

Tällä palvelusopimuksella (jäljempänä ”Sopimus”) allekirjoittaneet osapuolet sopivat kiinteistöohjelman mukaisten palveluiden tuottamisesta:

1 Sopijapuolet

Hollolan kunta, Y-tunnus 0146248-5
Osoite: Virastotie 3, 15870 Hollola
(Jäljempänä myös Tilaaja, Toimeksiantaja ja Kunta)
Sopimuksen yhteyshenkilö: Elinvoimajohtaja Heli Randell

Hollolan Tilapalvelut Oy, Y-tunnus 2840811-2
Osoite: Virastotie 3, 15870 Hollola
(Jäljempänä myös Toimittaja, Toimeksisaaja ja Yhtiö)
Sopimuksen yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja Reijo Reponen

Yhteistyöjohtoryhmä myöhemmin johtoryhmä on Tilaajan ja Toimittajan muodostama yhteiselin toiminnan seuraamista ja päätöksen tekemistä varten. Yhteistyöjohtoryhmässä sovitaan toiminnan muutoksista. Yhteistyöjohtoryhmä arvio vuosittain sopimuksen sisältöä ja laajuutta, sekä tekee siihen tarvittavia muutoksia toiminnan muuttuessa.

2 Kiinteistöohjelma

2.1 Lähtökohdat

Kiinteistöohjelma kuvaa Hollolan kunnan ja sen vuokraamien kiinteistöjen ja tilojen omistamisen ja käytön tavoitteet.

Kiinteistöohjelma toteuttaa kunnan strategiaa ja toiminta-ajatusta:

Hollolan kunnan strategian mukaan toimimme

- ennakoivasti
- ratkaisukeskeisesti
- avoimesti ja
- välittäen

2.2 Kiinteistötoiminnan laajuus

Toimittaja vastaa kunnan kiinteistöomaisuuden hoitamisesta ja kiinteistötoimen toteuttamisesta. Palvelukuvaus ja vastuurajataulukko on liitteenä 1. Toimittaja osallistuu päätöksen tekoa varten tehtävän materiaalin tekemiseen ja vastaa tietojen täydentämistä omalta vastuualueeltaan. Toimittaja vastaa vuokrattavien tilojen hallinnasta ja vuokrasopimusten laadinnasta ja allekirjoituksesta Tilaajan myöntämien valtuuksien rajoissa.

Tilaaja vastaa kiinteistöjen pysäköinnin hallinnasta ja lupamenettelyistä.

2.3 Laadulliset tavoitteet kiinteistötoiminnalle

Hollolan kunta tarjoaa käyttäjille tarkoituksenmukaiset kiinteistöt (tilat ja piha-alueet) palvelualueilleen. Toiminnan laatutasovaatimukset on kuvattu sopimuksen liitteessä 2 Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset. Kiinteistöpalvelut toteutetaan asiakaslähtöisesti ja ammattimaisesti kuvan 1 periaatteiden mukaisesti. Toiminnan ohjausta varten perustetaan yhteistyöjohtoryhmä, joka muodostuu kunnan johtoryhmästä täydennettynä Hollolan Tilapalvelu Oy:n toimitusjohtajalla. Toimintatavan lainmukaisuus varmistetaan lakimiehen toimesta.



Kuva 1 Kiinteistöpidon toimintatapa

Laadullisten tavoitteiden toteutumista seurataan seuraavilla mittareilla:

Asiakaslähtöisyys

- | | |
|--|------------------|
| - Käyttäjien asiakastyytyväisyys kiinteistöpalveluihin (asteikko 0...5) | Tavoitetaso >3,7 |
| - Palvelualueiden johdon tyytyväisyys kiinteistöpalveluihin (asteikko 0...5) | Tavoitetaso >3,7 |

Tarkoituksenmukaisuus

- | | |
|---|------------------|
| - Käyttäjien tyytyväisyys kiinteistöihin (asteikko 0...5) | Tavoitetaso >3,7 |
| - Palvelualueiden johdon arvio kiinteistöjen käyttömukaisuudelle (asteikko 0...5) | Tavoitetaso >3,7 |
| - Kiinteistöissä tai piha-alueilla kiinteistön hoidosta johtuvat tapaturmat enintään 5 kpl/vuosi. | |
| - Tilatehokkuus (m ² / käyttäjä). | |

Ammattimaiset kiinteistöpalvelut

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Energiatehokkuus (kWh / m ² , kWh / m ³ ja kWh / käyttäjä) | Tavoitetaso |
| | Sähkö 16 kWh/m ³ |
| | Kaukolämpö 35 kWh/m ³ |

Kunkin mittarin osalta tilannetta seurataan vuoden 2025 aikana, yhteistyöjohtoryhmä 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 Tilaaajan budjetoima vuosihinta. Laskutus tapahtuu kuukausittain toteuman mukaisesti.

Erikseen sovitut kiinteistöjen käyttökuluihin kuuluvat energia-, vesi- ja jätehuoltoon liittyvät kulut, sekä leasing-vuokrat ja kiinteistöverot veloitetaan kuukausittain toteuman mukaan. Nämä kustannusperusteiset veloitukset on tarkemmin määritelty liitteessä 3 Kaupallinen malli.

