

## 1. YLLÄPIDON MÄÄRITTELY

Kiinteistön ylläpidolla tarkoitetaan kiinteistönhoidon juoksevia vuotuisia tehtäviä sekä kunnossapitoa, jolloin rakennus ja siihen kuuluvat laitteet pidetään alkuperäistä vastaavalla teknisellä ja laadullisella tasolla.

Ylläpidon kustannuksiin sisältyvät myös kiinteistöveroista ja kiinteistövakuutuksesta aiheutuvat kustannukset.

Kiinteistön ylläpito muodostuu seuraavista tehtäväkokonaisuuksista sekä niihin pohjautuvista kustannuksista:

### Isännöintitoimi

Kiinteistön käyttötarkoituksen mukaisen toimivuuden ja käyttökelpoisuuden, kunnon ja arvon ylläpidon edellyttämien tehtävien hoitaminen sekä yhtiön taloushallinnon järjestäminen ja tehtävistä vastaaminen.

### Käyttö ja huolto

Kiinteistön käytön ja huollon tavoitteena on pitää kiinteistö turvallisena ja terveellisenä käyttää. Käyttö- ja huoltotoimenpiteillä estetään kiinteistön järjestelmien vikaantuminen ja pidetään kiinteistön järjestelmät käyttökunnossa. Lisäksi pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla ja ohjataan energiakulutuksia siten, että ne säilyvät tavoitteiden mukaisina. Tarkemmat huoltotoimenpiteet määritellään kiinteistön huolto-ohjelmassa sekä huoltokirjassa.

### Ulkoalueiden hoito

Ulkoalueiden hoidolla pidetään kiinteistön ulkoalueet siisteinä, viihtyisinä ja käyttökelpoisina. Ulkoalueiden hoito sisältää ulkoalueiden puhtaanapitotyöt, kasvityöt, lumityöt sekä liukkauden torjunnan.

Ulkoalueiden hoitoon kuuluu myös vuokralaisen käytössä olevien yhteisten alueiden kuten käytettävän tiealueen ylläpitokustannukset (vuokrattavien tilojen osuus).

### Siivous, kiinteistöyhtiön käyttämät sisätilat

Esim. tekniset tilat

Käyttäjä huolehtii omien tilojensa siivouksesta.

### Lämmitys

Lämmityksellä mahdollistetaan kiinteistön sisätilojen sovittu sisälämpötila lämmityskaudella kiinteistön kaukolämpöliittymän kautta. Ylläpidossa käsitellään koko kiinteistön lämmönkulutusta.

### Sähkö

Kiinteistön sähköliittymän kautta järjestetään sähkön käyttö sekä kiinteistölle, että tilojen käyttäjille. Ylläpidossa sähköllä

09.01.2020

tarkoitetaan pääasiassa kiinteistön tilojen sekä kiinteistöön kuuluvien kojeiden ja laitteiden sähkönkulutusta. Käyttäjä solmii omia tilojansa ja toimintaansa koskevan sähkö sopimuksen.

#### Vesi ja jätevesi

Vesi- ja viemäri liittymän kautta toteutetaan koko kiinteistön vedenkulutusta sekä ohjataan syntynyt jätevesi edelleen kunnalliseen verkostoon. Ylläpidossa käsitellään koko kiinteistön vedenkulutusta.

#### Jätehuolto

Jätehuollolla organisoidaan kiinteistössä syntyvän tavanomaisen toimistojätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen sekä kuljetus. Jätehuolto toteutetaan lajittelemalla kohteessa energijäte, toimistopaperi sekä biojäte.

#### Kunnossapito

Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet säilytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu, normaalia kulumista lukuun ottamatta. Kunnossapitoa toteutetaan mm. säännöllisten vuosikorjausten avulla.

#### Kiinteistövero

Kiinteistöstä lain mukaan perittävä vero.

#### Kiinteistövakuutus

Kiinteistön täysarvovakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

#### Rasitesopimus

Vuokrattavien tilojen osuus tonttia koskevan rasitesopimusten kustannuksista.

## 2. ARVIO YLLÄPITOKUSTANNUKSESTA

Yllä oleviin eriin pohjautuen arvioimme ylläpitotehtävien kustannusten hinnaksi tilojen osalta nykyisellä kustannustasolla **2,42 euroa/m<sup>2</sup>/kk ± 15 % (lisättyinä arvonlisäverolla kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaan).**

## 3. ERITYISIÄ HUOMIOITA

Ylläpitokustannusten osalta arviomme perustuu olemassa olevien vastaavien kohteiden pohjalta saatuun toteumatietoon. Pidätämme oikeuden tarkistaa arviotamme kun kohteen tiedot tarkentuvat.

Merkittävimmät ylläpitokustannukseen vaikuttavat tekijät ovat energian hinta ja kiinteistöverokanta, jotka muuttuessaan saattavat nostaa tai laskea edellä arvioituja hoitokustannuksia. Muiden kustannuserien voidaan arvioida kehittyvän elinkustannus indeksin muutosta vastaavasti.

TH 