

Heinolan kaupunki

Kiinteistönhallintapalveluiden sopimus

Liite 3: Toimintamalli

Sisällys

1. Toimintamalli periaatteet	2
2. Tavoitteet	2
3. Lähtökohdat	2
4. Kuvaus Yhtiön toiminnasta ja taloudesta	3
5. Kiinteistöhallinnan virtuaalinen seuranta	4
6 Kattohinta	5
7 Kiinteistökohtaisten budjettien ja tuloslaskennan laatiminen	5
8 Kiinteistötoiminnan seuraaminen	5
9 Kustannusten läpinäkyvyys	5
10 Toimintamalliin liittyvät rahaliikenteen periaatteet	6

1. Toimintamalli periaatteet

Tämä toimintamalli –dokumentti kuvaa periaatteet, joiden mukaan osapuolille korvataan kustannukset ja jaetaan sopimukseen liittyvät taloudelliset riskit ja mahdollisuudet. Mallin tavoitteena on luoda erinomaiset edellytykset osapuolten väliselle yhteistyölle.

Toimintamalli on sopimuksen liite, joka päivitetään vuosittain.

Tässä liitteessä Tilaaja tarkoittaa Heinolan kaupunkia ja Toimittaja tarkoittaa Heinolan Tilapalvelut Oy:tä.

2. Tavoitteet

Toimittajan toiminnan laajuus, laatu- ja kustannustavoitteet on kuvattu Palvelusopimuksen kohdassa 2 Kiinteistöohjelma. Toimittajan toiminnan laatutasotavoitteet on kuvattu Palvelusopimuksen liitteessä 2 Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset.

3. Lähtökohdat

Lähtökohtana on toteuttaa Heinolan kaupungin asettamassa kustannusraamissa (Palvelusopimuksen kohta 2 Kiinteistöohjelma). Toimittaja (Heinolan Tilapalvelut Oy) toteuttaa kiinteistötoimeen liittyvät tehtävät ja palvelut ja laskuttaa tehtävistä ja palveluista syntyvät kustannukset tilaajalta ja käyttäjältä (Heinolan kaupunki) toteutuvien kustannusten mukaisesti tässä toimintamallissa kuvatuilla periaatteilla. Toteutuneet kustannukset osoitetaan ns. avointen kirjojen (open book) periaatteella, joka on kuvattu luvussa 9.

Toimintamallin lähtökohtana on kiinteistökohtainen tuloslaskenta ja –johtaminen. Kiinteistökohtaisella tuloslaskennalla tarkoitetaan sitä, että jokaisella kiinteistöllä on oma budjettinsa ja sen seuranta. Kiinteistöittäin kulut tulee pystyä erittelemään kuluerittäin ja tuotot tuloerittäin. Kiinteistökohtaisen tulosjohtamisen tavoite on, että kiinteistökohtaiset kulut ja tulot ovat tasapainossa ja Toimittaja saavuttaa asetetut tavoitteet. Kiinteistökohtaiset tuloslaskelmat muodostavat yhdessä koko kiinteistökannan tuloksen.

Kiinteistökohtaisia tuloja ja menoja seurataan yhtiön perinteisen tuloslaskelman lisäksi myös nk. virtuaalituloslaskelman avulla. Virtuaalituloslaskelman tulee tuottaa kaupungille kokonaistulos kiinteistön taloudesta, oli kustannukset kirjattu sitten kaupungin kuluksi suoraan tai yhtiön kuluksi.

4. Kuvaus Yhtiön toiminnasta ja taloudesta

Yhtiö harjoittaa liiketaloudellisin perustein kiinteistönhallintapalveluiden tuottamista. Yhtiön talouden osalta keskeisiä tekijöitä ovat:

