

Kiinteistönhoitosopimus Kiinteistönhoitopalvelusopimus

1. Sopimuksen osapuolet

Palveluntuottaja:

Loviisan Kiinteistöhuolto Oy - Lovisa Fastighetservice Ab (2942626-7),
Ramsayntie 3, 07940 LOVIISA

Yhteyshenkilöt: Mikko Elosuo, puh. 044 735 0546
Kari Skräddars, puh. 044 055 5450

Palvelun tilaaja:

Loviisan kaupunki (0203263-9), Elinkeino- ja infrastruktuurikeskus, Tilapalveluyksikkö,
Kuningattarenkatu 15 B, 3.krs, 07900 LOVIISA

Yhteyshenkilöt: Joakim Holmström, puh. 040 673 0225
Antti Kinnunen, puh. 044 055 5412

2. Sopimuksen kohde

Palveluntuottaja suorittaa Palvelun tilaajalle tässä sopimuksessa mainitut kiinteistöhoitoon, kunnossapidon sekä hallintopalvelut kiinteistöpalvelualan yleisten sopimusehtojen KP YSE 2007 ja KiinteistöRYL2009 laatuvaatimusten mukaisesti.

Kiinteistöt erillisen listauksen mukaan Loviisan kaupungin alueella (kohdeluettelo liitteenä 1).

3. Palvelun sisältö ja tietoverkot

Toimeksiantoon kuuluvat kiinteistöhoitoon ja kunnossapidon tehtävät kohteissa sekä kiinteistön hoitoalueella; käyttäjäpalveluita 4h/vko/alue. Mikäli käyttäjäpalvelujen tarve poikkeaa luvatussa, käydään tilaajan kanssa erikseen neuvottelut.

Kiinteistöhoitoon sisältyvät tehtävät on lueteltu tarkemmin (tehtäväluettelo, liite 2).
Tarjottavat resurssit on luetteloitu resurssikuvauksessa (kuvaus ja määrittely, liite 3).
Hallintopalveluun sisältyvät tehtävät on lueteltu tarkemmin (tehtäväluettelo, liite 6).

Lähes kaikkien rakennusten huolto-ohjelmat ovat BEM- huoltokirjajärjestelmässä. Palveluntuottaja käyttää järjestelmää osana kaupungin verkkoa ilman erillistä veloitusta. Käyttö mahdollistaa Tilaaajan vakiosovellusten käytön, joihin lasketaan kuuluvaksi sähköposti, intranet ja Buildercom.

Palveluntuottaja käyttää tietojärjestelmää oman liiketoimintansa puitteissa käyttäen ja hyödyntäen sitä omien palveluidensa osana. Tästä tehdään erillinen sopimus ja veloituseruste kaupungille kaupungin kanssa.

Palveluntuottaja osallistuu kuntakonsernin valmiussuunnitteluun ja poikkeusoloihin varautumiseen.

4. Sopimusehdot

Sopimusehdot KP YSE 2007 mukaiset.

5. Asiakirjojen tärkeysjärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan niitä seuraavassa keskinäisessä pätevyysjärjestyksessä:

1. Tämä sopimus Palvelusopimus ja kohdeluettelo, liite 1
2. Tehtäväluettelot, liite 2 ja 6
3. Resurssikuvaus, liite 3
4. KP YSE 2007, liite 4
5. Erillisveloitukset, liite 5
6. Hallintopalveluiden tehtäväkuvaus, liite 6

7. KiinteistöRYL 2009

6. Palvelujen laadunhallinta

Palveluntuottajan on noudatettava sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistusta. Seurantapalavereita Palveluntuottajan kanssa pidetään vähintään 2 kertaa vuodessa. Kuntalaisten palvelutyytyväisyyttä mitataan kerran vuodessa asiakaskyselyllä. Palveluntuottaja ja Palvelun tilaaja yhdessä sopivat kyselyn menettelytavasta.

7. Veloitukset ja perusteet

Kiinteistöhoito ja kunnossapito:

Palvelun kuukausiveloitus on sopimuskauden alkaessa 101 000,00 €/kk + alv.

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta periä ylimääräisiä kustannuksia, kuten laskutuslisää tms.

Kesäkuukausina kesätyöntekijöiden hoitaessa tehtäviä palkkioon lisätään yksittäisen kesätyöntekijän resurssikustannus. Työllistämisvelvoitteen perusteella palkattujen työntekijöiden resurssikustannus laskutetaan, kuten vakinaisessa palveluksessa olevan työntekijän resurssikustannus.

