

Avtal om fastighetsskötsel Serviceavtal om fastighetsskötsel

1. Avtalets parter

Tjänsteleverantör:

Loviisan Kiinteistönhuolto Oy – Lovisa Fastighetservice Ab (2942626-7),
Ramsayvägen 3, 07940 LOVISA

Kontaktpersoner: Mikko Elosuo, tfn 044 735 05 46
Kari Skräddars, tfn 0440 555 450

Tjänstebeställare:

Lovisa stad (0203263-9), Centralen för näringsliv och infrastruktur, Lokalserviceenheten,
Drottninggatan 15 B, vån. 3, 07900 LOVISA

Kontaktpersoner: Joakim Holmström, tfn 040 673 02 25
Antti Kinnunen, tfn 0440 555 412

2. Föremål för avtalet

Tjänsteleverantören utför för Tjänstebeställaren den fastighetsskötsel, det underhåll och de förvaltningstjänster som nämns i detta avtal i enlighet med de allmänna avtalsvillkoren inom fastighetsservicebranschen KP YSE 2007 och med de allmänna kvalitetskraven för fastighetstjänster KiinteistöRYL 2009.

Enligt separat lista fastigheter inom Lovisa stads område (förteckning över objekt som bilaga 1).

3. Tjänsteinnehåll och datanät

Uppdraget består av fastighetsskötsel- och underhållsuppgifter i de fastställda objekten samt på fastighetens skötselområde, användartjänster 4 h/vecka/område. Om behovet av användartjänster avviker från det lovade förs separata förhandlingar med beställaren.

De uppgifter som ingår i fastighetsskötseln uppräknas närmare i uppgiftsförteckningen (bilaga 2).

De resurser som erbjuds uppräknas i resursbeskrivningen (beskrivning och definition, bilaga 3). De uppgifter som tillhör förvaltningstjänsterna uppräknas närmare i beskrivningen av förvaltningstjänsternas uppgifter (bilaga 6).

Underhållsprogrammen för nästan alla byggnader finns i serviceboksystemet BEM. Tjänsteleverantören använder detta system som en del av stadens nätverk utan separat debitering. Användningen gör det möjligt att använda Beställarens standardprogram, bland vilka räknas e-post, intranät och Buildercom.

Tjänsteleverantören använder datasystemet inom ramen för sin affärsverksamhet och använder och utnyttjar det som en del av den egna affärsverksamhetens tjänster. Om detta ingår med staden ett separat avtal med separata debiteringsgrunder.

Tjänsteleverantören deltar i kommunkoncernens beredskapsplanering och beredskap inför undantagsförhållanden.

Kommentti [MS1]: Semikolon används inte så här, inte på finska och inte på svenska. Rekommenderar att den tidigare formuleringen bibehålls i båda språkversionerna.

4. Avtalsvillkor

Avtalsvillkor enligt de allmänna avtalsvillkoren inom fastighetsservicebranschen KP YSE 2007.

5. Prioriteringsordning för handlingarna

Avtalshandlingarna kompletterar varandra. Om avtalshandlingarna är sinsemellan motstridiga, är deras inbördes giltighetsordning följande:

1. ~~Detta avtal~~ Serviceavtal och lista över objekt, bilaga 1
2. Uppgiftsförteckningar, bilaga 2 och 6
3. Resursbeskrivning, bilaga 3
4. KP YSE 2007, allmänna avtalsvillkor inom fastighetsservicebranschen, bilaga 4
5. Särdebiteringar, bilaga 5
6. Beskrivning av förvaltningstjänsternas uppgifter, bilaga 6
7. KiinteistöRYL 2009, allmänna kvalitetskrav för fastighetstjänster

Kommentti [MS2]: Eikö tämän pidäkään olla kohdassa 2?

6. Kvalitetsledning av tjänsterna

Tjänsteleverantören ska iakta den kvalitetssäkring som förutsätts i avtalshandlingarna. Uppföljningsmöten hålls med Tjänsteleverantören minst 2 gånger per år. Kommuninvånarnas servicetillfredsställelse mäts en gång per år med en kundenkät. Tjänsteleverantören och Tjänstebeställaren kommer tillsammans överens om hur enkäten genomförs.

