

Viite: Puhelinkeskustelu Sinkkonen - Isoniemi

Kouvolan kaupungin omistamien rakennusten arvojen päivitys sekä sisäisten vuokrien määrittäminen - tarjous

Tarjoan Kouvola kaupungille kaupungin omistamien rakennusten arvojen päivitykseen/määrittelyyn sekä sisäisten vuokrien määrittelyyn liittyvää asiantuntijapalvelua

kokonaishintaan **18 400 € + alv**

Tarjottava asiantuntijapalvelu sisältää

- koko rakennuskannan (n. 360 rakennusta pinta-ala noin 400 000 m²) reaaliarvojen päivitys/määrittäminen, jossa tekninen- ja jälleenhankinta-arvo päivitetään vuosien 2024 ja 2025 lopun hintatasoon. Arvojen päivityksestä tuotetaan oma raportti, johon lasketaan myös omaisuuden tunnusluvut (mm. korjausvelka) sekä kuvataan omaisuuden tunnuslukujen kehitys vuodesta 2022 vuoden 2025 lopun tilanteeseen.
- Sisäisten vuokrien määrittäminen vuodelle 2027. Sisäisten vuokrien määrittäminen tehdään nyt päivitettävien rakennusten arvojen pohjalta (v. 2025) huomioiden vuonna 2026/2027 toteutuvat investoinnit. Ylläpitovuokra määritellään rakennusten vuosien 2023–2025 toteutuneiden kustannusten keskiarvon pohjalta vuodelle 2027. Ylläpitovuokran pohjana käytettävät eri vuosien ylläpitokulut arvioidaan kuitenkin vuoden 2027 hintatasoon, jonka keskiarvosta vuoden 2027 ylläpitovuokra muodostetaan. Sisäinen vuokra lasketaan rakennuksittain (pääoma- ja ylläpitovuokra) ja tämän jälkeen sisäinen vuokra viedään sopimus/kustannuspaikkatasolle. Sopimus/kustannuspaikkatasolla keittiöiden vuokrat lasketaan 1,5 kertaisena rakennuskohtaisesta vuokrasta. Vuokrien päivityksestä tuotetaan oma erillinen raportti, jossa kuvataan vuokrien laskennassa käytetyt parametrit sekä vuokrien muutos vuoden 2026 laskutukseen verrattuna.

Tarjottava asiantuntijapalvelun aikataulu ja tarvittavat tiedot

Tarjottava projekti toteutetaan 23.2.-30.4.2026 välisenä aikana. Tarkastelua varten tarvitaan seuraavat tiedot

- rakennuksiin toteutuneet investoinnit vuosina 2024 ja 2025 (kaikki rakennukset)
- vuonna 2024 ja 2025 myytyjen ja purettujen rakennusten tiedot (rakennuksen nimi ja pinta-ala sekä myynti/purkuvuosi)
- rakennusten vuoden 2023, 2024 ja 2025 toteutuneet ylläpitokulut tileittäin ja rakennuksittain (kaikki rakennukset)
- sisäiset vuokrasopimukset ajankohta maaliskuu 2026, johon vuoden 2027 sisäiset sopimus/kustannuspaikkakohtaiset vuokrat tuotetaan

OPTI01: Trellum Korjausvelkaindeksi 2025 vertailu 1 500 € + alv

Trellum Korjausvelkaindeksi 2025 raportissa tuotetaan vertailu suurten kaupunkien omaisuuden tunnusluvuista sekä niiden kehittämisestä. Vertailu toteutetaan kevään 2026 aikana ja se valmistuu toukokuussa 2026. Vertailtavat omaisuuden tunnusluvut ovat korjausvelka, Peruskorjaustarve® sekä Perusparannustarve®. Edelleen vertailussa tuotetaan myös informaatio kaupunkien uudisrakentamisen hintatasosta vuoden 2025 uudisinvestoinneilla. Optiohintaa sisältää vertailuraportin, johon Kouvolan kaupunki osallistuu arvojen päivityksessä tuotettavilla tiedoilla ja tunnusluvuilla.

Palvelun veloitus

Tarjouksessa mainitun asiantuntijapalvelun veloitus (€) tapahtuisi seuraavasti (alv 0 %).

Kuukausi	veloitus	optio	yhteensä
helmikuu	2 500 €		2 500 €
maaliskuu*	8 500 €		8 500 €
huhtikuu**	7 400 €		7 400 €
toukokuu, Optio***		1 500 €	1 500 €
yhteensä:	18 400 €	1 500 €	19 900 €

*veloitus, kun arvojen päivitys dokumentti on valmis

**veloitus, kun vuokrien määrittelystä kertova dokumentti on valmis

***veloitus mikäli optio tilataan ja veloitus, kun kaupunkien välinen vertailurapotti on valmis

Muuta

Mikäli tästä tarjouksesta tai muusta herää kysymyksiä, olkaa ystävällisiä ja ottakaa yhteyttä.

Yhteistyöterveisin

Harri Isoniemi
Tekn. lis., valt. maist.k