

Kiinteistöjen hoidon, -ylläpidon ja -kunnossapidon sekä rakennuttamispalveluiden ostosopimus 2024–2026

1. Osapuolet

1.1. Palvelun tuottaja

Kemijärven Roikka Oy (Y-tunnus 1974326–9)
Vapaudenkatu 8 B, 98100 Kemijärvi
Yhteyshenkilö: Toimitusjohtaja

1.2. Palvelun tilaaja

Kemijärven kaupunki / Tilapalvelut liikelaitos (Y-tunnus 0191717–9)
PL 5, 98101 Kemijärvi
Yhteyshenkilö: Johtokunnan puheenjohtaja

2. Sopimuksen kohde

Sopimuksen kohteena on Kemijärven kaupungin omistuksessa ja Tilapalvelut liikelaitoksen hallinnassa olevat kiinteistöt ja tilat tilanteessa 1.1.2024 (Liite 1).

3. Sopimuksen sisältö

Palvelun tilaaja ostaa kiinteistöjen hoidon, -ylläpidon ja -kunnossapidon sekä rakennuttamispalvelut palvelun tuottajalta tässä sopimuksessa kuvatulla tavalla.

3.1 Kiinteistöjen hoito ja ylläpito

Kiinteistöjen hoito ja ylläpito suoritetaan liitteenä olevan palvelukuvauksen mukaisesti (Liite 2). Laskutusperusteena on kokonaishinta.

3.2 Kiinteistöjen kunnossapito

Kiinteistöjen kunnossapito suoritetaan liitteenä olevan palvelukuvauksen mukaisesti (Liite 2). Toteutettavat kunnossapitokohteet sovitaan aina erikseen.

3.3 Rakennuttamispalvelut

Rakennuttamispalvelut sisältävät pääasiassa investointikohteiden toteuttamiseen liittyviä tehtäviä hankesuunnittelusta varsinaiseen toteuttamiseen. Laskutusperusteena on kokonaishinta.

Palveluihin kuuluu mm:

- hankintamenettelyt / Cludia kilpailutusjärjestelmä
- sopimusasiat (YSE 98), työmaakokousten järjestäminen
- Haahtela-järjestelmän käyttö, raportointi
- työmaiden valvontapalvelut
- turvallisuuskoordinaattorin palvelut
- sidosryhmätyöskentely
- lupapiste järjestelmän käyttö

4. Maksuehdot

- Kiinteistöjen hoito- ja ylläpitopalveluiden kokonaishinta kalenterivuodelle on 900.000 euroa (Alv 0 %). Kuukausihinnan suuruus on täten 72.000 euroa (Alv 0 %).
Vuosihinta laskutetaan kuukausittain siten, että eräpäivä on kunkin kuukauden 4. päivä.
- Rakennuttamispalveluiden kokonaishinta kalenterivuodelle on 168.000 € (Alv 0 %). Kuukausihinnan suuruus on täten 14.000 euroa (Alv 0 %).
Vuosihinta laskutetaan kuukausittain siten, että eräpäivä on kunkin kuukauden 4. päivä.
- Kiinteistöjen kunnossapitopalveluiden arvonlisäverolliset kustannukset peritään toteutuneiden kustannusten mukaan kuukausittain. Laskun liitteenä tulee olla erittely kustannuksista työkohteittain.
- Sopimushinnat sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin ja siellä kokonaisindeksiin 2015=100. Perusindeksinä, johon myöhemmät tarkastelut tehdään, pidetään vuoden 2023 kolmannen vuosineljänneksen pistelukua. Indeksitarkistus tehdään vuosittain joulukuussa ko. vuoden kolmannen vuosineljänneksen pisteluvun mukaisesti.

5. Muut määräykset

Palvelun tuottajalla on oltava toimintaansa varten vastuuvakuutus, jonka tulee olla riittävä suhteessa sopimuksessa määriteltyihin vastuisiin, palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin ja palvelusta maksettavaan korvaukseen. Vastuuvakuutuksen tulee olla voimassa koko sopimuskauden ajan.