Kuluerät

- kiinteistöjohtaminen ja hallinto
- huoltopalvelut (sisältää aineet, tavarat ja tarvikkeet + työ)
- kunnossapitopalvelut (sisältää aineet, tavarat ja tarvikkeet + työ)
- lämmityskulut; Yhtiö ostaa lämmityspalvelut ja energian ulkopuoliselta toimittajalta ja edelleen myy ne Tilaajalle. Sopimusosapuolena kolmanteen tahoon nähden on Yhtiö.
- vesi ja jätevesikulut, sähkökulut; Yhtiö ostaa vesi ja jätevesipalvelut sekä sähköenergian ulkopuoliselta toimittajalta ja edelleen myy ne Tilaajalle. Sopimusosapuolena kolmanteen tahoon nähden on Yhtiö.
- jätehuoltokulut; Yhtiö ostaa jätehuoltopalvelut ulkopuoliselta toimittajalta ja edelleen myy ne Tilaajalle. Sopimusosapuolena kolmanteen tahoon nähden on Yhtiö.
- Kaupungin PTS/investointihankkeet; Kaupunki tilaa erillisellä tilauksella Yhtiöltä vuosittain tarvitsemansa PTS- ja investointihankkeet.
- Palvelusopimuksen ulkopuolisten töiden aiheuttamat kustannukset; Tilaaja tilaa erillistilauksella tapauskohtaisesti.

Tuotot

- Tilaajalta veloitettava kuukausittainen palvelumaksu.
- Kaupungin PTS/investointiohjelman mukaiset talonrakennus- ja korjausinvestoinnit, veloitetaan kaupungilta saadun tilauksen liitteenä olevan maksupostitaulukon mukaisesti.
- Lämmitys-, sähkö-, vesi ja jätevesi- ja jätehuoltokulujen kuukausittainen laskutus.
- Palvelusopimuksen ulkopuolisista tilauksista aiheutuneet kustannukset veloitetaan Tilaajalta tilauskohtaisesti.

Merkitään, että tässä yhteydessä ei ole esitetty niitä Yhtiön tuotto- ja kulueriä, jotka kertyvät sopimuksista muiden Yhtiön asiakkaiden kanssa.

Kirjanpidon ja palkanlaskennan ja muun taloudenhoidon järjestäminen:

Palvelu ostetaan ulkopuoliselta palveluntuottajalta. Yhtiö kuuluu kaupunkikonserniin ja yhdistellään konsernitilinpäätökseen noudattaen emon tilinpäätösaikatauluja. Yhtiön toiminnassa ja taloudessa noudatetaan konserniohjetta.

Asiakirjojen arkistointi: Yhtiö vastaa asiakirjojensa lakisääteisestä arkistoinnista.

5. Kiinteistöhallinnan virtuaalinen seuranta

Kaupungin kiinteistöhallinnassa pyritään avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Yhtiön ja Tilaajan välisessä yhteistyössä avoimen hallinnon työkaluna käytetään nk. virtuaalituloslaskelmaa, jonka avulla Kaupunki omistajana seuraa kiinteistökohtaista taloutta. Seuraavassa esitetään virtuaalituloslaskelman laatimisen periaatteet. Yhtiö vastaa virtuaalituloslaskelman vaatiman taloudellisen informaation tuottamisesta.

Kuluerät kirjataan virtuaalituloslaskelmaan, joka rakenteeltaan vastaa kaupungin sisäisen- ja ulkoisen laskentatoimen vaatimuksia.

Kustannusten läpinäkyvyys osoitetaan Toimittajan ja kunnan kirjanpidossa siten, että yhtiön kirjanpidossa tietyille kuluerille (esim. kiinteistö johtaminen) on oma kustannuspaikka/ tiliöintinumero, joka sisältää kaikki ko. toiminnon kustannukset ja tuotot. Kuluerien kohdistuminen kiinteistöittäin osoitetaan kiinteistökohtaisessa tuloslaskelmassa ja tarvittaessa laskuilla.

Raportointi kaupungille toteutetaan kiinteistökohtaisten virtuaalituloslaskelmien yhteenvedolla 4 kertaa vuodessa.

