

# Sulkava.fi

**JÄRVI-SAIMAAN PALVELUT OY:N JA SULKAVAN  
KUNNAN VÄLINEN HANKINTASOPIMUS KIINTEISTÖJEN,  
PUHTAANAPIDON, RUOKAPALVELUIDEN,  
VESIHUOLLON, KAAVOITUKSEN, KUNTATEKNIIKAN JA  
LIIKUNTAPAikkojen YLLÄPIDOSTA SEKÄ  
INVESTOINTIEN TOTEUTTAMISESTA VUONNA 2023**



Tämä sopimus on Juvan kunnan, Rantasalmen kunnan, Sulkavan kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n välisen, 26.10.2014 allekirjoitetun, palvelusopimuksen tarkoittama Sulkavan kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n välinen vuosittainen hankintasopimus.

## **SOPIJAOSAPUOLET:**

Sulkavan kunta  
PL 25  
58701 Sulkava

, jäljempänä "tilaaja"

Järvi-Saimaan Palvelut Oy  
Y- tunnus 2567601-5  
58700 Sulkava

, jäljempänä "yhtiö", "tuottaja"

, jäljempänä sopijaosapuolet yhdessä "osapuolet", "sopijaosapuolet"

Sulkavan kunta tilaajana ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy tuottajana ovat tehneet keskenään sopimuksen seuraavien tehtäväkokonaisuuksien hoidosta.

### **Sopimuksen tavoite:**

Sopimuksen tavoitteena on tuottaa kunnan toimialoille laadukkaita ja kustannustehokkaita palveluita tässä sopimuksessa määritellyin vaatimuksin.

## **1. Ylläpitokorvaukseen sisältyvät tehtävät:**

### **1.1. Kiinteistöhoito**

Kiinteistöhoitolla tarkoitetaan kiinteistöjen ylläpitoon kuuluvaa säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään kiinteistön olosuhteet määritetyllä tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat mm. kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, sähkö, lämpö, vesi, kiinteistön huolto ja ulkoalueiden hoito **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

#### **1.1.2. Ulkoalueiden hoito**

Palvelu kattaa kiinteistöjen ulkoalueiden puhtaanapito- ja huoltotyöt, vihertyöt sekä talvikauden lumityöt ja liukkauden torjunnan **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

#### **1.1.3. Muut erillistehtävät vastuunjakotaulukon mukaisesti**

Erikseen tilattavat tehtävät on määritelty vastuunjakotaulukoissa.

### **1.2. Kiinteistöjen kunnossapito ja korjaus**

Kunnossapito on ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kiinteistön kunto säilytetään uusimalla tai korjaamalla violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Sopimuksen piiriin kuuluvissa kiinteistöissä (**liite 1**) suoritetaan rakennus-, LVIA-, sähkö- ja teletöiden kunnossapitotehtävät sekä ns. tekniset pienkorjaukset liitteen 2 mukaisesti. Perusparannustyöt ovat investointeja, eivätkä ne kuulu tähän ryhmään.

### 1.3. Siivous

Siivouspalvelu kattaa olevan kohde-erittelyn mukaiset työt ja tarvikkeet siivottavissa kohteissa. Tarkempi palvelukuvaus on **liitteenä 3**.

Kiinteistön yhdyshenkilö (esim. koulun johtaja/rehtori) ilmoittaa siivoojille koulun poikkeavista toiminnoista esim. vanhempainillat, urheilupäivät, juhlat jne.

Siivouspalvelujen henkilöstö ei saa ilmaista tietoonsa tullutta kohteen toimintaan, sen henkilökuntaan tai asiakkaisiin liittyviä asioita. Siivooja kuittaa saamansa avaimet ja säilyttää niitä huolella.

Laatua seurataan asiakaskäyntien yhteydessä sekä asiakaspalautteen pohjalta. Laatukierrosten pitäminen asiakkaan ja palvelun tuottajan kanssa toteutetaan kerran vuodessa. Tuottajalla on oikeus hankkia kohteiden siivouspalvelu myös ostopalveluna.