Palvelun tuottaja vastaa omalta osaltaan työturvallisuuden järjestämisestä ja tarvittavien pätevyyksien voimassaolosta sekä osallistuu tilaajan järjestämiin koulutuksiin.

6. Sopimuksen liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys

Sopimuksessa noudatetaan JYSE 2014 palvelut sopimusehtoja. Jos sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan seuraavaa järjestystä:

1. Tämä sopimus
2. Kiinteistönhoidon ja -kunnossapidon palvelukuvaus
3. JYSE 2014 palvelut - sopimusehdot
4. KPYSE 2007

7. Sopimuserimielisyyksien käsittely

Sopimusta ja sen käytännön toteuttamista koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopijapuolten kesken neuvottelemalla. Jos neuvotteluiden lopputuloksena erimielisyys ei kuitenkaan ratkea, asia ratkaistaan Lapin käräjäoikeudessa, mikäli erikseen ei sovita välimiesmenettelyä.

8. Sopimuksessa sovittujen palvelujen arviointi

Sovittujen palvelujen toteutusta arvioidaan osapuolten kesken puolivuositain.

9. Sopimuksen voimassaoloaika

Sopimus on määräaikainen ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026. Sopimusta voidaan jatkaa kahden vuoden optiolla 31.12.2028 saakka molempien osapuolten hyväksynnällä. Option käytöstä tulee sopia 30.6.2026 mennessä.

10. Sopimuksen lisäykset ja muutokset

Kaikki lisäykset ja muutokset on tehtävä kirjallisesti. Sopimusta ei voi siirtää toiselle osapuolelle ilman molempin puolista hyväksyntää.

11. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan 1.1.2024, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen.

12. Allekirjoitukset ja sopimuskappaleet

Tätä Sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Kemijärvellä .11.2023

Kemijärven kaupunki

Kemijärven Roikka Oy

Marjo Säarelä
vt. kaupunginjohtaja

Esa Pöyliö
Toimitusjohtaja

Liitteet Kiinteistö- / tilalistaus 1.1.2024
 Kiinteistön hoidon, -ylläpidon ja -kunnostuksen palvelukuvaus

Hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt

- 6051 Sairaalakatu 9 (Hyvinvointikeskus Lapponia)
- 6052 Kalamiehenkatu 2 (Jokirannan ryhmäkoti)
- 6050 Luusuantie 15 (KOy Yhdyskulma, Hammashuolto)
- 6154 Särkeläntie 9 (As Oy Särkelänrinne, Vammaispalvelut)
- 6206 Metsämiehentie 3 (Toimintatorppa)
- 6119 Pelkosenniementie 23 (Kemijärven paloasema)
- 6120 Räisäläntie 645 (Suomun paloasema)

Yrityskiinteistöt

- 6100 Seminaarinkatu 10 (Entinen ammattikoulu)
- 6103 Kuumaniemenkatu 2D2 (Torikeskus)
- 6104 Hietaniemenkatu 7 (Kemijärvi Camping)
- 6106 Teollisuustie 16 (Teollisuushalli)
- 6108 Varikkotie 1 (Monitoimihalli)
- 6112 Salorantie 1 (Heralammen yritystalo)
- 6113 Pöyliöjärventie 2-8 (Teollisuushalli)
- 6115 Teollisuustie 6 (Teollisuushalli)

Osakehuoneistot

- 6150 Kallaantie 28 (KOy Kassala)
- 6151 Kallaantie 28 (KOy Vaskikallas)
- 6152 Vapaudenkatu 8 (KOy Toimitalo)

Päiväkoti- ja koulukiinteistöt

- 6201 Hillatie 6 (Hillatien koulukampus)
- 6203 Värjärintie 4 (Jyvälänpuiston päiväkoti)
- 6205 Heikinkatu 8 (Särkelän päiväkoti)

Kulttuuri- ja vapaa-ajan kiinteistöt

- 6250 Hietaniemenkatu 3 (Musiikkiopisto)
- 6251 Hietaniemenkatu 5 (Kulttuurikeskus)
- 6252 Värjärintie 6 (Uimahalli)
- 6253 Särkeläntie 8-10 (Liikuntahalli)

