



## **SELVITYS**

15.3.2019

# **TEKNISEN PALVELUALUEEN KONEKESKUKSEN ULKOISTUS**

## **1. TAUSTAA**

Kemijärven kaupunginvaltuusto lisäsi talousarviokokouksessaan 17.12.2018 teknisen palvelualueen toiminnallisiin tavoitteisiin selvitystyön kaupungin kiinteistöhoiton ja konekeskuksen ulkoistamisesta. Selvitystyö tulee olla valmis ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Käytännön selvitystyö tehdään työryhmien toimesta, joiden esitykset tuodaan ohjausryhmälle jatkoyöstettäväksi. Ohjausryhmä tekee lopulliset esitykset.

Ulkoistamisselvitykseen kuului seuraavat vaiheet: nykytilan selvitys, konekeskuksen työtehtävät, vertailulaskelmat, analyysit ja johtopäätökset.

## **2. KONEKESKUKSEN NYKYTILA**

Konekeskus toimii kunnallistekniikan (liikenneväylät, ulkoilu- ja vapaa-aika-alueet) rakentamisen ja ylläpidon tukipalveluna.

Kunnallistekniikan palveluksessa on kaksi toimihenkilöä ja seitsemän työntekijää, joista neljä koneenkuljettajaa on konekeskuksessa. Työntekijöistä kaksi liikennealueen työntekijää on saavuttamassa eläkeiän noin vuoden sisällä.

Kunnallistekniikan budjetoidut käyttötalouden kulut kuluvalle vuodelle ovat n.1,7 M€ ja lisäksi investoinnit n.1 M€. Konekeskuksen kulut ovat n.0,27 M€.

Konekeskus myy konepalveluja muille kaupungin tulosyksiköille ja veloittaa tehdystä työstä tuntiveloituksen mukaan. Vastaavasti kaikki konekeskuksen koneiden ja koneenkuljettajien menot kirjataan konekeskuksen menoiksi.

Konekeskus kattaa kulunsa myyntituotoillaan. Konekeskuksen tuloksella pyritään kattamaan konehankinnoista aiheutuvat poistot.

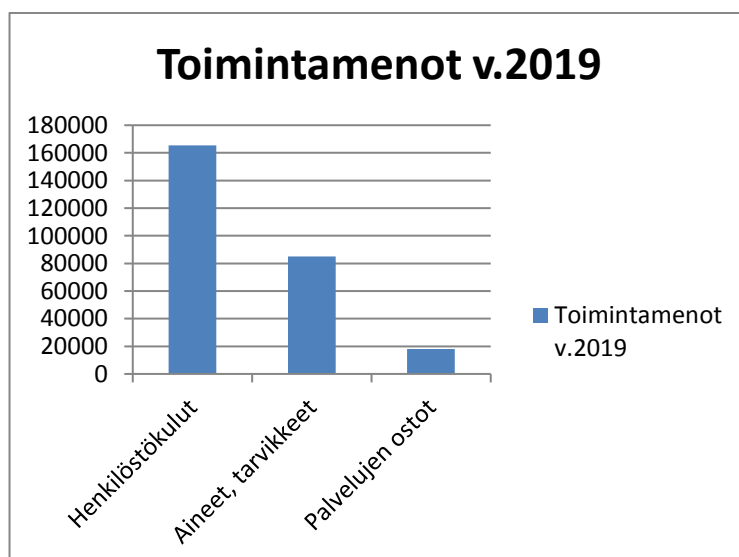
Konekeskus vuokraa varasto- halli- ja miehistö tilat sisäisesti tilapalvelulta.

Konekeskuksen v. 2019 käyttösuunnitelma:

Tulot	312.720 €
<u>Menot</u>	<u>268.500 €</u>
Kate	44.200 €

Budjetoidut toimintamenot v.2019:

• Henkilöstökulut:	165440 € (61%)
• Aineet,tarvikkeet:	84960 € (32%)
• <u>Palvelujen ostot:</u>	<u>18100 € (7%)</u>
Yht.	268500



