

Koulukeskustyömaan rakennuttaja

427/01.01.00/2022

Teknlk 31.10.2022 § 181

(Lisätietoja: Otto Suopajarvi, p. 0400862532)

Koulukeskustyömaan urakkasopimus on tehty, työmaakokous 1 pidetty, aloituskokouspidetty ja työmaa on käynnistynyt.

Kiinteistöpäällikkö Mauri Kivelä on irtisanoutunut ja työsuhde päättyy lokakuun 2022 lopussa. Kiinteistöpäällikön oli tarkoitus toimia Koulukeskus hankkeen rakennuttajana (Khall 30.03.2021 §155). Lisäksi kiinteistöpäällikölle on urakkasopimuksessa ja urakkaohjelmassa määriteltä seuraavat vastuut: rakennuttajan edustaja, tilaaja (sopimus että työnsuoritukseen liittyvissä asioissa) ja rakennuttamistehtävistä vastaava (projektipäällikkö).

Alla on esiteltynä vaihtoehtoja hankkeen jatkamiselle:

Vaihtoehto 1

Mauri Kivelä on 21.10.2022 kunnanjohtajan kanssa käymässä keskustellussa ilmoittanut kunnalle voivansa toimia Koulukeskustyömaan (sis. kaikki vaiheet mm. yläkoulu, alakoulu, keittiö ja ruokasali, purut, pihatytöt, sekä vastaanotto) määräaikaisena yhdistettynä paikallisvalvojana ja rakennuttajana kiinteällä kokonaispalkalla. Oheismateriaalina suostumuksen sähköposti.

Kiinteistöpäällikkö Mauri Kivelä on toiminut rakennuttajana (kunnanhallituksen päätös 24.9.2020, 367 §).

Kunnan rekrytointiohjeen mukaan julkista hakumenettelyä käytetään kaikissa vähintään 3 kk kestävässä rekrytoinneissa, ellei kyseessä ole määräaikaisen palvelusuhteen jatkuminen tilanteessa, jossa sitä on jo hoitanut kelpoisuusehdot täyttävä, tehtävään sopiva henkilö. Ennen julkaista hakua tai sen sijasta voidaan käyttää sisäistä hakumenettelyä ja täyttää tehtävä sisäisesti.

Rakennuttajan ja yhdistetyn paikallisvalvojan vastuuseen sisältyy pääurakan, rakennusteknisten töiden urakan lisäksi kaikki alistetut sivu-urakat, sekä tilaajan hankinnat ja erillisurakat.

Koska koulukeskustyömaan urakka on jo alkanut ja kiinteistöpäällikön työsuhde päättyy 31.10.2022 on kunnan hankittava kiireellisesti rakennuttaja koulukeskus hankkeeseen. Tilanteen tekee kiireelliseksi se, että rakennushankkeella täytyy olla rakennuttaja, eikä teknisen osaston sisältä löydy kelpoisuusehdot täyttävää käytettävissä olevaa

henkilöä rakennusvalvonnan ulkopuolelta. Rakennuttajan palkkaamisen määräaikaisuuden peruste on projektiluontoinen työ eli koulu-keskushanke ja sen kesto 1.11.2022-30.6.2024 (20kk).

Vaihtoehdon hyvä puoli on, että Mauri Kivelä tuntee hankkeen valmiiksi, sillä on kilpailuttanut ja toiminut rakennuttaja hankkeessa 31.10.2022 saakka. Sekä on hoitanut jo valmiiksi Kittilän kunnassa rakennuttajan tehtäviä. Huono puoli on, se että näin toimittaessa Mauri Kivelä voidaan rekrytointiohjeen mukaan palkata vain alle 3kk työsuhteeseen minä aikana on järjestettävä mahdollisimman pikaisesti rekrytointi yhdistetyn rakennuttajan ja paikallisvalvojan palkkaamiseksi.

Vaihtoehto 2

Toinen vaihtoehto on välittömästä palkata väliaikainen rakennuttajakonsultti, suorahankintana kunnes vakituinen rakennuttaja konsultti on kilpailutettu tai palkattu. Perusteita suorahankintaan yhdistetystä rakennuttajakonsultista ja valvojasta koko urakka-ajaksi, ei nähdä Kittilän kunnan hankita ohjeen mukaisesti. Tarve rakennuttajalle on alustavasti 1.11.2022-30.6.2024 (20kk), urakasopimuksen mukainen urakka-aika 5.10.2022-27.6.2024. Yhdistetyn rakennuttajakonsultin ja paikallisvalvojan hankkiminen kilpailuttamalla on luultavasti huomattavasti kalliimpi vaihtoehto kuin vaihtoehto 1. Urakan ennakoitu arvo on yli 150 000€ eli ylittää kansallisen kynnyksen hankinta-arvoltaan. Hyvä puoli vaihtoehdossa on hankkeen jatkuvuus, mutta yhdistetyn rakennuttajan ja paikallisvalvojan vaihtuminen urakan aikana aiheuttaa tiedon siirtymisen katkoksia "uuden" ja "vanhan" rakennuttajan välillä, eikä nykyisellä aikataululla saada siirrettyä toimessa olevan kiinteistöpäällikön tietoja muille osapuolille.

