



# VALTUUSTOALOITE

RAKENNUTTAJAORGANISAATION PERUSTAMINEN KIRKKONUMMEN KUNNALLE.

## TAUSTAT

Kirkkonummen kunnan rakennushankkeet menevät pieleen kerta toisensa jälkeen. Ongelma tosin on maanlaajuinen, ja koskee Suomen jokaista kuntaa.

Julkinen rakentaminen on pääsääntöisesti taitamatonta, sekä holtitonta kuntalaisten verorahojen käyttöä.

Kunnalla ei ole riittävästi omaa osaamista rakennuttamisesta, eikä vuokraus/leasingsopimusten laadinnassa vaan osaaminen nojautuu pääosin yksityisiltä konsulttiyhtiöiltä ostettavaan asiantuntijapalveluun. Kilpailutusten tuloksena konsulteiksi kuitenkin valikoituvat yleensä halvimman tarjouksen antaneet toimijat, ja halpa hinta korreloi suoraan saadun palvelun laatuun. Ostettavan konsultoinnin kustannus on vuositasolla mittava, mutta tulokset ovat kuitenkin viime vuosien projektien perusteella surkeita. Tähän ei ole näkyvissä muutoksia.

Pitää myös huomioida se tosiasia, että konsultin prioriteetti on tehdä mahdollisimman kannattavaa liiketoimintaa omalle yritykselleen, ei suinkaan puolustaa kunnan veronmaksajan etua.

On tunnettu trendi, että rakennusliikkeet Suomessa ja ulkomailla ovat viime vuosien aikana alkaneet ulkoistamisen ja ketjuttamisen suosimisesta, siirtymään oman osaamispääoman hankintaan ja omistamiseen. Tämänlaista ajattelua voitaisiin, ja pitäisikin tässä taloustilanteessa hyödyntää Kirkkonummen kunnan toiminnassa.

## RATKAISU

Ehdotan ensisijaisesti, että Kirkkonummen kunta tutkii mahdollisuudet ja keinot kunnan omistaman osakeyhtiön perustamiselle, jonka tarkoituksena on hankkia ja omistaa kunnan rakentamiseen ja rakennusinvestointeihin liittyvä osaamispääoma.

Yhtiön pääasiallisena tehtävänä olisi hoitaa Kirkkonummen kunnan rakennushankkeet kokonaisvaltaisesti, aina hankkeiden suunnittelusta sopimustekniikkaan, työ- ja takuuajakaaseen valvontaan sekä kunnan rakennusten kunnossa- ja ylläpitoon.

Ehdotan toissijaisesti, että Kirkkonummi tutkii mahdollisuudet yllä kuvatunlaisen osakeyhtiön perustamiseen siten, että osakkaina olisivat myös Kirkkonummen naapuri- ja/ tai yhteistyökunnat.

## PERUSTELUT

Koko kunnallisen rakennustoiminnan ja valvonnan suurin ongelma on raha. Jotta halutun tasoista osaamista voidaan perustettavaan osakeyhtiöön rekrytoida, joudutaan kilpailemaan maamme suurien ja tunnettujen rakennus- ja konsulttiyritysten kanssa. On aivan selvää, että yhtiöön rekrytoitaville rakennusalan huippuammattilaisille tulee tarjota kilpailukykyinen palkkaus sekä työehdot. Tämä estää asian hoitamisen kunnallisten virkojen perustamisen kautta, ja on siksi mahdollista vain erillisen yhtiön kautta.

Rakennuslehden mukaan rakennusteollisuudessa keskiarvopalkka alan insinööriellä on peräti 5140 euroa kuukaudessa ja talonrakennustekniikassa 4836 euroa kuukaudessa. Rakennusalan suunnittelutehtävissä toimivan insinöörin keskipalkka on 3807 euroa kuukaudessa ja työnjohtotehtävissä toimivan insinöörin keskipalkka on 3875 euroa kuukaudessa. <sup>\*(1)</sup>



Aloitteen laadintahetkellä, Toimitilapalvelujen talousarviossa suunnitteluvaiheessa olevien hankkeiden kustannukset vuodelle 2022 ovat seuraavat:

<b>Yhteiskampus</b>	<b>1.000.000,00€</b>
<b>Nissnikun koulu</b>	<b>350.000,00€</b>
<b>Yht</b>	<b>1.350.000,00€</b>

Yllä ei ole huomioitu arvioita kustannuksista Kantvikin koulun osalta eikä tarveselvitysten kustannuksia Papinmäen koulun peruskorjauksen ja väestönsuojan peruskorjauksen osalta. Gesterbyn kustannukset sisältyvät tulevaan leasing sopimukseen, ei ole otettu huomioon mutta ne jokatapauksessa maksavat kunnalle.