Hallintokiinteistöt

- 6300 Hallituskatu 4 (Kaupungintalo)
- 6301 Seminaarinkatu 5 (Kiehispirtti)

Elinvoimapalveluiden kiinteistöt

- 6352 Varikkotie 8 (Hallit ja konesuojat)
- 6116 Uimarannantie 5 (Uimarannan paviljonki)
- 6254 Urheilukatu 16 (Urheilukentän rakennukset)

Tyhjät kiinteistöt

- 6402 Sodankyläntie 331 (Tohmon monitoimitalo)
- 6403 Rajakatu 9 A (Hoivakoti Puistola)
- 6404 Kuumaniemenkatu 2 (Entinen Kuumaniemen koulu)
- 6407 Seminaarinkatu 7 (Entinen Särkelän koulu)
- 6410 Koulukatu 2 (Entinen Sepänmäen koulu)
- 6209 Kuumaniemenkatu 2 D (Elinkaaritalo)
- 6200 Koulukuja 15 - 17 (Isokylän koulut)
- 6204 Kallaantie 20 (Entinen Kallaan päiväkoti)
- 6202 Lepistöntie 1 (Entinen kauppaoppilaitos)

KIINTEISTÖN HOIDON, -YLLÄPIDON JA -KUNNOSSAPIDON PALVELUKUVAUS

1. KIINTEISTÖN HOITO

1.1 Tavoite

Kiinteistönhoidon tarkoituksena on ylläpitää kiinteistössä olosuhteita, joissa on turvallista ja tervettä työskennellä sekä ylläpitää elinkaartiloudellisesti kiinteistö käyttö- ja toimintakunnossa.

Kiinteistönhoitoon kuuluvat yleisvalvonta, rakennusosien, teknisten järjestelmien hoito ja huolto. LVISA -järjestelmien hoitoon sisältyvät järjestelmien käytön ylläpito sekä hoito- ja huoltotoimenpiteet, joilla laitteiden häiriötön toiminta varmistetaan.

Kiinteistöhoidon palveluja tuotetaan KH – kortiston ohjekorttien mukaisesti seuraavasti:

- Yhteistehtävät
- Yleishoito ja valvonta
- Lämpöhuolto ja ilmastointi
- Sähköhuolto
- Erityislaitteiden hoito
- Jätehuolto
- Ulkoalueiden hoito

1.2 Sopimustehtävien suorittaminen

Sopimukseen kuuluvat tehtävät hoidetaan aina tarpeen ja tilanteen mukaan.

Palvelun tuottajalla tulee olla ympärivuorokautinen päivystysnumero, johon tilaaja voi jättää vikailmoituksen ja johon talon hälytykset ohjataan. Palvelun tuottajalla on käytössään palvelun tilaajan omistama Res-vikailmoitusjärjestelmä, johon tilaajan edustaja ilmoittaa ei kiireelliset vikailmoitukset.

Kiinteistöpäivystyksen tarkoituksena on varmistaa kiinteistön normaalin työajan ulkopuolella ilmenevien vikojen mahdollisesti aiheuttamat lisävahingot.

Palvelun tuottaja nimeää vastuullisen työnjohtajan. Liikelaitoksen edustaja sopimukseen liittyvien töiden osalta on isännöitsijä.

Palvelun tuottaja tekee sopimukseen liittyvät työt omilla työvälineillään. Palvelun tuottaja huolehtii omassa käytössä olevien tilojen sekä teknisten tilojen yleisestä järjestyksestä.

Erillisveloitettavista töistä on sovittava kirjallisesti tilaajan kanssa ennen töiden aloittamista lukuun ottamatta kiireellisiä vikakorjauksia. Erillisveloitettavat työt laskutetaan erillisellä laskulla eriteltynä, kun tilaaja on hyväksynyt työsuorituksen.

Sopimukseen kuuluu pienimuotoiset (ei muuttotöitä) käyttäjäpalvelut.

1.3 Sopimuksenaikainen toiminta

Palvelun tuottaja sitoutuu tilaajan kanssa yhteistyöhön, jonka tarkoituksena on kiinteistönhoidon kehittäminen kohteessa. Katselmuksessa arvioidaan työn laatua ja yhteistyön sujuvuutta sekä pohditaan yhdessä kehittämistä ja ratkaisuja mahdollisiin ongelmiin.