### 1.4 Liikuntatoimi

Palvelukokonaisuus sisältää liikunta-alueiden hoidon ja kunnossapidon. Hoidon ja kunnossapidon tavoitteena on kehittää kunnan liikunta-alueita ja pitää niiden kunto hyvänä. Liikunta-alueita hoidetaan niin arkiliikunnan, kuin kilpaurheilun tarpeisiin. Tuottaja osallistuu vuoden aikana järjestettävien liikuntatapahtumien järjestämiseen niin, että suorituspaikat ovat tapahtumien vaatimassa kunnossa (mm. kansalliset hiihdot, muut eri liikuntatapahtumat). Hoidettavat kohteet on esitetty **liitteessä 4**.

### 1.5 Kuntatekniikka

Ylläpitösopimukseen kuuluu tilaajan katujen ja muiden asemakaavassa tilaajan hallintaan kuuluvien ja rakennettujen liikenne- ja puistoalueiden sekä tilaajan hallinnassa olevien satamien ja venepaikkojen talvi- ja kesäajan hoito-, kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät, **liitteenä 5** olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hoito-, kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät koskevat katuja, joiden osalta on tehty kadunpito päätös ja ne on luovutettu yleiseen liikenteeseen.

Hoitotehtävät ovat ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kohteen olosuhteet pidetään sopijapuolten yhteisesti määritellyllä tasolla niin, että kohde on turvallinen käyttää ja kohteen ominaisuudet, ulkonäkö ja viihtyisyys säilyvät. Hoitotehtävät ovat tarkemmin määritelty **liitteen 5** vastuunjakotaulukossa.

### 1.6 Kaavoitus

Palvelukokonaisuus sisältää kaikki kaavoitukseen liittyvät tehtäväkokonaisuudet sen mukaisesti kuin kunnan ja yhtiön välisessä neuvottelumuistiossa mainitaan. **Liite 6**.

Tarvittaessa kunnan esityksestä resursseja voidaan siirtää vuoden aikana hankkeelta toiselle ja ottaa mukaan myös muita kuin kaavoitukseen liittyviä töitä. Uusista hankkeista neuvotellaan rakennustarkastajan ja kunnanjohtajan kanssa aina etukäteen. Kaavoitus päätökset tekee kunnanhallitus.

Mikäli vuoden mittaan esille nousee sellaisia tehtäviä, joiden toteuttaminen tarvitsee kolmannelta osapuolelta ostettavia palveluita, ne sisältyvät vuosisopimuksen kokonaishintaan. Kaavoituksessa tarpeelliset selvitykset nimetään työn aloitusvaiheessa ja myöhemmin esille tulevista selvitystarpeista neuvotellaan aina kunnan kanssa ennen hankintaa.

## 1.7 Vesihuolto

Vesihuollosta on sovittu erillisellä sopimuksella Sulkavan kunnan 100% omistaman Sulkavan Palvelut Oy:n kanssa.

## 1.8 Ruokapalvelut

Tuottaja tuottaa tilaajan koulun ja päiväkodin tarvitsemat ateriapalvelut erillisen **liitteen 8** mukaisesti. Palvelut tuotetaan tilaajan ja tuottajan yhteisesti sopimissa tiloissa. Ateriapalvelujen tuottamisessa noudatetaan Kansallisen ravitsemusneuvottelukunnan suositusta. Tavoitteena on suosia lähiruokaa annetut kustannusraamit huomioiden.

## 2. Korvaukset vuonna 2023

Ylläpitokorvauksen laskutus tapahtuu 12 erään jaettuna ja lasku erääntyy kunkin kuukauden 11. päivänä. Korvaukset ovat eriteltynä **liitteessä 1**.

Erikseen tilattaviksi määritellyt ja erikseen tilatut palvelut laskutetaan kuukausittain toteuman (työt + tarvikkeet) mukaisesti. Tuntiveloitushinnat on esitetty **liitteessä 12**. Hintoihin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Ateria- ja puhtauspalveluiden osalta Palveluntuottaja laatii 1-6/2023 välitilinpäätöksen perusteella elokuussa 2023 väliyhteenvedon, jonka perusteella loppuvuoden hinnoittelua korjataan ylös- tai alaspäin kustannusvastaavuusperiaatteen mukaan huomioiden yhtiön hyväksytty tulostavoite 0,8%. Väliyhteenveto käsitellään Tilaajan ja Palveluntuottajan yhteisessä seurantakokouksessa, josta laaditaan muistio.