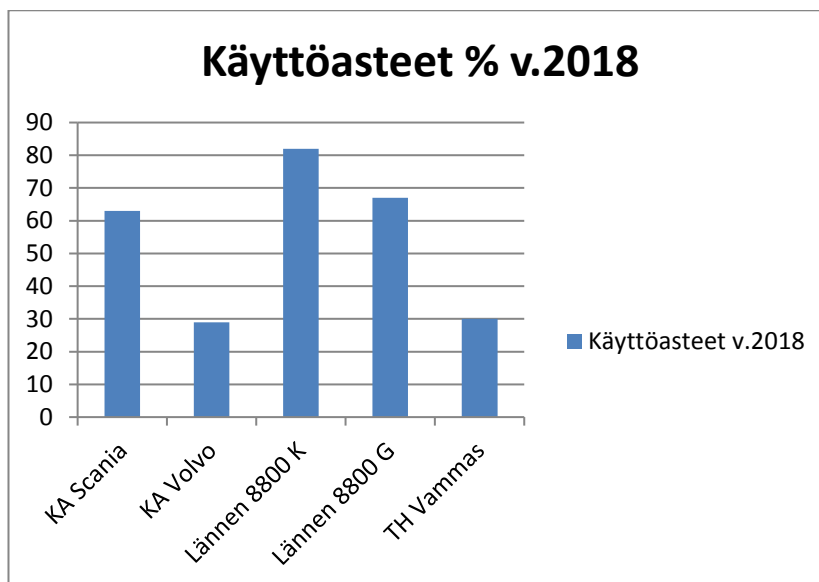
### Konekeskuksen kalusto:

- Kuorma-auto Scania vm.2008, ajettu: 190 thkm
- Kuorma-auto Volvo vm.1984, ajettu: 600 thkm
- Kevyt kuorma-auto Man vm.1995, ajettu: 500 thkm
- Lava-auto Toyota Hilux vm.2004, ajettu: 290 thkm
- Monitoimikone Lännen 8800K vm.2017, ajettu 1970 h
- Traktorikaivuri Lännen 8800G vm.v.2013, ajettu: 8000 h
- Tiehöylä Vammas vm.1982, ajettu: 25000 h

Kaluston keskimääräinen käyttöaste oli v.2018 oli noin 65,5 % (v.2017: 63 %, v.2016:63,9 %).

### Konekohtaisia käyttöasteita v.2018:

- |                                |      |
|--------------------------------|------|
| • Kuorma-auto Scania           | 63 % |
| • Kuorma-auto Volvo            | 29 % |
| • Monitoimikone Lännen 8800K   | 82 % |
| • Traktorikaivuri Lännen 8800G | 67 % |
| • Tiehöylä Vammas              | 30 % |



### 3. KONEKESKUKSEN TYÖTEHTÄVÄT

Liikenneväylien talvikunnossapidossa omalla kalustolla hoidetaan ydinkeskustan ja Särkikankaan sekä Seinälän alueen kadut. Lisäksi kaupungin kalustolla tehdään reunapalteen kaadot ja rumpujen sulatukset kaikilta katualueilta. Yksityinen kalusto hoitaa muut katujen, yksityisteiden ja kevyenliikenteen talvikunnossapidon. Katujen kesäkunnossapito hoidetaan pääasiassa omalla kalustolla.

Ulkoilu- ja vapaa-aika-alueiden talvikunnossapito tehdään yksityisen kaluston toimesta hiihtolaturien ja kelkkareittien osalta. Ulkoilureittien laavujen huolto- ja ylläpito tehdään omalla kalustolla. Luistelukenttien pohja- ja jäädytystyöt tehdään omalla kalustolla. Luistelukenttien ylläpito suoritetaan yksityisellä kalustolla.

Ulkoilu- ja vapaa-aika-alueiden kesäkunnossapito hoidetaan pääasiassa omalla kalustolla.

Puistojen, viheralueiden, leikkipaikkojen kunnossapito suoritetaan pääosin omalla kalustolla.

Katujen saneeraus- ja uusinvestoinnit sekä päällystystyöt kilpailutetaan pääosin. Ainoastaan joitakin pieniä katujen korjauksia tehdään omalla kalustolla.