Kumpikin sopijapuoli voi pyytää lisäksi katselmusta jonkin sopimustehtävän suoritukseen liittyvän seikan tai olosuhteen toteamiseksi. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua toimitukseen asiantuntijoita.

Palvelun tuottaja käyttää tilaajan toimittamaa sähköistä huoltokirjaa sekä ylläpitää sopimukseen kuuluvista tehtäväalueista kiinteistön perustietoja ja huoltohistoriaa. Huoltokirjaa ylläpidetään ja kehitetään yhteistyössä tilaajan kanssa.

Mikäli sopimuskohteena oleva kiinteistö peruskorjataan sopimuskautena ja sopimuksen / kiinteistönhoidon tehtävien sisältö tämän takia muuttuu, neuvotellaan sopimushinta uudelleen vastaamaan tehtävien tasoa.

2. KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITO

2.1 Tavoite

Kunnossapidon tarkoituksena on ylläpitää kiinteistöissä olosuhteita, joissa on turvallista ja miellyttävää työskennellä sekä ylläpitää elinkaaritaloudellisesti kiinteistöt käyttö- ja toimintakunnossa.

Kunnossapidon tavoitteena on korjaamalla tai uusimalla säilyttää rakennus ja siihen kuuluvat rakenteet, koneet, laitteet ja varusteet rakennuksen alkuperäistä laatutasoa vastaavassa kunnossa. Kunnossapidossa kuluneet rakennusosat tai laitteet korjataan tai vaihdetaan uusiin. Osa kunnossapidosta on arvaamattomien korjaustöiden suorittamista, joille on tyypillistä se, ettei niihin voida etukäteen vaikuttaa (ilkkivalta, luonnonolosuhteet).

2.2 Rakennustekniikka

Tavoitteena on ylläpitää kiinteistön rakenteellista kuntoa ja estää henkilö- tai esineturvallisuutta vaarantavien rakenteellisten vaurioiden synty. Erityishuomio on kiinnitettävä rakennuksen ulkovaipan sekä muiden kosteusvaurioalttiiden rakenteiden kunnossapitoon.

Rakennustekninen kunnossapito sisältää TALO 90-nimikkeistön mukaisesti kiinteistön rakenteiden, tilojen, varusteiden ja laitteiden kunnossapidon seuraavasti:

- Aluerakenteet
- Pohjarakenteet
- Rakennustekniikka
 - Perustukset
 - Rakennusrunko
 - Julkisivu

- Yläpohjarakenteet
- Täydentävät sisäosat
- Sisäpinnat
- Rakennusvarusteet
- Siirtolaitteet, rampit, nosto – ovet.

2.3 LVIS-järjestelmät

Tavoitteena on ylläpitää kiinteistön lvis-järjestelmien kuntoa ja estää henkilö- tai esineturvallisuutta vaarantavien järjestelmävikojen tai -vaurioiden synty. LVIS kunnossapidossa on erityisesti huomioitava ilmastointijärjestelmien kunto.

LVI-järjestelmien kunnossapito sisältää TALO90- nimikkeistön mukaisesti kiinteistön laitteet ja järjestelmät seuraavasti:

- Lämmitysjärjestelmät
- Vesi- ja viemärijärjestelmät
- Ilmastointijärjestelmät
- Kylmätekniset järjestelmät, (vikakorjaukset)
- Paineilma- ja kaasuverkostot ja –järjestelmät
- Sähköjärjestelmät
- Muut LVIS- järjestelmät
 - kohdepoistokojeet

2.4 Arvaamattomat ja äkilliset korjaustyöt

Arvaamattomien korjaustöiden tarkoituksena on korjata ennakoimaton vahinko sekä estää vahingon laajeneminen. Arvaamattomat korjaustyöt suoritetaan välittömästi vahingon ilmettyä mikäli lisävahinkojen estäminen sitä vaatii. Korjaustyö voidaan muutoin suorittaa normaalina työaikana.