### 2.1. Energiankulutus ja kustannustenjako

Energia- (sähkö ja lämpö) sekä vesilaskut ohjataan 1.1.2023 lukien suoraan kuntaan, eivätkä ne kuulu JSP:n ylläpitohintoihin 1.1.2023 lukien.

## 3. Investoinnit

Yhtiö vastaa kunnan investointihankkeiden suunnittelun järjestämisestä ja rakennuttamisesta tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti tilaajan lukuun. Yhtiö voi toteuttaa investoinnit tarvittaessa myös omana työnä investointeihin varattujen määrärahojen puitteissa.

Investointeihin liittyvistä tilaajalle kuuluvista hallinnollisista tehtävistä vastaa kunnanhallitus. Investointien hankintapäätökset tilaajan toimesta tekevät päätösvallan rajoissa hallintokuntien johtavat viranhaltijat, lautakunnat, kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto. Kunnan lisäksi yhtiöllä on oikeus käyttää puheoikeutta investointeihin liittyvissä suunnittelupalavereissa ja viranomaisneuvotteluissa.

Enintään 50 000 euron (ALV 0%) investoinneissa Tilaaja voi valtuuttaa yhtiön maksamaan investointiin liittyvät urakoitsijoiden laskut Tilaajan puolesta laskuttaen edelleen Tilaajaa laskujen tai maksupostierien perusteella. Tämän menettelyn tavoitteena on nopeuttaa pienten investointien käsittelyä. Tässäkin tapauksessa Tilaaja kantaa viime kädessä riskin esimerkiksi hankkeen kustannusarvion ylittymisestä.

Yhtiö vastaa investointihankkeiden asiakirjojen laatimisesta. Tilaaja vastaa eri lupa-asiakirjojen yhteydessä tapahtuvasta viranomaisten ja asianosaisten kuulemisesta sekä postituksesta, lehti-ilmoituksista, ilmoittamisesta kunnallisten kuulutusten mukaisesti kunnan ilmoitustauluilla, muistutusten ja lausuntojen vastaanotosta sekä arkistoinnista.

Kopiointi- ja postitustyöt teetetään tilaajan osoittamassa kopiolaitoksessa tilaajan lukuun.

Mahdollisista lisätehtävistä sovitaan etukäteen.

Vuodelle 2023 suunnitellut investoinnit on lueteltu **liitteessä 9**.

### 3.1 Rakennuttamistehtävät

Rakennuttamisen tehtäväluettelon HJR 18 (RT 10- 11284) kohtien C-K mukaiset tehtävät soveltuvin osin. Soveltuvuuteen vaikuttaa hankkeen tyyppi sekä kokoluokka.

### 3.2 Työmaavalvontatehtävät

Työmaavalvonta sisältää Talonrakennuksen työmaavalvonnan tehtäväluettelon (RT 16-11121) mukaiset työmaavalvontatehtävät soveltuvin osin. Soveltuvuuteen vaikuttaa hankkeen tyyppi sekä kokoluokka.

### 3.3 Raportointi

Yhtiö raportoi investoinneista kuukauden toimintaraportin ja varsinaisen tilinpäätöksen yhteydessä.

### 3.4 Laskutuksen perusteet investoinneissa

Yhtiö vastaa tilaajalle investointipalveluiden tuottamisesta tilaajan hyväksymien kustannusarvioiden sekä muiden tilaajien kanssa tehtävien sopimusten perusteella. Kaikkiin hintoihin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Yhtiö perii toteutuksesta palkkion (3 - 5 %), johon luetaan palvelun tuottamisesta aiheutuva yleis- ja hallintokustannukset, palkkio sisältyy liitteinä oleviin kohdekohtaisiin kustannuserittelyihin (alv. 0 %). Mikäli hanke keskeytetään, yhtiö veloittaa kertyneet kustannukset toteutuneen mukaisesti.

