

PALVELUSOPIMUS

**Heinolan kaupunki ja Heinolan
Tilapalvelut Oy**

Tällä palvelusopimuksella (jäljempänä ”Sopimus”) allekirjoittaneet osapuolet sopivat kiinteistöhallintapalveluiden tuottamisesta.

Sisällys

1. Sopijapuolet.....	3
2. Kiinteistöohjelma	3
2.1. Lähtökohdat	3
2.2. Kiinteistötoiminnan laajuus	4
2.3. Laadulliset tavoitteet kiinteistötoiminnalle	4
2.4. Palveluiden hinnoittelu	5
2.5. Kiinteistösalkku	6
3. Vastuut ja muut sopimusehdot	6
4. Arvonlisävero	7
5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus	7

1. Sopijapuolet

Heinolan kaupunki, Y-tunnus 1068892–9

Osoite: PL 1001, 18101 HEINOLA

(Jäljempänä myös Tilaaja, Toimeksiantaja ja Kaupunki)

Sopimuksen yhteyshenkilö: Hanna Hurmola-Remmi, hallinto- ja kehitysjohtaja ja Keijo Houhala, kaupunkiympäristöjohtaja

Heinolan Tilapalvelut Oy, Y-tunnus 3466787–4

Osoite: Rauhankatu 3a, 18100 HEINOLA

(Jäljempänä myös Toimittaja tai Yhtiö)

Sopimuksen yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja Ville Jäntti, puh. 044 797 5690, ville.jantti@heinola.fi

Yhteistyöryhmä myöhemmin johtoryhmä on Tilaajan ja Toimittajan muodostama yhteiselin toiminnan seuraamista ja päätöksen tekemistä varten. Yhteistyöryhmässä sovitaan toiminnan muutoksista.

Yhteistyöjohtoryhmä arvioi vuosittain sopimuksen sisältöä ja laajuutta, sekä tekee siihen tarvittavia muutoksia toiminnan muuttuessa.

2. Kiinteistöohjelma

2.1. Lähtökohdat

Heinolan kaupungin kiinteistöohjelma määrittelee kaupungin ja sen vuokraamien kiinteistöjen sekä tilojen omistamisen ja käytön tavoitteet. Ohjelma sisältää periaatteet kiinteistöjen omistajuudesta, salkutuksesta ja myyntilistan, korjausvelkaselvityksen, kiinteistökohtaiset tasearvot sekä perusteet kiinteistöjen tavoiteasetantaan.

Kiinteistöohjelma toteuttaa Heinolan kaupungin strategiaa ja toiminta-ajatusta:

Välittäminen

Välitämme toisistamme. Kohtaamme, kysymme, kerromme ja kuuntelemme. Teemme yhdessä ja arvostamme toisiamme.

Uudistuminen

Haastamme itseämme ajattelemaan toisin. Kokeilemme, kehitämme ja kannustamme. Haluamme parempaa, emme roiku menneessä vaan katsomme tulevaan.

Tuloksellisuus

Toimimme tavoitteellisesti. Pohdimme, pistämme töpinäksi ja saamme asioita aikaan. Olemme johdonmukaisia.

2.2. Kiinteistötoiminnan laajuus

Toimittaja vastaa kaupungin kiinteistöomaisuuden hoitamisesta ja kiinteistötoimen toteuttamisesta. **Palvelukuvaus ja vastuurajataulukko on liitteenä 1.** Toimittaja osallistuu päätöksentekoa varten tehtävän materiaalin tekemiseen ja vastaa tietojen täydentämisestä omalta vastuualueeltaan. Toimittaja vastaa vuokrattavien tilojen hallinnasta ja vuokrasopimuksien laadinnasta ja allekirjoituksesta tilaajan myöntämien valtuuksien rajoissa.

2.3. Laadulliset tavoitteet kiinteistötoiminnalle

Heinolan kaupunki tarjoaa käyttäjille tarkoituksenmukaiset kiinteistöt (tilat ja piha-alueet) palvelualueilleen. **Toiminnan laadutasovaatimukset** on kuvattu sopimuksen **liitteessä 2** Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset. Kiinteistöpalvelut toteutetaan asiakaslähtöisesti ja ammattimaisesti.