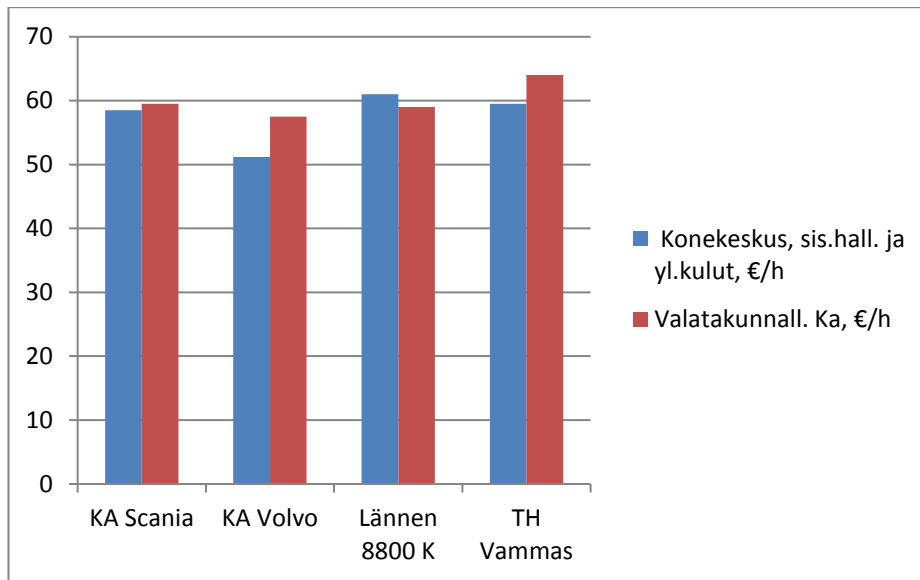
Kesällä omaa kalustoa käytetään lähinnä katujen kesäkunnossapitotöihin, sorastuksiin, pieniin peruskorjauksiin ja päällystepohjien tekoon.

Teknisen osaston konepalvelut ostetaan pääosin yksityisiltä markkinoilta mm. urakkakilpailutuksen kautta. Konekaluston budjetoitu käyttömeno v.2019 on n.1,3 M€, josta oman kaluston osuus on n.31 % ja yksityisen n.69 %.

### 4. VERTAILULASKELMAT

#### 4.1 Kaluston tuntihintavertailuja €/h, alv 0 %

Kalusto	Konekeskus sis.hallintokuluja 4,5%	Konekeskuksen veloitus hinnat	Yksityisen veloitus hinnat (valtakunnall.ka.)	Yksityisen veloitus hinnat (Kemijärvi)
Kuorma-auto Scania, 3-aks.	58,50	56,00	59,50	65,00
Kuorma-auto Volvo, 2-aks.	51,20	49,00	57,50	-
Lännen 8800K	61,00	58,00	59,00	-
Tiehöylä, Vammas	59,50	57,00	64,00	-



Konekeskuksen tunti hintoja käytetään sisäisissä ja ulkopuolisissa veloituksissa. Yksityisen valtakunnalliset keskiarvotuntihinnat Infra ry:n julkaisu.

## 4.2 Talvikunnossapidon kustannusvertailuja

Laskelmat tehtiin vertailemalla kaupungin oman alueen talvikunnossapidon hintoja yksityisen urakalla hoitamaan alueeseen.

Urakka-alueen töihin kuuluu katujen auraus-, alusterä- ja osittain lumen käsittely työt.

Joten kustannusvertailussa keskityttiin näiden töiden kustannuksiin.

### 4.2.1 Urakka-alue

Vertailtavana yksityisen alueena käytettiin urakalla (kuukausihinnalla) hoidettavaa talviaurausaluetta:

Pöyliövaara, Sipovaara, Kallaanvaara, Karvakko, Halosentie ja Sairaalakatu.

1. hoitoluokka: 4300 m, 22,3 %
  2. hoitoluokka: 8500 m, 44,1 %
  3. hoitoluokka: 6480 m, 33,6 %
- yht.: 19280 m

38 759, 00 €, alv 0 % / talvikausi, 1.10 – 31.5.

Ko. aurausalueen yksikköhinta: 38 759,00 €: 19280 m = 2,01 €, alv 0 % / tiometri

#### 4.2.2 Kaupungin oma alue täydennettynä yksityisellä kalustolla

Kaupungin konekeskuksen kalusto auraa keskustan, Särkikankaan ja Seinälän alueen kadut. Viikonloppuina ja arkipyhinä kuitenkin ko. alueet aurataan yksityisen kalustolla tuntihinnalla.