7. Debitering och grunder

Fastighetsskötsel och underhåll:

Månadsdebiteringen för tjänsterna då avtalsperioden inleds är 101 000,00 €/månad + moms. Tjänsteleverantören har inte rätt att debitera extra kostnader, såsom faktureringsavgifter el.dyl.

Under sommarmånaderna då uppgifterna sköts av sommararbetare utökas arvudet med resurskostnaden för en enskild sommararbetare. Resurskostnaden för anställda som anställdts på basis av sysselsättningskyldighet faktureras såsom resurskostnaden för ordinarie anställda.

Förvaltningstjänster:

I avtalet ingår förvaltningstjänsterna för 10 bostäder, för överstigande antal bostäder och bostadsfastigheter som är i stadens besittning debiteras förvaltningstjänsterna bostadsspecifikt 50 €/bostad/månad + moms. Mängden preciseras då avtalet trätt i kraft.

Beställarserviceuppgifter:

Särdebiteringar enligt bilaga 5.

Debiteringsgrunderna för serviceavgiften granskas en gång om året. Tjänsteleverantören ska alltid uppvisa för beställaren en vederbörlig skriftlig redogörelse för kostnadsutvecklingen och för eventuella orsaker till prisändring.

8. Ändringar i debiteringsgrunderna

Debiteringsgrunderna indexregleras med kostnadsindex för fastighetsunderhåll. 2018 = 100.

Ifall man gör ändringar i tjänsteinnehållet eller i kvalitetsdefinitionerna kan motsvarande ändringar göras i debiteringsgrunderna. Prisjusteringen under ett år kan aldrig överskrida tre (3) procent.

Om mervärdesskatten eller andra skattelikhande avgifter ändras kan tjänsteleverantören ändra grunderna för avgifterna.

Om den verksamhet som avses i avtalet blir belagd med en ny skatt efter att avtalet ingåtts, och man inte kunnat beakta den nya skatten då avtalet ingicks, justeras debiteringen på motsvarande sätt.

9. Betalningsvillkor och dröjsmålsränta

Fakturering sker i början av månaden. ~~och förfalldag är den 10 dagen i månaden.~~ Betalningsvillkor är ~~7 dagar~~ 10 dygn. Dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Kommentti [MS3]: På svenska används nog oftast dagar

10. Försäkringar

Beställaren har försäkrat byggnaderna. Tjänsteleverantören ska ha ansvarsförsäkring för verksamheten.

11. Skadestånd

Paragraf 18 i de allmänna avtalsvillkoren inom fastighetsservicebranschen KP YSE 2007 iakttas.

12. Avtalsperiod

[Avtalet träder i kraft 1.4.2019.](#) Avtalet gäller tills vidare. Avtalet kan tidigast sägas upp 31.12.2021. [Uppsägningstiden är fyra \(4\) månader från uppsägningsdagen.](#) ~~Uppsägningstiden är tolv (12) månader och man räknar med att den börjar vid ingången av det kalenderår som följer efter uppsägningen.~~

Meningsskiljaktigheter som beror på avtalet strävar man efter att avgöra genom förhandlingar avtalsparterna emellan, där man vid behov använder en utomstående medlare.

13. Sekretess

Tjänsteleverantören är skyldig att iakttä sekretess med anledning av den verksamhet som sker i objekten. Paragraf 19 i de allmänna avtalsvillkoren inom fastighetsservicebranschen KP YSE 2007 iakttas.

14. Verksamhetslokaler

Vad gäller verksamhetslokaler bestäms det följande om användning av stadens depå:

- av depåns verksamhetslokaler 93 m²
- av depåns halllokaler 200 m²

I användningen av lokalerna ingår rätt att använda separata materiel- och tvätthallar enligt den praxis som man kommer överens om. [Om dessa ingås med staden ett separat avtal med separata debiteringsgrunder.](#)

15. Övriga villkor

Genom detta avtal sägs inte upp, upphävs inte eller på annat sätt ändras inte sådana gällande avtal som Lokalservicen har ingått och som är i kraft då detta avtal ingås.

Markus Karlsson Oy Ab:s kontrakt övergår till Loviisan Kiinteistöhuolto Oy – Lovisa Fastighetsservice Ab som ett ~~underentreprenörs~~ [leverantörs](#)kontrakt med samma villkor och preciseringar som man kommit överens om i det ursprungliga avtalet. Då Fastighetsservicen fakturerar staden tillägg ett omkostnadstillägg på 12 % i avtalet i fråga.