Toiminnan ohjausta varten perustetaan yhteistyöryhmä, joka muodostuu kaupunginjohtajan johtoryhmästä täydennettynä Heinolan Tilapalvelut Oy:n toimitusjohtajalla.

Laadullisten tavoitteiden toteutumista seurataan seuraavilla mittareilla:

Asiakaslähtöisyys

- Käyttäjien asiakastyytyväisyys kiinteistöpalveluihin (asteikko 0...5)
Tavoitetaso >3,5

- Palvelualueiden johdon tyytyväisyys kiinteistöpalveluihin (asteikko 0...5)
Tavoitetaso > 3,5

Tarkoituksenmukaisuus

- Käyttäjien tyytyväisyys kiinteistöihin (asteikko 0...5)
Tavoitetaso > 3,5

- Palvelualueiden johdon arvio kiinteistöjen käytönmukaisuudelle (asteikko 0...5)
Tavoitetaso > 3,5

- Kiinteistöissä tai piha-alueilla kiinteistön hoidosta johtuvat tapaturmat 0 kpl/vuosi.

- Tilatehokkuus paranee (m² / käyttäjä).

Ammattimaiset kiinteistöpalvelut

- Energiatohokkuus, Hinku- ja KETS-tavoitteiden toteutuminen kaupungin sitoumusten mukaisesti (kWh / m², kWh / m³ ja kWh / käyttäjä) (ks. Hinku-KETS-tavoitteet)
- Tavoitetaso
 - o Sähkö 20 kWh/m³
 - o Kaukolämpö 35 kWh/m³

Kunakin mittarin osalta tilannetta seurataan vuoden 2025 aikana, yhteistyöryhmä(johtoryhmä) asettaa tavoitteet mittareille vuodelle 2026 osana vuoden 2026 talousarvion valmistelua.

2.4. Palveluiden hinnoittelu

Kiinteistönhallintapalvelut sisältävät jatkuvan vuosiylläpidon ja siihen liittyvät kiinteistöjen hallintaan liittyvät palvelut. Toimittaja veloittaa palveluistaan palvelumaksun, jonka vuosittainen enimmäiskattohinta on Tilaajan budjetoima vuosihinta. Laskutus tapahtuu tasasuuruksina erinä kerran kuukaudessa, yhden erän ollessa siten 1/12 vuosikustannuksesta. Vuosihinnan tasoa tarkastellaan ensimmäisen puolen vuoden tilanteen mukaan ja tarvittaessa muutoinkin.

Erikseen sovitut kiinteistöjen käyttökuluihin kuuluvat energia-, vesi- ja jätehuoltoon liittyvät kulut veloitetaan kuukausittain. Nämä kustannusperusteiset veloitukset on tarkemmin määritelty **liitteessä 3** Toimintamalli.

Vuodelle 2025 tilaaja asettaa kattohinnan 31.12.2024 mennessä erikseen sekä palvelusopimuksen mukaisille kiinteistönhallintapalveluille että kustannusperusteisille menoille. Investoinnit toteutetaan valtuuston hyväksymän talousarvion ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän käyttösuunnitelman mukaisesti. Nämä määrärahat sitovat sekä tilaajaa että toimittajaa.

Tilaajan Rakentamisohjelmaan kuuluvat investoinnit ja PTS hankkeet veloitetaan erikseen Tilaajan tekemän erillisen tilaus- ja toimeksiantosopimuksen mukaisesti **liite 4 Rakentamisohjelman tilaus- ja toimitussopimus**. Sopimukseen liitetään erillinen investointiohjelmaan ja PTS-suunnitelmaan perustuva maksupostitaulukko, jonka mukaisesti Toimittaja veloittaa tilatut työt suunnitellut edistymisaikataulun mukaisesti etukäteen.

