtavissa.

Svenska skolcentrumin osalta on Nya Paviljongen (2018), Bio Grani ja Villa Odenwall (2020) erotettu omiksi kustannuspaikoiksi, koska tiloissa on sekä sisäistä koulun toimintaa, että ulkoista toimintaa. Näitä kustannuksia voidaan nyt seurata tarkemmin ja ne saadaan kohdistettua oikeille käyttäjille.

Vuosi 2019 oli kustannusten kannalta haasteellinen vuosi, kun ulkoisia toimijoita sanottiin irti omaan toimintaan siirtymisten yhteydessä ja samalla rekrytointiin laitoshuoltajia. Osassa kohteissa on ollut päällekkäistä kuluja, kun ulkoinen toimija on lopettanut toimintansa ja rekrytoitu laitoshuoltaja ei olekaan sitoutunut tehtävänsä ja on sanoutunut irti koeajalla. Tilalle on jouduttu ostamaan siivouspalvelua ulkoa, kunnes rekrytointiprosessi on saatu tehtyä ja uusi laitoshuoltaja on aloittanut työnsä.

Puhdistuspalvelujen kone- ja laitehankintoihin sekä puhdistusaine- ja -välinehankintoihin tarkoitettulla 120 000 euron lisämäärärahalla hankittiin kohteisiin pölynimureita, yhdistelmäkoneita, lattioiden hoitokoneita laikkoineen, painepesureita, vesi-imureita, siivousvaunuja, pyykinpesukoneita, pyykin-kuivauskoneita, Skyvac yläpölyjen puhdistuslaite, päältä ajettavia lattianhoitokoneita, kuivaimia, moppien varsia, sadoittain moppeja, mikrokuittulii-voja ja syksyn 2019 tarpeisiin puhdistusaineet.

Vuoden 2020 aikana Kauniaisten ruoka- ja puhdistuspalvelut liittyivät Sa-

rastia Oy:n kilpailuttamaan puhdistusaineiden ja –välineiden sekä kertatarvikkeiden hankintasopimukseen. Kauniainen oli omalta osaltaan kilpailutuksen valmistelussa mukana laatimassa listaa kilpailutettavista tuotteista sekä niiden vähimmäiskriteereitä. Uuden hankintasopimuksen myötä sopimustuotteiden hinnat osittain nousivat ja laskivat entiseen hankintasopimukseen verrattuna. Uudessa sopimuksessa tavarantoimittajalla on mahdollisuus tehdä hinnan korotus kerran vuodessa, seuraavan kerran vuoden 2021 loppuun mennessä. Hankintasopimuksessa toteutuivat hyvin ympäristömerkkeihin liittyvät vaatimukset sekä allergia- ja astmaliiton hyväksymät tuotteet.

Koronakustannukset

Korona on aiheuttanut puhdistuspalveluille lisäkustannuksia, kun on hankittu kaupungin eri työyksiköihin käsihuuhhteita, käsihuuhdetelineitä, käsihuuhdeannostelijoita, desinfiioivia puhdistusliinoja, puhdistuspyyhkeitä, käyttöliuospulloja (sumutepulloja) ja lisäksi laitoshuoltajien käyttöön suojaimet (suojatakit, suu-nenäsuojat, visiirit, päähineet, käsineet, kenkápussit) koronasiivouksiin ja Nocospray suurtehosumutin (desinfiointilaitte) eristetyn huoneen sumustusdesinfiointiin. Aineiden ja välineiden lisäksi on hankittu koronasiivousta ulkoiselta palveluntuottajalta (Villa Bredan keittiön koronasiivous keväällä ja terveysasemalla punaisen alueen siivous elokuusta alkaen). Koronaan liittyvät hankinnat on tiliöity koronakustannuspaikalle ja tämän hetkinen hankintojen yhteisarvo on noin 55 000 euroa.