1. hoitoluokka: 11267 m, 31,3 %
  2. hoitoluokka: 12667 m, 35,2 %
  3. hoitoluokka: 12062 m, 33,5 %
- yht.: 35996 m

1.1.2018 – 31.12.2018 (käytännössä: 1.10 – 31.5)

Oman kaluston kustannukset:	59168,00 €
Yksityisen kalusto:	24421,00 € (viikonloput ja arkipyhät, h-työnä)
yht.	83589,00 €, alv 0 %

Ko. aurasalueen yksikköhinta: 83 589,00 €: 35 996 m = 2,32 €, alv 0 % / tiemetri

### 5.1 ANALYYSIT

#### 5.1. Vertailulaskelmat

##### 5.1.1. Tuntihintavertailulaskelmat

Oman kaluston yksikköhintoja verrattiin yksityisen kaluston kone- ja autokaluston yksikköhintoihin. Vertailu osoitti, että oman kaluston tuntihinnat ovat pääosin valtakunnallisia keskiarvoja hieman pienemmät. Ainostaan monitoimikoneen (Lännen 8800 K) tuntihinta oli hieman korkeampi.

Kemijärven alueen yksityisen kaluston vastaava tuntihinta oli tiedossa vain kuorma-auton (3-aks.) osalta. Kuorma-auton (Volvo, 2-aks.) ja tiehöylän (Vammas) tuntihinnan pienuus selittyy pääosin ko. kaluston korkealla iällä.

##### 5.1.2. Talvikunnossapidon kustannusvertailuja

Oman kaluston kustannuksista on merkittävä osuus talvikunnossapidolla etenkin lumen aurauksella.

Joten vertailukohteeksi otettiin oman ja yksityisen alueen auraus-, alusterä- ja lumen käsittely työt. Yksityisen hoitamaan talvikunnossapitoalueeseen kuuluvat kaikki em. työt.

Omalla alueella aurauksiin käytetään viikonloppuisin ja arkipyhinä myös yksityistä kalustoa tuntihinnoilla.

Vertailulaskelman mukaan yksityisen tiemetrihinta oli n.15 % (0,31 €) alempi verrattuna kaupungin omaan alueeseen täydennettynä yksityisellä kalustolla. Huomioitavaa on kuitenkin, että omalla alueella on n.9 % enemmän 1.hoitoluokan katuja. Lisäksi alueella sijaitsee useita melko vilkasliikenteisiä pääkatuja.

### 5.1.2. Konekeskuksen yhtiöittäminen

Konekeskuksen yhtenä vaihtona tarkastellaan kokonaisulkoistusta yhtiöittämällä konepalvelut. Tämä tarkoittaisi nykyisen konekeskuksen kunnallista yhtiöittämistä. Yhtiö olisi kaupungin tytäryhtiö, johon konekeskuksen työntekijät siirtyisivät liikkeenluovutuksella vanhoina työntekijöinä. Myös konekeskuksen kone- ja autokalusto sijoittuisivat yhtiöön. Uuden yhtiön liikevaihto tulisi olemaan vain n.300 000 €.

### 5.1.3. Konekeskuksen myynti

Konekeskuksen myynti tarkoittaisi nykyisen kaluston myyntiä yksityiselle ja henkilöstön siirtymistä vanhoina työntekijöinä ostajalle liikkeen luovutuksella.

Toinen vaihtoehto olisi myydä kalusto erikseen yksityisille ja luopua konekeskuksen työntekijöistä. Tarkastelevana olevan konekeskuksen kone- ja autokaluston myyntiarvo on n.310 000 €. Kirjanpitoarvot huomioiden todellinen tulo olisi n.190 000€.

## 6. JOHTOPÄÄTÖKSET

### 6.1. Konekeskuksen yhtiöittäminen tai myynti

Kunnallisten infrapalvelujen yhtiöittämisillä tavoitellaan yleensä toiminnan siirtämistä vapaille markkinoille. **Kone- ja kuljetuspalveluja on Kemijärvellä saatavilla tällä hetkellä riittävästi, jolloin kunnalliselle konekeskusyhtiölle ei näyttäisi olevan tarvetta.**

**Lisäksi konekeskuksen yhtiöittämiselle ei toiminnan ja liikevaihdon pienuuden takia löydy perusteita.**

Uuden kunnallisen yhtiön ainoaksi vaihtoehdoksi jäisi liikevaihdon voimakas kasvattaminen, mikä tarkoittaisi henkilökunnan ja kaluston merkittävää lisäämistä nykyisestä.