Hankkeen kustannukset (alv. 0 %)	Erilliskorvauksen suuruus
alle 500 000 €	5 %
500 001 – 1 000 000 €	4,5 %
1 000 001 – 1 500 000 €	4,0 %
1 500 001 – 2 000 000 €	3,5 %
yli 2 000 000 €	3,0 %

Talousarvion tai tämän sopimuksen liitteiden ulkopuoliset työt laskutetaan aikaveloituksella. Erikseen yhtiöltä kokonaisuudessaan tilattavien investointien laskutusperusteet ovat tehdyt työtunnit, kilometrikorvaukset, hankitut tarvikkeet ja yleiskustannus 5 %.

Aikaveloituksella tehdyt työt laskutetaan kuukausittain joka kuukauden 15. päivään mennessä. Laskuihin liitetään selvitys tehdyistä työtunneista ja tarvikkeista. Tuntiveloitushinnat on esitetty **liitteessä 12**.

## 4. Muut sopimusehdot

Sopimusta sovellettaessa noudatetaan ensisijaisesti tähän sopimukseen kirjattuja ehtoja ja toissijaisesti kiinteistöpalvelualan yleisiä sopimusehtoja (KP YSE 2007).

Tilaaaja luovuttaa huoltotoiminnassa tarvittavat säilytystilat veloituksetta huoltohenkilökunnan käyttöön.

Kumpikin osapuoli vastaa siitä, että toiminta on vakuutettu ohjeiden mukaisesti ja että vakuuttamisesta aiheutuvat kustannukset sisältyvät palveluiden hintaan.

Tilattavien palveluiden pienimuotoiset muutokset ovat mahdollista kesken sopimuskauden perustellusta syystä ja muutokset voidaan tehdä kahdenvälisin neuvotteluin mm. siivouksen mitoitus, kiinteistöhoitolliset työt esimerkiksi kiinteistömuutosten myötä.

Yhtiön henkilöstö ei saa ilmaista tietoonsa tullutta kohteen toimintaan, sen henkilökuntaan tai asiakkaisiin liittyviä asioita. Jokainen kunnan kohteiden avaimet saanut kuittaa ne ja säilyttää niitä huolella.

#### **4.1 Virhe ja vastuunrajaus**

Jos palvelussa on virhe, tilaajan tulee ilmoittaa virheestä tuottajalle viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa virheen havaitsemisesta. Tuottaja ja tilaaja pitävät tällöin tarvittaessa yhteisen tapaamisen virheen syyn selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Mikäli virhe johtuu tuottajasta eikä sitä saada kohtuullisessa ajassa korjattua, tilaajalla on oikeus saada palveluntuottajalta hinnanalennusta.

Tämän hankintasopimuksen mukainen osapuolen yhteenlaskettu virhe- ja vahingonkorvausvelvollisuus on yhteensä enintään kyseisen kohteen tai palveluosa-alueen arvonlisäveroton arvo tai jatkuvasti laskutettavissa palveluissa yhteensä enintään kyseisen kohteen tai palveluosa-alueen kuukausihinta kerrottuna kuudella. Vahingonkorvaus edellyttää kirjallista reklamaatiota kohtuullisessa ajassa ja tulee kyseeseen ainoastaan, mikäli osapuolet eivät löydä neuvotteluteitse muuta ratkaisua. Osapuolet vastaavat ainoastaan suorista vahingoista.

Osapuolten ja yhtiön muiden osakkaiden välisen osakassopimuksen tarkoittamissa sopimusrikkomuksissa sovelletaan ensisijaisesti osakassopimuksen mukaisia määräyksiä.

#### **4.2 Työllistäminen**

Tuottaja osallistuu mahdollisuuksiensa mukaan Tilaajan velvoitetyöllistettävien työllistämiseen ja suunnittelee yhdessä Tilaajan työllisyydenhoidon yksikön kanssa työllistämistoiminnan kehittämistä.