Toimittaja sitoutuu siihen, että Tilaajan asettamaa vuosibudjettia ei ylitetä. Tilaajan asettama kattohinta vastaa Kaupungin talousarvion mukaista kiinteistönhallinnan vuosibudjettia. Toimittaja sitoutuu neuvottelemaan hyvissä ajoin ennen budjettivuoden päättymistä Tilaajan kanssa, mikäli näyttää siltä, että vuosibudjettiraami ei ole riittävä.

Tarkempi kuvaus maksuliikenteestä ja hinnoittelumallista on **liitteessä 3 Toimintamalli**.

2.5. Kiinteistösalkku

Tähän sopimukseen liittyen Toimittaja huolehtii kunnan kiinteistöomistuksen kehittamisestä. Kaupungin kiinteistöomaisuuden kehittäminen organisoidaan salkuttamalla kiinteistöt ja asettamalla kullekin salkulle tavoitteet. Toimittaja vastaa kiinteistöistä ja niiden toimenpiteistä asetettujen tavoitteiden ja salkutuksen mukaisesti, huomioiden yhteistyöohjausryhmän ja kaupunginhallituksen linjaukset ja päätökset.

Kiinteistöohjelman mukaiset kiinteistösalkut ovat jatkossa

- 1) Säilytettävät kiinteistöt
- 2) Loppuun käytettävät kiinteistöt
- 3) Myytävät tai purettavat kiinteistöt

Kaupungin keskeisenä tavoitteena on, että sen harjoittama toiminta sijoitetaan ensisijaisesti sen itse omistamiin kohteisiin, ellei markkinoilta ole saatavilla edullisempia tai tarkoituksenmukaisempia ratkaisuja.

Kaupunginhallitus vastaa kiinteistöjen salkutuksesta, myyntitavasta ja pohjahinnoista hallintosäännön mukaisesti yhdessä kaupunkiympäristölautakunnan kanssa. Operatiivisista linjauksista vastaa kaupunginjohtajan johtoryhmä vastuuviranhaltijan valmistelun pohjalta. Heinolan Tilapalvelut Oy vastaa kiinteistöihin liittyvistä operatiivisista toimista em. päätösten, linjausten ja omistajaohjauksen mukaisesti.

3. Vastuut ja muut sopimusehdot

Vastuut kolmansiin osapuoliin nähden. Tästä sopimuksesta riippumatta kumpikin sopimusosapuoli vastaa itsenäisesti niistä vastuista ja velvoitteista, jotka kohdistuvat sopimuskumppanin omiin toimeksiantoihin kolmansiin osapuoliin nähden.

Toimittaja on vastuussa siitä, että se toiminnassaan noudattaa kulloistakin lainsäädäntöä ja vastaa myös siitä, että siltä osin, kun on kysymyksessä Toimittajan hoitama Tilaajan kiinteistöjen hallinta, myös tässä toiminnassa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Toimittaja sitoutuu noudattamaan toiminnassaan **liitteen 2** mukaisia kiinteistötoiminnan palveluvaatimuksia.

Toimittajan ja Tilaajan välistä vastuunjako on täsmennetty tämän sopimuksen liitteissä Palvelukuvaus ja Toimintamalli.

Toimeksisaaja vastaa itsenäisesti siitä, että sen asema hankintalain mukaisena kuntakonsernin In house yhtiönä ei vaarannu.

Tästä sopimuksesta riippumatta voivat Toimeksiantaja ja Toimeksisaaja sopia myös muusta palvelutuotannosta erillisellä sopimuksella.

4. Arvonlisävero

Toimittaja on harjoittamastaan toiminnasta arvonlisäverovelvollinen ja lisää laskutukseensa kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisen arvonlisäveron.

5. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Heinolassa, _____.____.2024

Heinolan kaupunki

Heinolan Tilapalvelut Oy

Jari Parkkonen, kaupunginjohtaja

Ville Jäntti, Toimitusjohtaja

Hanna Hurmola-Remmi, hallinto- ja kehitysjohtaja

LIITE

Liite 1 Palvelukuvaus ja vastuurajat

Liite 2 Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset

Liite 3 Toimintamalli

Liite 4 Rakentamisohjelman tilaus- ja toimitussopimus

Liite 5 Kuntakonsernin yhtiölle asettamat vuositavoitteet