Aloitteen laadintahetkellä, Toimitilapalvelujen korjausohjelmaluonnoksessa kustannusarviot vuodelle 2022 ovat seuraavat:

<b>Nissnikun PK</b>	<b>35.000,00€</b>
<b>Koskentorin PK</b>	<b>25.000,00€</b>
<b>Bobäck</b>	<b>200.000,00€</b>
<b>Heikkilän koulu</b>	<b>35.000,00€</b>
<b>Mariefred</b>	<b>25.000,00€</b>
<b>Veikkolan sivukirjasto</b>	<b>50.000,00€</b>
<b>Yht</b>	<b>370.000,00€</b>

Periaattena voidaan pitää että yhden koulun suunnittelu maksaa 1.000.000,00€.

Kunta on hankkimassa uusia rakennuksia elinkaariajatteluun perustuvilla sopimusmalleilla eli leasing sopimuksilla. Kymmeniä vuosia kestävien leasing sopimusten lopulliset ja todelliset kustannukset ovat toistaiseksi epäselvät ja sisältävät huomattavia riskejä, sekä ovat kalliita. Tämä ei poista sitä, että kunta maksaa ylihintaa rakennuttamisesta ja rakentamista.

Kunta on myös tulevaisuudessa rekrytoimassa rakennus- ja talotekniikka-alan insinöörejä ja asiantuntijoita. Tiedostettua on, että toimitilapalvelu kärsii resurssi ja henkilöstöpulasta.

## HYÖDYT

Perustettava yritys tulee toimimaan kannattavasti, koska sen asiakaskunnan muodostaa sen omistaja, ja tulevan omistajan rakentamis- ja saneeraustoiminta ei näillä näkymin tule koskaan päättymään. Yhtiön toiminnan läpinäkyvyys varmistetaan sillä että yhtiön hallitus muodostuu luottamushenkilöistä ja kunnan virkamiehistä.

## **Suurin hyöty tullaan saavuttamaan tulevaisuudessa investointien kustannusylitysten ja sopimuksiin liittyvien virheiden välttämisenä.**

Rakennuttamisesta jäävät pois nykyisen järjestelyn epäkohdat:

- 1) Työn heikko laatu
- 2) Työn kallis hinta
- 3) Ulkoistetun toiminnon johtaminen palaa omiin käsiin ja veronmaksajan etu tulee ykkösprioriteetiksi.

Muita merkittäviä hyötyjä:

- 1) Hankkeiden aikataulujen paremman pitävyyden saavuttaminen.
- 2) Säästöt jotka saavutetaan asiantuntijapalveluiden pienentymisenä.

- 3) Elinkaarikustannukset on paremmin ennustettavissa.
- 4) Ajattelumalli on monistettavissa.

Voimme varmasti yksimielisesti todeta, että aloitteen mukaisella toiminnalla tulisi olemaan huomattava positiivinen vaikutus kunnan talouteen. Yhden koulun suunnittelukustannuksilla voidaan palkata vuodeksi 8-10 insinööriä vuodeksi.

*Kunnan arvoihin kuuluu rohkeus, joka tarkoittaa ennakkoluulottomuutta kokeilla uusia asioita. Tämän arvon mukaisesti, oletan että olemme riittävän rohkeita selvittämään edellytykset tämän aloitteen täytäntöpanolle.*

*Kunnioittaen*

10.10.2021

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH', written over a horizontal line.

Martin Honkanen  
Kunnanvaltuutettu / Kirkkonummen Perussuomalaiset.

\*1) <https://www.rakennuslehti.fi/2019/06/katso-miten-rakennusinsinöörin-palkka-parjaa-vertailussa-muiden-insinöörien-kanssa/>