Nykytila

Ulkoinen palveluntuottaja siivoaa tällä hetkellä Villa Junghansissa, Villa Vallmogårdissa, Petrassa, Villa Odenwallissa (kuvataidekoulun tilat) ja Villa Frosteruksessa. Lisäksi ulkopuolinen palveluntuottaja hoitaa viikonloppusiivoukset jäähallissa, keskusurheilukentällä, palloiluhallilla, uimahallilla, kirjastossa ja Nya Paviljongenissa. Villa Junghansin siivouspalvelusopimus, joka kilpailutettiin tammikuussa 2020 ja alkoi maaliskuussa, on voimassa helmikuun loppuun 2022 saakka kiinteähintaisena. Urheilupaikkojen (4 kohdetta), kirjaston ja Nya Paviljongenin viikonloppusiivoukset kilpailutettiin tammi-helmikuussa 2020. Kilpailutus sisälsi samalla myös kaupungin omien laitoshuoltajien sijaistamiset arkipäivinä tarpeen mukaan. Sopimukset tehtiin kahden toimittajan kanssa. Kesäkuun alussa voimaan tulleet sopimukset ovat voimassa toukokuun loppuun 2022 saakka kiinteähintaisina, jonka jälkeen puhdistuspalveluilla on mahdollisuus ottaa käyttöön yksi optiovuosi.

Liikuntapaikat, ja erityisesti uimahalli ja palloiluhalli, ovat vaikeita siivouskohteita. Näissä joudutaan käyttämään siivouksessa vahvoja kemikaaleja sisältäviä erikoispuhdistusaineita, jotka ovat kalliita normaaleihin yleispuhdistusaineisiin verrattuna. Lisäksi tiloissa on isot wc-, suihku- ja pukuhuone-tilat, joiden siivous kuluttaa työaikaa enemmän kuin esimerkiksi käytävä- ja toimistotilojen siivous. Palloiluhallissa käsipalloilijoiden käytössä oleva pihka vaatii erikoispuhdistusaineiden käyttöä. Käsipalloilijoiden käytössä olleet tilat on aina puhdistettava pelien ja harjoitusten jäljiltä, jotta tilat olisivat muiden harrastajien käytettävissä. Liikuntapaikkojen, kirjaston ja Nya Paviljongenin viikonloppukäyttö lisää tuntuvasti kustannuksia, kun tiloja siivotaan viikonloppuisin ilta- tai aamuyöstä seuraavan päivän käyttäjiä var-

ten. Puhdistuspalvelujen siivousmitoitus on tehty koskemaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin, koska silloin on kaupungin oma työnjohto paikalla. Ostettavaa viikonlopputyötä valvoo palveluntuottajan työnjohto.

Omassa siivouksessa olevat tilat ovat puhdistuneet entisten ostopalvelutoimittajien jäljiltä. Tiloissa on tehty perussiivoukset ja puhdistettu myös harvemmin puhdistettavia kohteita, kuten esimerkiksi yläpölyt kattorakenteista, putkistojen päältä, pattereiden takaa jne. Uimahallista on saatu pois levän muodostus ja kalkkisaostumat. Palloiluhalli on peruspuhdistettu katosta lattiaan ja ilmanlaatu tiloissa on kohentunut huomattavasti.

Omassa siivouksessa olevien tilojen kunto tulee tarkastetuksi joka päivä siivouksen yhteydessä ja epäkohtiin on voitu puuttua heti. Pienistä korjaustarpeista tehdään ilmoitukset kiinteistöhoitajille sitä mukaa, kun korjattavia asioita huomataan. Tämä on lisännyt yhteistyötä kiinteistönhoidon kanssa.

Palveluohjaajat tekevät omaan siivoukseen kuuluviin kohteisiin viikoittain tarkastuskierroksia ja lähes kuukausittain laatuksikävelyjä, joihin on kutsuttu mukaan kohteen vastaavat, esimerkiksi kouluissa rehtorit. Koulujen rehtoreiden kanssa on pidetty palaverieita koulujen palvelukuvausten sisällöistä ja on yhteisesti sovittu siivouksen siivoustiheydet eri siivouskohteille (luokat, wc:t, opettajienhuoneet jne.). Palveluohjaajat ovat perehdyttäneet uudet laitoshuoltajat kohteisiinsa olemalla työpäivän laitoshuoltajan kanssa kohteessa. Laitoshuoltajille on järjestetty koulutusta siivouksen välineistä, aineista sekä koneista ja laitteista.

