

YIT Toimistotalo, Perhelä Järvenpää**Liite 5****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 käytettävyys ja arvo säilyy mahdollisimman hyvänä (pois lukien normaali kuluminen).

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

Isännöinti ja hallinto

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

Käyttö ja huolto

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

Kiinteistön sisätilojen käyttö-, hoito- ja ylläpitopalvelut

Kiinteistön yleisten ja yhteiskäytössä olevien alueiden siivouspalvelut sekä muut yhteisten tilojen kulut mm. tilojen laitteisto ja irtaimisto.

Vartiointi

Kiinteistön alue- ja piirivartiointi, sekä rikosilmoitinjärjestelmän kaukovalvonta.

Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden puhtaanapitotyöt, lumityöt ja liukkauden torjunta

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 lisjäähdytystarpeita.

Sähkö, ilman käyttäjä sähköä

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä kulutukseen perustuva sähkön siirto- ja ostokustannus. Vuokralainen tekee itse sähkösopimuksen ja maksaa suoraan sähköntoimittajalle vuokraamiaan

tiloja ja omaa toimintaansa koskevat sähkökustannukset, eikä tähän perustuvia kustannuksia sisällytetä ylläpitovuokraan.

Vesi

Kiinteistön maksama perusmaksu sekä kulutukseen perustuva kustannus.

Jätehuolto

Normaalin toimistojätteen jätehuollon järjestämisestä ja laitteistosta 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.

Muut hoitokulut

HOITO- JA YLLÄPITOVIUKRAN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET:

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

Lopullinen hoito- ja ylläpitovuokran määrä selvitetään ja täsmäytetään jälkikäteen kiinteistöyhtiön edellisen kalenterivuoden tuloslaskelman perusteella ja vuokranantaja esittää siitä toteutumalaskelman ja uuden arviovuokran vuokralaiselle. Mikäli toteutuneiden hoito- ja ylläpitokustannusten mukaan laskettava hoito- ja ylläpitovuokra ylittää vuokralaisen arviona maksaman hoito- ja ylläpitovuokran määrän, vuokralainen maksaa lisävuokran vuokranantajalle. Mikäli vuokralainen on maksanut arviovuokraa yli todellisten hoito- ja ylläpitokustannusten mukaan määräytyvän hoito- ja ylläpitovuokran, palautetaan liikaa maksettu hoito- ja ylläpitovuokra vuokralaiselle tai hyvitetään seuraavan ajanjakson arvioidun hoito- ja ylläpitovuokran määrässä.

Ensimmäinen arvioitu hoito- ja ylläpitovuokra perustuu tämän sopimuksen allekirjoitushetken hintatasoon, ellei Vuokrasopimuksen kohdassa 7.2 ole toisin todettu, ja on määritelty tilastoihin perustuvien, keskimääräisten kustannusten ja tiedossa olevien, vastaavien rakennusten toteutuneiden hoito- ja ylläpitokustannusten perusteella. Todellisiin kustannuksiin perustuva, jälkikäteen laskettava hoito- ja ylläpitovuokra 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), viranomaisten määräämien maksujen nousun perusteella, muista syistä, jotka eivät ole omistajasta riippuvaisia.