

LIITE 2 – HINNOITTELU

Sopimus kiinteistöhuollosta ja kiinteistöjen isännöinnistä

1. Yleiset hinnoitteluperiaatteet

Tässä liitteessä määritellään Vesilahden kunnan Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy:lle tuottamien palveluiden hinnoittelu.

Hinnoittelu perustuu:

- kiinteään kuukausihintaan
- erikseen laskutettaviin lisä- ja muutostöihin
- materiaalien ja alihankintojen toteutuneisiin kustannuksiin

Palveluiden sisällön tarkempi määrittely, tehtävien jako sekä kuukausihinnan piiriin kuuluvat tehtävät on kuvattu:

- sopimuksen vastuunjakotaulukossa (Liite 3) sekä
- palvelukuvaus- ja SLA-liitteessä (Liite 1)

2. Kiinteistöhuollon kuukausihinta (resurssiperusteinen malli)

Kiinteistöhuollon kuukausihinta perustuu tämän sopimuksen kohteena olevien kiinteistöjen ylläpitoon, huoltoon ja kunnossapitoon kohdennettuun työpanokseen, joka vastaa laskennallisesti 70 % yhden kunnossapitotyöntekijän työajasta.

Työpanos vastaa keskimäärin 116 tuntia kuukaudessa (KVTES/TS yleinen työaikaperuste 165,75 h/kk).

Kuukausihinta on määritetty edellä kuvatun laskennallisen työpanoksen perusteella ja laskutetaan kiinteänä kuukausiveloituksena. Työpanos voi muodostua yhden tai useamman henkilön työstä, eikä palvelun tuottaminen ole sidottu tiettyyn työntekijään.

Tuntihinta:

- Kunnossapitotyöntekijä 46 €/h

Kuukausihinta kohteittain

- Vesilahden terveysasema 96 h x 46 €/h = 4416 € / kk (alv 0 %)
- Palveluasuntola Vesauskoti 20 h x 46 €/h = 920 € / kk (alv 0 %)
- Yhteensä 116 h x 46 €/h = 5 336 € / kk (alv 0 %)

Kuukausihinta kattaa:

- kiinteistöjen yleishoidon ja valvonnan
- päivittäiset kiinteistöhuoltotehtävät
- teknisten järjestelmien huollon ja valvonnan
- vikailmoitusten käsittelyn ja ensitoimenpiteet
- huoltokirja- ja kiinteistötietojärjestelmän ylläpidon
- muut sovitut kiinteistöhuollon peruspalvelut

Kuukausihinta sisältää palvelun tuottamisessa tarvittavien tavanomaisten työkalujen, laitteiden ja koneiden käytön. Mahdollisesta erityiskaluston tai ulkopuolisen kaluston käytöstä sovitaan erikseen tai ne laskutetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

3. Erillinen kiinteistöhallinta / isännöinti (hallinnollinen osuus)

Kiinteistöhallinnan ja isännöinnin hallinnollinen kokonaisuus hinnoitellaan kiinteänä kuukausihintana.

Isännöinnin kuukausihinta on:

- 800 € / kk (alv 0 %)

Isännöinti sisältää muun muassa:

- kiinteistöjen hallinnollisen isännöinnin
- sopimus- ja vuokrasuhteiden hallinnan tukemisen
- viranomais- ja sidosryhmäyhteydet
- palvelun ohjaus ja raportointi
- investointi- ja korjaustarpeiden koordinointi
- kiinteistöjen kokonaisuuden seuranta ja kehittäminen

Isännöinnin tarkempi sisältö määräytyy:

- vastuunjakotaulukon (Liite 3) sekä
- palvelukuvaus- ja SLA-liitteen (Liite 1) mukaisesti

4. Lisä- ja muutostyöt

Sopimuksen laajuuden ulkopuoliset lisä- ja muutostyöt laskutetaan tuntiperusteisesti seuraavasti:

- Kunnossapitotyöntekijä: 46 €/h
- Työnjohto / isännöinti: 48 €/h

Lisä- ja muutostyöt tehdään pääsääntöisesti tilaajan etukäteishyväksynnällä, ellei työn kiireellisyys tai kiinteistön turvallisuus edellytä välitöntä toimenpidettä.

5. Materiaalit ja alihankinta

Materiaalit, ulkopuoliset palvelut sekä alihankintatyöt laskutetaan toteutuneiden ja hyväksyttyjen kustannusten perusteella.

Niihin lisätään:

- 10 % yleiskustannuslisä

Matkakulut laskutetaan toteutuman mukaisesti.

6. Käyttöhyödykkeet

Sähköliittymä sekä vesi- ja viemäriliittymä on siirretty apporttiluovutuksen yhteydessä Vesilahden Kuntakiinteistöt Oy nimiin. Näiden käyttöhyödykkeiden osalta sähköyhtiöt ja vesihuoltolaitos laskuttavat suoraan yhtiötä.

Lämpöenergia tuotetaan Vesilahden kunnan omistamalta hakelämpölaitokselta kaukolämpönä sopimuksen kohteena oleviin kiinteistöihin. Vesilahden kunta laskuttaa lämpöenergian yhtiöltä toteutuneen kulutuksen perusteella.

Lämpöenergian laskutus muodostuu seuraavista osista:

- Perusmaksu, joka kattaa lämpölaitoksen pääoma-, ylläpito- ja kiinteät kustannukset, mukaan lukien poistot sekä lämpölaitokseen kohdistuvat peruskorjaus- ja investointikustannukset.

- Energiamaksu, joka perustuu kiinteistöille toimitettuun lämpöenergiaan (MWh). Energiamaksu määräytyy kulloinkin voimassa olevan Vesilahden kunnan kaukolämmön energiahinnan mukaisesti.

Kunta toimittaa yhtiölle pyydettyä selvityksen lämpöenergian hinnoitteluperusteista. Lämpöenergia laskutetaan toteutuneiden kustannusten perusteella ja niihin lisätään 10% yleiskustannuslisä.

7. Laskutus

Kiinteän kuukausihinnan palvelut laskutetaan kolmen (3kk) jaksoissa etukäteen. Materiaalit, alihankinta sekä lisä- ja muutostyöt laskutetaan kaksi (2) kertaa vuodessa toteuman mukaan.

Laskutuksen perusteena käytetään:

- kiinteää kuukausihintaa
- toteutuneita lisä- ja muutostöitä
- toteutuneita materiaali- ja alihankintakustannuksia

8. Hinnoittelun tarkistaminen

Mikäli palvelun sisältö, laajuus tai vastuunjako muuttuu olennaisesti, osapuolet tarkistavat hinnoittelun vastaamaan muuttunutta palvelukokonaisuutta.

Tässä liitteessä esitetyt hinnat tarkistetaan palvelusopimuksen kohdan 13 mukaisesti käyttäen Tilastokeskuksen julkaisemaa elinkustannusindeksiä (1951:10 = 100). Mikäli elinkustannusindeksi laskee, hintoja ei tarkisteta alaspäin.