Tilaaajan Rakentamishjelmaan kuuluvat investoinnit ja PTS hankkeet veloitetaan erikseen Tilaaajan tekemän erillisen tilaus- ja toimeksiantosopimuksen mukaisesti liite 4 Rakentamishjelman tilaus- ja toimitussopimus. Sopimukseen liitetään erillinen maksupostitaulukko, jonka mukaisesti Toimittaja veloittaa tilatut työt edistymisaikataulun mukaisesti.

Tilaaajan asettama kiinteistönhallintapalveluiden kattohinta esitetään palvelusopimuksen liitteessä 3 Kaupallinen malli, kohdassa 6 Kattohinta.

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

Tarkempi kuvaus maksuliikenteestä ja hinnoittelumallista on liitteessä 3 Kaupallinen malli.

2.5 Päätöksiä ohjaavat arvot

Kunnan kiinteistötoiminnassa keskeisiä arvoja ovat:

Vastuullisuus

Sillä tarkoitamme:

- *ennakoivaa, tulevaisuuden huomioon ottavaa päätöksentekoa*
- *ratkaisukeskeisyyttä*
- *avoimuutta*
- *välittämistä*

2.6 Kiinteistösalkku

Tähän sopimukseen liittyen Toimittaja huolehtii kunnan kiinteistöomistuksen kehittämisestä. Kunnan kiinteistöomaisuuden kehittäminen organisoidaan salkuttamalla kiinteistöt ja asettamalla kullekin salkulle tavoitteet. Toimittaja vastaa salkutuksesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä yhteistyöohjausryhmän päätöksenteon jälkeen.

Kunnan kiinteistösalkut ovat:

Pidetään ja ylläpidetään: Toiminnan kannalta kriittiset kohteet

- Ominaisuuksina esimerkiksi korkea käyttöaste, hyvä sijainti toiminnan tarve ja vaatimukset huomioiden
- Tavoite: kiinteistön kunto pidetään nykyisellään tai parannetaan

Myytävät: Kohde ei tue nykyistä tai lähitulevaisuuden toimintaa

- Ominaisuuksina esimerkiksi matalahko käyttöaste, toiminnan kannalta ongelmallinen sijainti, huono muunneltavuus
- Tavoite: Kehitetään kohde myyntikuntoon ja myydään tai myydään sellaisenaan

Kehitetään ja myydään: kohteelle ei markkinaa

- Ominaisuuksina esimerkiksi erittäin matala käyttöaste, toiminnan kannalta huono sijainti, huono kunto

- Ominaisuuksina esimerkiksi odottaa kouluverkon linjausta, toiminnan kannalta huono sijainti, huono kunto
- Tavoite: puretaan kohde ja jalostetaan tonttiomaisuutta

Imagorakennukset: ylläpidetään

- Ominaisuuksina esimerkiksi suojelukohde
- Tavoite: pidetään ja ylläpidetään

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

Kunnan johtoryhmä käsittelee ja elinvoimavaliokunta hyväksyy kunnan kiinteistösalkutuksen yllä olevien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi kiinteistösalkutuksesta raportoidaan konsernijaostolle.

2.7 Kunnan tilamitoitustavoitteet

Kunnan tilaomaisuuden kehittämistä ohjaavat seuraavat mitoitukselliset tavoitearvot:

Päiväkodit: Ei määritelty
(Referenssitaso: RT 96-11003)

Esi- ja perusopetus: Perusopetukselle 8,9 hum2/ oppilas
(Referenssitaso: Uuden oppimisen mukainen tutkimustieto.)

Tietotyö: Ei määritelty
(Referenssitaso: Valtion toimitilastrategia)

Kirjasto: Ei määritelty
(Referenssitaso: Tammekan et al. 1986)

Palveluasunnot: Ei määritelty
(Referenssitaso: Haahtela-Kehitys Oy 2013)

Muiden toimintojen mitoitukselliset tavoitearvot tulee asettaa toiminnan vaatimusten mukaisesti käyttäen hyödyksi referenssitietoa. Yllä olevat tavoitearvot tulee yksittäisessä kohteessa suhteuttaa yksikön kokoon ja toimintaan.

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 Tilaaajan kiinteistöjen hallinta, myös tässä toiminnassa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Toimittaja sitoutuu noudattamaan toiminnassaan liitteen 2 mukaisia kiinteistötoiminnan palveluvaatimuksia.

Toimittajan ja Tilaaajan välistä vastuunjakoa on täsmennetty tämän sopimuksen liitteissä Palvelukuvauksessa ja Kaupallinen malli.

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.

Hollolassa,

____.____.2025

Hollolan kunta

Hollolan Tilapalvelu Oy

Päivi Rahkonen
Kunnanjohtaja

Reijo Reponen
Toimitusjohtaja

Heli Randell
Elinvoimajohtaja

LIITE Liite 1 Palvelukuvaus ja vastuurajat
 Liite 2 Kiinteistötoiminnan palveluvaatimukset
 Liite 3 Kaupallinen malli
 Liite 4 Rakentamisohjelman tilaus- ja toimitussopimus
 Liite 5 Kuntakonsernin yhtiölle asettamat vuositavoitteet