

Palvelu- ja kumppanuussopimus
Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta

LIITE: Alustavat hinnoitteluperiaatteet

Palvelukokonaisuus/palvelu	Sisältö	Hinnoitteluperiaate	Muodostuminen
KIIINTEISTÖJOHTAMINEN			
Kohdeisännöinti	Kohteiden isännöintitehtävät	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta
Hankinnat	Hankintojen kilpailutukset	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta sovitun hankintasuunnitelman mukaan
Energiajohtaminen	Kulutusseuranta ja kehitystoimenpiteet	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta
Sisäilmapalvelut	Sisäilmaongelmien käsittelyprosessin hallinta	Tuntihintainen	Tuntityöhinnointelu
Ympäristöpalvelut	Kohteiden jätehuollon suunnittelu ja järjestäminen	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta
Vuokraus	Vuokraneuvottelut ja sopimusten laadinta (sis. isännöintiin)	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta
Tiedolla johtamisen palvelut	Ohjelmistot	Kiinteähintainen	Toteutuneet ohjelmistokustannukset
Tiedolla johtamisen palvelut	Ohjelmistojen pääkäyttäjystehtävät	Kiinteähintainen	Henkilöiden palkkakustannus, x % työajasta
YLLÄPITO			
Huolto	Huoltokirjan mukaiset huoltotyöt sekä palvelupyynnöt	Kiinteähintainen	Vastuunrajataulukon mukaiset tehtävät. Huoltoon liittyvät erikoistyöt (LVIS, kylmälaite, paloilmoin ym.) kuuluvat kiinteään hintaan. Mitoitus ja peilaus markkinaselvitykseen --> sovitaa tavoitetaso ja mahdollinen sopeutumisen aikataulu
Ulkoalueet	Kohteiden ulkoalueiden hoito ml. talvikunnossapito	Muuttuva	Toteutuneen mukaan (ulkoiset, kilpailutetut palveluntuottajat). Tilaus ja valvonta osa huoltoa
Kunnossapito	Kohteiden kunnossapitotyöt	Kiinteähintainen	Toteutuneen mukaan (ulkoiset, kilpailutetut palveluntuottajat). Tilaus ja valvonta osa isännöintiä
INVESTOINTIEN TOTEUTUS / RAKENNUTTAMINEN			
Rakennuttaminen	Tarveselvitykset, hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu	Tuntihintainen	Tuntityöhinnointelu
Rakennuttaminen	Projektinjohto ja valvonta	Tavoitehinta	Tehtävälistapohjainen tavoitehinta, tuntityöhinnointelu, alitus/ylitys x % / x %
Kehittäminen	Kehittämishankkeet, mm. suunnitteluohjeiden laadinta	Sovittava	Projektitkohtainen sovittava kiinteä hinta tai tuntityöhinnointely

Muita hinnoitteluperiaatteisiin liittyviä linjauksia ja tarkennuksia

- Ylläpidon osalta hinnoittelu on kohdekohtainen, eli jos kaupunki luopuu rakennuksista, niin myös kustannukset laskevat.
- Tätä samaa periaatetta noudatetaan kiinteistöjohtamisen palveluihin soveltuvin osin, eli kohdemäärän laskiessa palvelun hintaa tulee lähtökohtaisesti laskea.
- Kaikissa kiinteistöjohtamiseen palveluissa kohdemäärällä ei välttämättä ole vaikutusta palvelun kustannuksiin, esimerkkinä tästä mm. kuuluvat puitesopimuskilpailutukset tai kiinteä hintaiset ohjelmistolisenssit.
- Palveluntuottajan tulee varmistaa, että sen henkilöresurssit ovat tehokkaassa käytössä ja tarvittaessa todentaa asiaa Tilajalle erikseen sovittavalla tavalla
- Palveluiden hinnoittelussa huomioidaan alan kustannuskehitys (vrt. indeksi) myöhemmin tarkennettavalla tavalla.