Hallintopalvelu:

Kaupungin hallussa olevien asuntojen ja asuntokiinteistöjen hallintopalvelut kuuluvat sopimukseen 10 asunnon osalta, ylimenevän määrän jälkeen hallintopalveluista veloitetaan asuntokohtaisesti 50€/asunto/kk + alv. Määrä tarkentuu sopimuksen astuttua voimaan.

Tilaaajapalvelutehtävät:

Erillisveloitukset liitteen 5 mukaan.

Palvelumaksun veloituserusteita tarkastellaan kerran vuodessa. Palveluntuottajan on aina esitettävä tilaajalle asianmukainen kirjallinen selvitys kustannusten kehityksestä ja mahdollisista hinnannuutosten syistä.

8. Veloituserusteiden muutokset

Veloituserusteet sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin 2018 = 100.

Mikäli palvelun sisältöön ja laatumäärittelyihin tehdään muutoksia, voidaan veloituserusteisiin tehdä vastaavat muutokset. Hinnantarkistus ei voi koskaan ylittää kolmea (3) prosenttia vuoden aikana.

Arvonlisäveron tai muiden veronluonteisten maksujen muuttuessa, palveluntoimittaja voi muuttaa maksujen perustetta. Jos sopimuksen tarkoittama toiminta tulee sopimuksenteon jälkeen uuden veron alaiseksi eikä uutta veroa ole voitu sopimusta tehtäessä ottaa huomioon, tarkistetaan veloitusta vastaavasti.

9. Maksuehdot ja viivästyskorko

Laskutus tapahtuu kuukauden alussa, ja eräpäivä on 10 päivä. Maksuehtona käytetään 7 päivää 10 vuorokautta. Viivästyskorko korkolain mukaan.

10. Vakuutukset

Tilaaja on vakuuttanut rakennukset. Palveluntuottajalla tulee olla toiminnan vastuuvakuutus.

11. Vahingonkorvaus

Noudatetaan KP YSE 2007, 18 §.

12. Sopimuskausi

Sopimus astuu voimaan 1.4.2019 alkaen. Sopimus on voimassa toistaiseksi. Irtisanominen voidaan tehdä aikaisintaan 31.12.2021. Irtisanomisaika on neljä (4) kuukautta irtisanomispäivästä. Irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja se lasketaan alkavaksi irtisanomista seuraavan alkavan kalenterivuoden alusta.

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluihin, joissa käytetään tarvittaessa ulkopuolista sovittelijaa.

13. Salassapito

Palveluntuottajalla on vaitiolovelvollisuus kohteissa tapahtuvan toiminnan takia. Noudatetaan KP YSE 2007, 19 §.

14. Toimitilat

Toimitilojen osalta sovitaan kaupungin varikon käytöstä seuraavaa:

- toimistotilat varikon tiloista 93 m²
- hallitilat varikon tiloista 200 m²

Tilojen käyttöön sisältyy erillisten kalusto- ja pesuhallien käyttöoikeus sovittavan käytännön mukaan. [Näistä tehdään erillinen sopimus ja veloitusperuste kaupungin kanssa.](#)

15. Muut ehdot

Tällä sopimuksella ei irtisanota, pureta tai muutoinkaan muuteta voimassaolevia sopimuksia, joita Tilapalvelu on tehnyt ja, jotka ovat voimassa sopimuksen tekohetkellä.

Markus Karlsson Oy:n sopimus siirtyy Loviisan kiinteistöhuolto Oy:n ~~urakan~~ [alihankintasuoritus](#) sopimukseksi samoilla ehdoilla ja määrittelyillä, jotka on alkuperäisessä sopimuksessa sovittu. Kiinteistöhuollon laskuttaessa kaupunkia em. sopimukseen lisätään yleiskustannuslisä 12%.

[Alihankintaa käytettäessä Palveluntuottaja vastaa tilaajavastuulain mukaisten selvitysten hankkimisesta ja hankinnan lainmukaisuudesta. Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset eivät saa olla 3 kk vanhempia.](#)

Palveluntuottaja on perehtynyt sopimusalueeseen ja sopimuskohteisiin. Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Loviisassa __ . __ .2019

LOVIISAN KAUPUNKI / TILAPALVELU

Antti Kinnunen
tilapäällikkö

[Joakim Holmström](#)
johtaja

LOVIISAN KIINTEISTÖNHUOLTO Oy

Tom Liljestrand
hallituksen puheenjohtaja

Mikko Elosuo
toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Kohdeluettelo
2. Tehtäväluettelot
3. Resurssikuvaus
4. KP YSE 2007
5. Erillisveloitukset
6. [Hallintopalveluiden tehtäväkuvaus](#)
7. [KiinteistöRYL 2009](#)