Kulueriä ovat päätoiminnot eli:

- Kiinteistöjohtaminen
- Huolto
- Siivous
- Kunnossapito
- Lämmitys
- Vesi ja jätevesi
- Sähkö
- Jätehuolto
- Vakuutukset (sisäisen laskennan tieto, ei tulosvaikutteinen Yhtiölle)
- Vuokrat
- PTS-hankkeet
- Rahoituskulut (sisäisen laskennan tieto, ei tulosvaikutteinen Yhtiölle)
- Poistot (sisäisen laskennan tieto, ei tulosvaikutteinen Yhtiölle)

Tuloeriä ovat:

- Kiinteistölle kohdistuvat vuokratulot
- Käyttömaksutulot
- Sisäiset pääomavuokrat
- Sisäiset tilavuokrat
- Muut mahdolliset tulot ja käyttömaksut

Investointiohjelman mukaiset investoinnit muodostuvat kiinteistöihin kohdistuvista perusparannus- ja peruskorjaushankkeiden kustannuksista. Investointiohjelma laaditaan vuosittain rakennusten kunnan ja käyttäjien tarpeen mukaisesti ja sen kustannusraami on määritelty Palvelusopimuksen kohdassa Kiinteistöohjelma. Investointiohjelma laaditaan ja käsitellään yhteistyöryhmän toimesta. Vuoden aikana investointiohjelmaa ylläpidetään ja päivitykset käsitellään yhteistyöryhmässä. Tilaajan asettama kustannusraami investointitasolle on investointiohjelman ylläpidon ja hyväksynnän ohjaava tekijä.

Toimittaja vastaa alle 500 t eur operatiivisista hankinnoista kiinteistöohjelman ja investointisuunnitelmien rajoissa. Yli 500 t eur hankinnat käsitellään kaupungin yhteistyöjohtoryhmässä ja toimittajan hallituksessa. Operatiivisesta toiminnasta vastaa toimittajan toimitusjohtaja.

Ulkopuolisten vuokralaisten tilavuokrat määräytyvät vuokrasopimusten ja yhteistyöjohtoryhmän päätösten mukaisesti.

6 Kattohinta

Toimittajan kustannusten vuoden 2025 tavoitekattohinnat määritellään vuoden 2025 osalta 31.12.2024 mennessä.

7 Kiinteistökohtaisten budjettien ja tuloslaskennan laatiminen

Kiinteistökohtaiset budjetit laaditaan aiheutumisperiaatteen mukaisesti. Kiinteistökohtaiset budjetit laatii Toimittaja ja ne hyväksyy yhteistyöryhmä.

8 Kiinteistötoiminnan seuraaminen

Yhteistyöryhmä käsittelee tarvittaessa taloudellisen toteumaennusteen ja varmistaa, että mahdollisiin poikkeamiin on reagoitu. Taloudellisen toteumaennusteen esittelystä vastaa Toimittajan toimitusjohtaja. Osana taloudellista toteumaennustetta esitetään myös kaikki muu kiinteistöön kohdistuvan toiminnan ennustaminen. Suoraan Kaupungin kirjanpidossa olevan kiinteistökohtaisen kustannustiedon ylläpidosta ja tiedon toimittamisesta kuukausittain Toimittajalle vastaa talouspalvelut.

Toimittaja laatii vuosittain Yhteistyöryhmälle yhteenvedon kaupungin omistamien kiinteistöjen vakuutuksista ja vakuutustasosta.

9 Kustannusten läpinäkyvyys

Kustannusten läpinäkyvyys (avoimet kirjat) osoitetaan Toimittajan ja Tilaajan kirjanpidon avulla. Toimittajan kirjanpidossa kuluerille eli päätoiminnoille (esim. kiinteistöjohtaminen) on oma kustannuspaikkansa, joka sisältää kaikki ko. toiminnon kustannukset ja tuotot hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Kuluerien kohdentuminen kiinteistöittäin

osoitetaan laskutuksessa ja raportoinnin. Tilaajan kirjanpidossa kaikki kustannukset kohdennetaan kiinteistöittäin.

10 Toimintamalliin liittyvät rahaliikenteen periaatteet

Lämmityskustannukset: Toimittaja tekee lämmönjakelusopimuksen energialaitoksen kanssa ja on suorassa asiakassuhteessa energialaitokseen. Toimittaja laskuttaa toteutuneet kustannukset Tilaajalta lisättynä 2 %:n katteella.