Konekeskus kunnallisena yhtiönä voisi jopa kasvattaa sisäistä byrokratiaa omine hallintoineen ja kirjanpitoineen, mikä lisäisi myös kustannuksia.

Ko. konepalvelujen toimintaedellytykset olisivat huonot myös liiketoiminnan kapeudesta ja pienistä markkinoista johtuen. Pelkästään kone- ja kuljetuspalveluja tuottavan kunnallisen osakeyhtiön perustaminen olisi hyvin harvinaista koko Suomessa.

**Konekeskuksen myynti yksityiselle yritykselle liikkeenluovutuksen kautta voi olla haasteellista.** On vaikea tietää kuinka valmiita yritykset ovat ostamaan konekeskuksen toiminnan niin, että nykyiset kaupungin työntekijät siirtyvät vanhoina työntekijöinä uuteen yritykseen ilman työkannan siirtoa. Yleensä, kun teknisiä tukipalveluja on myyty yksityisille, on ostajille kaluston ja henkilökunnan lisäksi siirretty myös nykyisiä töitä useaksi vuodeksi. Työkannan siirto olisi vaikeaa, koska konekeskus toimii kunnallistekniikan sisäisenä tukipalveluna eikä sillä ole esimerkiksi omia urakoita.

**Konekeskuksen kaluston myynti tarkoittaisi myös henkilöstövähennyksiä.**

Kunnallistekniikan työntekijöistä kaksi on saavuttamassa eläkeiän noin vuoden sisällä. Konekeskuksen nykyisestä neljästä työntekijästä kaksi voisi paikata em. eläköitymiset. Mikäli konekeskukseen jäljelle jäävät kaksi työntekijää irtisanottaisiin, tulisi kaupungille noin 70.000 euron säästöt vuodessa. Huomioitavaa kuitenkin on, että ko. henkilöstösäästöistä ainakin osa menee yksityisten konekustannusten lisääntymiseen. Tarkastelevana olevan konekeskuksen kone- ja autokaluston myyntiarvo on n.310 000 €. Kirjanpitoarvot huomioiden tulo olisi n.190 000 €. Konekeskuksen tälle vuodelle budjetoidut henkilöstökulut ovat 165 440 €.

**Konekeskuksen toiminnan lopettaminen tarkoittaisi siirtymistä kokonaan yksityisen kaluston varaan.** Tämä edellyttäisi kaikkien katujen ja ympäristötöiden kunnossapito- ja rakennustöiden kilpailuttamista. Kemijärven kunnallistekniikan kunnossapidon volyymi on yksistään melko pieni herättämään laajempaa kiinnostusta tekemään kokonaistarjousta. Yhteistyö valtion teiden kilpailuttamisessa voisi tuoda aitoa kilpailua. Kaupungin hankintaohjeet edellyttävät yritysvaikutusten arviointia hankintamenettelystä.

**Mikäli omaa konekeskusta ei enää olisi, kunnossapidon osalta kustannustehokkainta olisi siirtyä omajohtoiseen aluehoitomalliin.** Tällöin kaupungin oma työnjohto vastaisi yksityisen kaluston tehokkaasta käytöstä ja urakoitsijoiden töiden valvonnasta. Näin kaupungin talousohjaus säilyisi itsellä ja toimintaa olisi helpompi tehostaa omilla toimenpiteillä.

**Rakentamisen osalta siirtyminen täysin yksityisen palvelun varaan olisi helpompaa kuin kunnossapidossa.** Rakentamisen kilpailuttamisesta ja valvonnasta on jo pitkät perinteet ja ko. palvelut on jo tuotteistettu pitkälle.



## 6.2. Vertailulaskelmat

Vertailulaskelmien teko oli melko työlästä, koska palvelujen tuotteistaminen etenkin katujen kunnossapidon osalta oli vähäistä. Myöskään aikaisempia hintavertailuja oman ja yksityisen palvelutuotannon väliltä ei ollut saatavilla.