Arvaamattomat korjaukset, kosteuskorjaukset ja ikivaltakorjaukset kuuluvat kunnossapitosopimukseen. Arvaamattomien korjausten suorittamisesta on toimeksisaaja velvollinen neuvottelemaan tilaajan kanssa.

3. YLEISIÄ VAATIMUKSIA

3.1 Tilaajaan ja palveluntuottajan yhteydenpito

Palveluntuottaja ajoittaa ja suunnittelee hoito- ja kunnossapitopalvelut yhteistyössä tilaajan kanssa. Tilojen käyttöä hankaloittavien kunnossapitotöiden aloituksesta on sovittava ennen töiden aloittamista tilaajan ja tilan käyttäjän kanssa. Palvelun tuottajan on hyväksyttävä tilaajalla myös ne kiinteistöihin kohdistuvat toimenpiteet, jotka tilojen käyttäjät suoraan toimeksisaajalta tilaavat.

3.2 Suunnittelu

Palveluun tulee sisältyä palveluntuottajan tuottama selvitystyö sekä palvelun työsuunnittelu ja työnohjaus. Mahdollisista kolmannen osapuolen suorittamasta suunnittelusta sovitaan erikseen.

3.3 Palvelun laatu ja laadunvalvonta

Palveluntuottaja on velvollinen tekemään huolellisesti kaikki tässä palvelukuvauksessa mainitut tehtävät alalla noudatettavan hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti.

Palveluntuottajan on valvottava mahdollisten alirakkoitsijoidensa työsuoritusta ja työn lopputulosta.

Tilaaaja valvoo palveluntuottajan työsuoritusta ja työn lopputulosta. Tilaaajalla ei ole työnohjo-oikeutta toimeksisaajan työntekijöihin.

Tilaaajan laadunvalvonta ei vähennä toimeksisaajan vastuuta. Laatuvaatimusten vastaisesta lopputuloksesta reklamoidaan toimeksisaajalle.

3.4 Palveluntuottajan organisaatio

Palveluntuottajalla tulee olla kohteissa ammattitaitoinen henkilökunta sekä nimetty vastuullinen työnjohtaja. Työnjohtajan ja henkilökunnan tulee olla tavoitettavissa sähköisillä viestimillä ja puhelimella. Palveluntuottajalla on työsuojeluvuoro omasta henkilöstöstään.

Palveluntuottaja sitoutuu tilaaajan kanssa yhteistyöhön, jonka tarkoituksena on kunnossapitotyön kehittäminen.

3.5 Tarvikkeet ja työvälineet

Palveluntuottajan hankintoihin kuuluvat rakennusosien, teknisten järjestelmien ja laitteiden kunnossapitoon tarvittavat aineet, tarvikkeet ja laiteosat (pienhankinnat).

Isommat tarvikehankinnat hankitaan tilaaajan lukuun. Tilaaajalla ei ole velvoitetta hankkia palveluntuottajalle kunnossapidon edellyttämien töiden työvälineitä, -koneita ja -laitteita ellei muuta sovita.

Kiinteistön vika- ja huoltokorjauksissa tarvittavat laitteiden varaosat, huolloissa tarvittavat aineet ja voiteluaineen ym. pienhankinnat palvelun tuottaja hankkii kustannuksellaan ja laskuttaa siitä erikseen noin kahden kuukauden välein.

Palveluntuottaja laskuttaa työssä käyttämät erikoistyökalut, telineet ja laitteet erikseen sovitusti.

3.6 Varastointi

Palveluntuottaja on velvollinen ylläpitämään omaan toimintaansa liittyvää pientarvikevarastoa, joka sisältää yleisesti kunnossapitotyössä tarvittavaa materiaalia. Kiinteistöistä irrotettujen tarvikkeiden varastoinnista sovitaan tapauskohtaisesti erikseen.

3.7 Alihankkijat

Palveluntuottaja voi käyttää kunnossapitotöiden suorittamiseen alihankkijoita. Alihankkijat tulee hyväksyttää tilaajalla.

Sovituissa alihankintapalveluissa alihankkija voi laskuttaa tilapalvelut liikelaitosta suoraan.