Vesikustannukset: Toimittaja tekee toimitussopimuksen vesilaitokselta kanssa ja on suorassa asiakassuhteessa vesilaitokseen. Toimittaja laskuttaa toteutuneet kustannukset Tilaajalta lisättynä 2 %:n katteella.

Sähkökustannukset: Toimittaja tekee sähkötoimitussopimuksen (Huom. kaupunkikonsernin yhteiskilpailutukset) sähkölaitoksen kanssa ja on suorassa asiakassuhteessa sähkölaitokseen. Toimittaja laskuttaa toteutuneet sähkökulut Tilaajalta lisättynä 2 %:n katteella.

Jätehuoltokustannukset: Toimittaja vastaa kohteiden jätehuollosta ja tilaa jätehuoltopalvelut alueen jätehuoltoyrityksiltä. Toimittaja laskuttaa jätehuollosta aiheutuneet kustannukset Tilaajalta lisättynä 2 %:n katteella.

Valvontalinjapalvelut: Toimittaja vastaa valvontalinjapalveluiden tuottamisesta ja laskuttaa siitä aiheutuneet kulut Tilaajalta lisättynä 2 %:n katteella.

Kiinteistöjen vakuutusmaksut: Toimittaja vastaa siitä, että kaikki Tilaajan kiinteistöt on vakuutettu asianmukaisesti. Vakuutus sopimuksissa vakuuttaja vakuutusyhtiöön nähden on kunta ja kunta vastaa vakuutusten maksamisesta vakuutusyhtiölle. Toimittaja tarkastaa vakuutusyhtiön Kaupungille lähettämien laskujen oikeellisuuden ja sen, että laskutus vastaa tehtyä vakuutus sopimusta. Toimittaja vastaa vakuutusten päättämisestä ajallaan.

Seuraavassa on esitetty laskutusperuste Toimittajan toteuttamille toiminnoille kustannuserittäin.

Kiinteistöjohtaminen

Toimittajaa koskeva kiinteistöjohtamisen budjetti, joka jyvitetään kunnan omistamille kiinteistöille kiinteistökohtaisen bruttoalan (brm2) mukaisesti. Laskutetaan tasaerissä kuukausittain erässä lisättynä 2 %:n katteella. Mikäli kiinteistöstä on tarkoitus luopua tarkasteluvuoden aikana tai kiinteistön ylläpito on siirretty vuokralaiselle pitkäaikaisella sopimuksella, ei ko. kiinteistölle jyvitetä kiinteistöjohtamisen kustannuksia.

Huolto

Koko kiinteistömassaa koskeva huoltotoiminnan budjetti, joka jyvitetään kiinteistöille aiheutumisperiaatteen mukaisesti.

Laskutetaan tasaerissä kuukausittain lisättynä 2 %:n katteella.

Kunnossapito

Koko kiinteistömassaa koskeva kunnossapidon budjetti, joka jyvitetään kiinteistöille aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Laskutetaan tasaerissä kuukausittain lisättynä 2 %:n katteella.

Investoinnit

Investoinnit laskutetaan Tilaajan tekemän Rakentamisohjelman tilauksen liitteenä olevan maksupostitaulukon mukaisesti. Tilaaja sitoutuu siihen, että maksupostiohjelma laaditaan siten, ettei Toimittajan kassalikvidi vaarannu. Jokaisesta investoinnista pidetään taloudellinen loppuselvitys, jonka mukaisesti laskutus tasataan toteutuneiden kustannusten mukaiseksi.

Laskutus

Laskutus tapahtuu kuluierittäin kerran kuukaudessa. Kustannukset eritellään laskulle valmiiksi vähennysjärjestelmään ja palautusjärjestelmään kuuluviin kustannuksiin.

Kiinteistöjen tuotot

Yhtiö laskuttaa kiinteistöjen vuokrat ja muut käyttömaksut tulouttaen ne suoraan kaupungin pankkitilille. Tulojen kirjaamista varten yhtiö toimittaa kuukausittain tiedot laskutetuista vuokrista ja käyttömaksuista kaupungin kirjanpidon aikataulujen mukaisesti sekä seuraa tulojen kertymistä. Yhtiö vastaa näiden saatavien perinnästä.