Työkoneiden ja ajoneuvojen tuntihintavertailu perustui miltei kokonaan yksityisen kaluston osalta valtakunnallisiin keskiarvoihin. Kemijärven omaa kalustoa vastaavia yksityisiä tuntihintoja ei juuri ollut käytettävissä. **Lähtötietojen puuttuessa luotettavia paikallisia yksikköhintavertailuja ei voitu tehdä.**

Joten em. seikoista johtuen ainoaksi varteen otettavaksi kustannusvertailupohjaksi voitiin ottaa oman talvihoitoalueen (täydennettynä yksityisellä kalustolla) ja yksityisen alueen auras-, alusterä- ja lumen käsittelytyöt.

**Kustannusvertailu osoitti, että oma hoitoalue täydennettynä yksityisen kaluston käytöllä viikonloppuisin ja arkipyhinä oli lähellä kokonaan yksityisellä kalustolla hoidetun alueen vastaavia talvikunnossapitokustannuksia.**

**Kokonaan omalla kalustolla suoritettu talvikunnossapito sisältäen myös viikonloput ja arkipyhät olisi tullut nykyisellä toimintatavalla kalliimmaksi kuin kokonaan yksityisen kalustolla hoidettu talvikunnossapito.**

**Kustannusvertailun perusteella kustannustehokkain malli olisi oman ja yksityisen kaluston yhdistelmä tai kokonaan siirtyminen yksityisen kaluston käyttöön.**

Näyttäisi siltä, että konepalveluja on ulkoistettu vähentämättä kuitenkaan samassa suhteessa omaa kalustoa. **Nykyisestä omasta konekalustosta yksi kuorma-auto ja kaksi monitoimikonetta vastaavat nykyaikaisia tehokkuus- ja taloudellisuusvaatimuksia. Muista koneista ja tarpeettomista tiloista voitaisiin luopua.** Henkilöstön luonnollinen poistuma lähivuosien eläköitymisten johdosta edesauttaisi muutoksia.

## 7. TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Pienissä kunnissa ja kaupungeissa kilpailun kannalta terveen markkinarakenteen ylläpito on usein helpompaa, kun on myös omaa konekalustoa. Palvelujen ohjauksen pysyessä omissa käsissä paikallisten yritysten työllistyminen on yleensä turvampaa kuin esimerkiksi yhden pääurakoitsijan mallissa. Kaupungilla on pystyvä tilaajaorganisaatio. Joten rinnalle ei ole tarvetta hankkia yksityistä tilaajaa, joka kilpailuttaisi kaupungin puolesta alihankkijat.

Myös työhuippujen tasaamiseksi on erittäin hyvä olla jonkin verran myös omaa kalustoa.

*Konekeskuksen nykyisen kaluston käyttöasteita ja kustannustehokkuutta voidaan vielä parantaa mm. karsimalla epäkuranttia kalustoa ja keskittymällä jäljelle jäävän runkokaluston käytön tehostamiseen.*

*Tämä tarkoittaisi paikallisen yksityisen palvelutuotannon lisäämistä ja oman jäljelle jäävän lukumäärältään suhteellisen pienen kaluston käyttöasteitten parantamista.*

*Vertailulaskelmien ja oman kaluston tehostamismahdollisuuksien perusteella konepalvelujen taloudellisin tuotantotapa tällä hetkellä olisi oman ja yksityisen kaluston rinnakkainen käyttö etenkin talvihoidossa niin, että yksityisen kaluston osuus koko konepalveluista olisi edelleen vähintään nykyisellä tasolla. Käytännössä paikallisten yksityisten koneyritysten osuus tulisi lisääntymään oman kaluston vähennyksien myötä.*

Omaa kalustoa vähennettäisiin luonnollisen poistuman kautta niin, että jäljelle jäisi kolme yksikköä: Kuorma-auto Scania, monitoimikoneet: Lännen 8800K ja Lännen 8800G). Kevyt kuorma-auto Man siirrettäisiin puistoyksikölle ja ko. kuljettaja toimisi varakuljettajana em. kalustolle.

**Oman toiminnan tehostamistoimenpiteitä olisivat mm.:**

- **Konepalvelujen tuotteistamista lisätään**
- **Omaa talvihoitoaluetta tiivistetään**
- **Osasta konekalustosta ja tiloista luovutaan**
- **Kaluston käyttöasteita kasvatetaan**
- **Kunnossapitotiimin kehittäminen**
- **Työajan joustavuutta lisätään ilman kustannusnousuja.**
- **Tiimimalliin siirtyminen**