

YIT Toimistotalo, Perhelä Järvenpää**Liite 2****KIINTEISTÖN HOIDON JA YLLÄPIDON TEHTÄVÄLISTA JA HOITO-JA YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET****HOIDON JA YLLÄPIDON TEHTÄVÄLISTA:**

Kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksilla tarkoitetaan kiinteistönhoidon juoksevia vuotuisia kustannuksia sekä kunnossapidon jaksottaisia toistuvia kustannuksia, jolloin rakennus ja siihen kuuluvat laitteet pidetään vuokrakauden alkamisajankohtaa vastaavalla teknisellä ja laadullisella tasolla (pois lukien normaali kuluminen).

Vuokranantaja hallinnoi ja hoitaa kiinteistöä siten, että kiinteistöön ja vuokrakohteeseen kohdistuvat käyttö, hoito- ja ylläpitokustannukset pysyvät kohtuullisina, kuitenkin niin että kiinteistön käytettävyyks ja arvo säilyy mahdollisimman hyvänä (pois lukien normaali kuluminen).

Vuokranantaja vastaa peruskorjausluonteisten korjausten korjauskustannuksista, eikä näitä kustannuksia sisällytetä hoito- ja ylläpitoluokkaan.

Isännöinti ja hallinto

Suomen Kiinteistöliiton isännöitsijän tehtäväluettelon mukaiset tehtävät: kirjanpito, muut hallinnolliset ja tekniset tehtävät.

Käyttö ja huolto

Kiinteistön tekninen huoltotoimi ja päivystys, talotekniikan hälytyksen kaukovalvonta, hissihuolto.

Vartiointi

Kiinteistön alue- ja piirivartiointi, sekä rikosilmoitinjärjestelmän kaukovalvonta.

Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden puhtaanapitotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunta sekä toimistokiinteistön osuus 2. kerroksen yhteiskäyttöisen piha-alueen ylläpidosta.

Lämmitys

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä kulutukseen perustuva kustannus.

Jäähdytys

Jäähdytyksellä mahdollistetaan kiinteistön sisätilojen sovittu sisälämpötila. Ylläpidossa käsitellään koko kiinteistön jäähdytystä lukuun ottamatta kunkin käyttäjän omien tilojen mahdollisia lisäjäähdytystarpeita.

Sähkö, ilman käyttäjä sähköä

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä kulutukseen perustuva sähkön siirto- ja ostokustannus. Vuokralainen tekee itse sähkösopimuksen ja maksaa suoraan sähköntoimittajalle vuokraamia tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sähkökustannukset, eikä tähän perustuvia kustannuksia sisällytetä ylläpitoluokkaan.

Vesi

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä kulutukseen perustuva kustannus.

Jätehuolto

Normaalin toimistojätteen jätehuollon järjestämisestä aiheutuneet kustannukset.

Poikkeavan jätteen käsittely käyttäjän vastuulla (tietosuojajäte, ongelmajäte, pakkausjäte, puulavat, rasva, ym.)

Kunnossapito

Kiinteistölle aiheutuneet, ei peruskorjausluonteiset, korjaustoimenpiteet.

Kiinteistövakuutus

Kiinteistöön itsessään kohdistuva täysarvovakuutus.

Kiinteistövero

Kiinteistöstä aiheutuva kuntakohtainen kiinteistövero.

HOITO- JA YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET:

Hoito- ja ylläpitoluokran arvioidaan aina etukäteen kalenterivuodeksi kerrallaan ja maksetaan kuukausittain etukäteen pääomavuokran maksun yhteydessä vuokranantajan esittämään talousarvioon/ edellisvuoden toteutuneeseen ylläpitoluokran perustuen.

Lopullinen hoito- ja ylläpitoluokran määrä selvitetään ja täsmäytetään jälkikäteen kiinteistöyhtiön edellisen kalenterivuoden tuloslaskelman perusteella ja vuokranantaja esittää siitä toteutumatlaskelman ja uuden arvioluokran vuokralaiselle. Mikäli toteutuneiden hoito- ja ylläpitokustannusten mukaan laskettava hoito- ja ylläpitoluokra ylittää vuokralaisen arviona maksaman hoito- ja ylläpitoluokran määrän, vuokralainen maksaa lisäluokran vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen on maksanut arvioluokraa yli todellisten hoito- ja ylläpitokustannusten mukaan määräytyvän hoito- ja ylläpitoluokran, palautetaan liikaa maksettu hoito- ja ylläpitoluokra vuokralaiselle tai hyvitetään seuraavan ajanjakson arvioidun hoito- ja ylläpitoluokran määrässä.

Ensimmäinen arvioitu hoito- ja ylläpitoluokra perustuu tämän sopimuksen allekirjoitushetken hintatasoon ja on määritelty tilastoihin perustuvien, keskimääräisten kustannusten ja tiedossa olevien, vastaavien rakennusten toteutuneiden hoito- ja ylläpitokustannusten perusteella. Todellisiin kustannuksiin perustuva, jälkikäteen laskettava hoito- ja ylläpitoluokra voi muuttua/täsmentyä mm. seuraavista syistä, *hintatason ja kulutusmäärien muuttuessa (esim. energia), käyttäjien poikkeuksellisen käytön perusteella, poikkeuksellisista sääolosuhteista johtuen (kuten erittäin lumiset tai kylmät talvet tai kuumat kesät), viranomaisen määräämien maksujen nousun perusteella, muista syistä, jotka eivät ole omistajasta riippuvaisia.*