Vuoden 2022 talousarviosuunnitelmassa tullaan huomioimaan saneeratun nuorisotalon käyttöönotto, joko omassa siivouksessa tai ostopalveluna. Nuorisotalon siivottava neliömäärä tulee olemaan yli 1 000 neliötä ja sillä on puhdistuspalvelun kustannuksiin korottava vaikutus.

Asiakastyytyväisyys

Puhdistuspalvelujen asiakastyytyväisyyskysely tehtiin viikoilla 46–47/2020. Kysely lähetettiin kaikkiin muihin siivouskohteisiin paitsi Villa Junghansiin, Villa Vallmogårdiin ja Villa Frosterukseen. Kyseisissä tiloissa ei ole tällä hetkellä pidempiaikaisia käyttäjiä, jotka olisivat voineet vastata kyselyyn. Kyselyyn vastasi 85 tilojen käyttäjää, joista yksi vastaaja antoi arvionsa yhtäaikaisesti kolmelle eri kohteelle. Vastaajan arviot on huomioitu näiden kohteiden tuloksessa. Arvioita ei saatu Oasenista, keskusurheilukentästä eikä Tammikummun asuntolasta.

Kysely oli jaettu kolmiosaiseksi, joissa arvioitiin 1) laitoshuoltajien toimintaa, 2) työnjohdon toimintaa sekä 3) tilojen puhtautta siivouksen jälkeen. Kussakin osiossa oli useita arvioitavia asioita. Arviointiasteikko oli 1–5. Laitoshuoltajien toiminnan keskiarvotulos oli 4,09, työnjohdon toiminnan 4,16 ja tilojen puhtaus siivouksen jälkeen keskiarvotulos oli 3,92. Kokonaiskeskiarvo oli 4,06. Asiakastyytyväisyyskyselyn tuloksen yhteenveto on **oheismateriaalina**. Vuoden 2020 talousarvion strategisissa tavoitteissa oli mittarina ”asiakkaiden tyytyväisyyden mittaaminen, asteikolla 1–6 arvosana = 4”. Tavoite voidaan todeta täten saavutetun, jopa tavoitetta tiukemmalla arviointiasteikolla.

Vastaajien määrä olisi voinut olla suurempikin, mutta saaduista vastauksista saa hyvän kuvan asiakastyytyväisyydestä. Omaan siivoukseen siirtyminen on koettu kohteissa hyvänä asiana. Kohteissa ollaan tyytyväisiä siihen, että on omat laitoshuoltajat, jotka huolehtivat tilojen siisteydestä ja puhtaudesta. Laitoshuoltajien työstä on saatu hyvää palautetta sisäisiltä ja ulkoisilta käyttäjiltä. Yhteistyö on parantunut käyttäjien, laitoshuoltajien, palveluohjaajien ja kiinteistöjen huoltomiesten ja kiinteistöhoitajien kesken.

Laitoshuoltajien näkyminen ja tavoitettavuus kohteen toiminnan aikana koetaan tärkeäksi, erityisesti kouluilla ja terveysasemalla. Erityisesti terveysasemalta ja kouluilta on esitetty toive siihen, että laitoshuoltaja/laitoshuoltajat olisivat paikalla käyttäjien aikana. Toiveet perustuvat erinäisiin eritesiiivouksiin, kuten esimerkiksi, kun wc-tiloja tai käytäviä on päivän aikana sotkettu. Näin ollen koulujen siivous koulun päättymisen jälkeen ja terveysaseman aamuvaihainen siivous ennen käyttäjien tuloa ei palvele edellä mainittuja toiveita. Työn sujumisen kannalta ja toisaalta tavoite, että tilat on siivottu aamuksi käyttäjille, on ristiriidassa toiveen ja toteutuksen osalta. Puhdistuspalvelun tavoitteena on, että tilat on siivottu käyttäjiä varten aamuksi joko iltaisin tai aikaisin aamulla. Kun käyttäjät eivät ole paikalla, työ on sujuvampaa ja nopeampaa. Laitoshuoltajien vielä parempi tavoitettavuus ja näkyminen tarkoittaisi resurssilisäystä.

KJ:

KH merkitsee tiedoksi saadun selvityksen puhdistuspalvelujen nykytilasta ja asiakastyytyväisyydestä, ja seuraa palvelujen hyvän laadun ja maltillisen kustannuskehityksen toteutumista jatkossa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.