Vaihtoehto 3

Palkataan paikallisvalvoja mahdollisimman nopeasti, sekä palkataan väliaikainen rakennuttajakonsultti tai pyydetään kiinteistöpäällikköä toimimaan rakennuttajana, kunnes uusi rakennuttaja on palkattu (alle 3kk) tai kilpailutettu ja aloittanut työssään. Vaihtoehdon haasteena on pitkät viiveet, ennen kuin saadaan paikallisvalvoja ja vakituinen rakennuttajakonsultti aloittamaan työnsä. Sekä tämän aiheuttamat kustannukset, sekä tulevien vastuiden jako projektissa, sekä projektin jälkeen.

Vs. tekninen johtaja:

Lautakunta päättää tehdä määräaikaisen työsopimuksen 1.11.2022-31.1.2023 väliseksi ajaksi Mauri Kivelän kanssa.

Tehtävä on Koulukeskus hankkeen paikallisvalvojan ja rakennuttajan yhdistetty kokoaikainen ja määräaikainen työsuhde. Työsopimuksen määräaikaisuuden perusteena on Kittilän kunnan rekrytointiohje.

Työsuhteeseen sovelletaan yleistyöaikaa ja tehtävässä on läsnäolovelvoite työmaalla yleistyöaikana minimissään 5h/päivä. Tehtäväku-

vaan kuuluu paikallisvalvojan ja rakennuttajan kaikki tehtävät (RT-kortiston mukaisesti), lisäksi sisältää rakennushankkeeseen liittyvät valmistelut lautakunnan tai toimivaltaisen viranhaltijan päätettäväksi (rakennuskohteen lisätyöt, muutostyöt ja muut esille nousevat asiat). Hallintosäännön mukaan palkasta päättää kunnanjohtaja, toimialajohtajan esityksestä (Hallintosääntö 21 § kohta 20). Ennen työsopimuksen allekirjoittamista tarkistetaan Mauri Kivelän RAP tai RAPS –pätevyys tai vastaava pätevytyminen, sekä varmistetaan turvallisuuskoordinaattorin pätevyys.

Lisäksi lautakunta päättää julistaa haettavaksi yhdistetyn koulukeshankkeen rakennuttajan ja paikallisvalvojan määräaikaisen toimen ajalle 31.1.2023-30.6.2024. Toimen hakuaika on 31.10.-20.11.2022. Kelpoisuusvaatimuksena RAP tai RAPS –pätevyys tai vastaava pätevytyminen rakennuttajan tehtäviin, sekä turvallisuuskoordinaattori pätevyys. Lisäksi vaaditaan aikaisempaa kokemusta rakennuttajan työstä. Palkkaus TS-sopimuksen mukaan, hakija voi esittää oman palkkatoivomuksen. Mikäli hakuaikana ei saada päteviä tai kustannukseltaan järkeviä hakemuksia toimeen, kilpailutetaan välittömästi yhdistetyn rakennuttaja konsultin ja paikallisvalvojan toimi.

Päätös:

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti keskeyttää asian käsittelyn ja pitää puheenjohtajan esityksestä jatkokokouksen maanantaina 31.10.2022 klo 11.00.

Lautakunta päätti, että kokousta jatketaan tuolloin ilman erillistä kokouskutsua Kittilän kunnan hallintosäännön määrittelemällä tavalla.

Asian käsittely teknisen lautakunnan kokouksessa 27.10.2022 keskeytettiin ja asian käsittelyä jatketaan jatkokokouksessa 31.10.2022.

- - - - -

Asian käsittelyä jatkettiin teknisen lautakunnan jatkokokouksessa 31.10.2022.

Asiantuntijana tämän pykälän aika henkilöstöpäällikkö Leni Karisaari Teams-yhteyden välityksellä klo 11:26-11:50.

Vuokko Mäntymaa esitti, että asia siirretään kunnanhallituksen käsiteltäväksi. Perusteena, kunnanhallitus on valinnut Mauri Kivelän rakennuttajakonsultiksi. Asko Jussila ja Jukka Niva kannattivat esitystä.

Lautakunnan puheenjohtaja Kai Jussila totesi, että on tehty teknisen johtajan esityksestä poikkeava kannatettu esitys, joten on äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan hyväksytyn äänestysesityksen:

Ne jotka kannattavat vs.teknisen johtajan esitystä, äänestävät "JAA".
Ne jotka kannattavat Vuokko Mäntymaan esitystä, äänestävät "EI".

Suoritetussa nimenhuutoäänestyksessä annettiin kolme (3) Jaa-ääntä ja kolme (3) Ei-ääntä ja yksi (1) tyhjä ääni.

Jaa-ääniä antoivat Fagerholm Raili, Jussila Kai ja Marttila Outi.
Ei-ääniä antoivat Jussila Asko, Mäntymaa Vuokko ja Niva Jukka.
Tyhjää äänesti Jauhojärvi Pirkko.

Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisi joten päätökseksi tuli vs.teknisen johtajan esitys.