#### **4.3 Häiriötilanteet ja poikkeusolosuhteet**

Häiriötilanteista ja muista poikkeusolosuhteista johtuvista kustannuksista vastaa tilaaja. Tuottaja tekee yhteistyössä tilaajan kanssa toimialan valmiussuunnitelman oman vastuualueensa osalta. Häiriö ja poikkeusolosuhteiden aikana tuottajan ja tuottajan aliurakoitsijoiden henkilökunta, tehtävien suorittajat sekä kalusto ovat käytettävissä poikkeusolosuhteiden palauttamiseksi normaaleiksi sekä kriittisten toimintojen turvaamiseksi, elleivät viranomaiset lainsäädäntöön perustuen määrää henkilöitä tai koneita muihin tehtäviin.

Kapasiteetin sopeuttamisesta ulkoisissa häiriö- ja poikkeustilanteissa on sovittu tarkemmin liitteessä 10.

#### **4.4 Sopimuksen seuranta ja asiakastyytyväisyys**

Sopimuksen toteutumista ja palvelun laatua seurataan vuosittain yhteisillä tapaamisilla (2-3 krt vuodessa). Seurantakokoukset pidetään erikseen sovittuina ajankohtina. Tuottaja raportoi tilaajalle yhteisesti sovitulla tavalla. Asiakaskyselyitä toteutetaan tarvittaessa.

#### **4.5 Vuosisuunnittelu**

Yhtiö toimittaa tilaajalle talousarvion laadinnan yhteydessä esityksen seuraavan vuoden investointipalveluhankkeista kustannusarvioineen. Seuraavina vuosina yhtiön tehtäväksi tulevat palvelut ja hankkeet sovitaan alustavasti, kun kunnanhallitus on käsitellyt talousarvion ja lopullisesti, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt talousarvion.

#### **4.6 Palveluiden resurssit**

Tuottaja asettaa riittävän, resurssien mukaisen ja ammattitaitoisen henkilöstön palvelun tuottamiseen. Tuottajan on huolehdittava henkilökunnan ammattitaidon ylläpitämisestä ja kehittämisestä. Palvelujen tuottaja vastaa siitä, että sillä on tarkoituksenmukaiset laitteet ja välineet.

Yhtiön osakkaalle tuottamien palvelujen edellyttäessä pysyviin vastaaviin merkittävää käyttöomaisuusinvestointia, omaisuuden hankintaan ja omistamiseen liittyvät pääoma- ja rahoituskustannukset sekä poistot veloitetaan osakkaalta osana palvelulaskutusta tai erillisellä laskutuksella.

Tuottajalla on oikeus käyttää ulkoisia alihankkijoita palveluiden tuottamiseen. Alihankkijoiden osalta tuottaja vastaa siitä, että sille on toimitettu riittävät vakuudet vahinkojen korvaamiseksi.

#### **4.7 Hankinnat**

Lakia julkisista hankinnoista sovelletaan kansalliset kynnysarvot ja EU-kynnysarvot ylittäviin hankintoihin. Kynnysarvot ylittävistä hankinnoista julkaistaan hankintailmoitus Hilmassa. Hankintoja voidaan tehdä myös yhteishankintoina, osana esimerkiksi puitejärjestelyjä tai dynaamisia hankintajärjestelmiä.

Tuottaja hyödyntää hankinnoissa apuvälineenä muun muassa Cludia-järjestelmää ja pienhankintaportaalia. Yhtiön käytäntöjä pienhankinnoissa ohjaa tuottajan 1/2022 voimaan astuva hankintaohje.

#### **4.8 Yhteyshenkilölista**

Yhteyshenkilölista on **liitteessä 11**. Listaa päivitetään tarvittaessa myös vuoden kuluessa.

### **5. Voimassaoloaika**

Sopimus tulee voimaan 1.1.2023 ja on voimassa 31.12.2023 saakka.

## 6. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

---

Sulkavan kunta  
Juho Järvenpää  
Kunnanjohtaja

---

Järvi-Saimaan Palvelut Oy  
Jyri Eskelinen  
Toimitusjohtaja

---

Sulkavan kunta  
Kaisa Ralli  
Kunnanhallituksen puheenjohtaja