

## Kunnan vuokraamien tilojen sähköliittymäsopimusten siirto ja lämmityskulujen jako yrittäjille

Elinvltk 23.03.2022 § 50

28/02.07.00/2022

Valmistelija

Rakennusmestari Pentti Väänänen, 0400 855 958, pentti.vaananen@vaala.fi

Kunnan yrityskäyttöön vuokraamien tilojen vuokrasopimuksia on tarve päivittää kiinteistöjen käyttöön liittyvien kustannusten, kuten sähkömaksujen osalta. Osassa vuokrasopimuksista vuokra sisältää kiinteistön käyttökustannukset mm. lämmityksen ja sähkön. Osa sähkölaskuista laskutetaan edelleen vuokralaiselta tai kunta lähettää laskut edelleen vuokralaiselle. Sopimusten yhtenäistämiseksi on järkevää siirtää sähköliittymäsopimukset ja käyttöön liittyvät kustannukset suoraan yrittäjille. Osassa kiinteistöjä sähkön mittauspiste on yhteinen ja vaatii sopimuskohdasta mittarointimuutosta.

Vuokrattuja tiloja joiden sähkösopimukset ovat kunnan nimissä on 10 kpl. Näistä 5:n kohteen sähkön kustannukset laskutetaan vuokralaiselta. 5:ssä sähkökuluista vastaa Vaalan kunta tai se on sisällytetty perittävään vuokraan. 5:ssä vuokratuista kiinteistöistä sähkösopimukset voidaan suoraan siirtää vuokralaisille. 3:ssa kiinteistössä joudutaan selvittämään, miten mittaus vuokrattujen tilojen osalta on toteutettavissa.

Sähkön mittauksesta ja sähkösopimuksista on määrätty Sähkömarkkinalaissa 588/2013 10 luvussa: Sähkötoimitus kiinteistön sisäisen sähköverkon kautta.

### 71§ Sähkön mittaus kiinteistön sisäisessä sähköverkossa

Kiinteistönhaltijan on järjestettävä toimitetun sähkön mittaus asianmukaisella tavalla, jos sähkö toimitetaan loppukäyttäjille kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäisen sähköverkon kautta. Sähkön mittaus tulee tällöin järjestää siten, että jos loppukäyttäjä haluaa vaihtaa sähköntoimittajaa, huoneistokohtaisen mittauslaitteiston mittaama sähkönkulutus voidaan helposti ja teknisesti luotettavalla tavalla etäluentaominaisuutta tai mittauslaitteiston lähettämiä mittauspulsseja hyväksi käyttäen sekä yhdistää kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän mitattuun kokonaiskulutukseen että erottaa siitä. Mittaus tulee järjestää myös siten, että siitä aiheutuvat kustannukset ovat loppukäyttäjille ja sähköntoimittajille mahdollisimman pienet.

Loppukäyttäjällä on oikeus ilman erillistä korvausta saada käyttöönsä omaa sähkönkulutustaan koskeva mittautieto, jonka kiinteistönhaltija on kerännyt loppukäyttäjän hallinnassa olevan huoneiston tai tilan mittauslaitteistosta. Loppukäyttäjällä on oikeus saada käyttöönsä tiedot hallinnassaan olevan huoneiston tai tilan mitatusta sähkönkulutuksesta

myös siinä tapauksessa, että sähkönoston laskutus ei hänen osaltaan perustu mitattuun sähkönkulutukseen (22.10.2021/891).

Jos kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäisestä sähköverkosta muodostetaan mittausalue, rajapistemittauksen järjestämisestä vastuussa oleva verkonhaltija ja kiinteistönhaltija voivat sopia, että kiinteistönhaltija järjestää sähköverkon ja kiinteistöverkon välisen rajapistemittauksen. Kiinteistönhaltija voi tuottaa rajapistemittauksen tällöin joko omana työnä tai hankkia sen palveluna (22.10.2021/891).

72§ Loppukäyttäjän mahdollisuus sähköntoimitukseen jakeluverkon kautta Kiinteistönhaltijan on huolehdittava siitä, että loppukäyttäjällä on mahdollisuus tehdä sähköverkkosopimus ja sähkönmyyntisopimus, jossa sähköntoimitus tapahtuu jakeluverkonhaltijan jakeluverkon kautta. Kiinteistönhaltijan tulee luovuttaa loppukäyttäjälle tätä tarkoitusta varten käyttöoikeus kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäiseen sähköverkkoon. Jos sähkö toimitetaan kiinteistössä loppukäyttäjille kiinteistön tai sitä vastaavan kiinteistöryhmän sisäisen sähköverkon kautta, on loppukäyttäjän korvattava kiinteistönhaltijalle sähkön mittaukseen liittyvistä muutostöistä aiheutuvat kustannukset siirtyessään ostamaan sähkönsä jakeluverkon kautta.

Lämmityskustannuksien (Puukoulu/Vanu, Vastaanottohalli) osalta kokonaan vuokratuissa kiinteistöissä sopimuksista ja kustannuksista vastaa tulevaisuudessa vuokralainen. Kiinteistöt (Ahjotie 4, Saha, Ammattikoulun halli), jotka on vuokrattu osittain ja osa on kunnan omassa käytössä, määritetään lämmityskustannukset pinta-alaperusteisesti. Lämmityskustannukset määritetään 4 vuoden keskiarvon perusteelle. Kustannus jyvitetään vuokratun pinta-alan mukaan suhteessa kokonaispinta-alaan. Vertailuun tarvittavat kulutustiedot saadaan Vaalan Vesi ja Lämpö Oy:ltä. Lämmityskustannus lisätään perittävään kuukausivuokraan.

Rakennusmestari:

1. Elinvoimalautakunta valtuuttaa teknisen johtajan päivittämään vuokrasopimukset sähkösopimuksien osalta, niin että vuokralainen vastaa tulevaisuudessa vuokraamansa tilan, tai kiinteistön sähkösopimuksen tekemisestä ja sähkön kulutuksesta aiheutuvista kustannuksista.
2. Niissä tiloissa, joissa sähkönkulutuksen mittausta ei voida toteuttaa kuukausivuokraan, lisätään kiinteä sähkön osuus, joka arvioidaan tilassa tapahtuvan toiminnan, nykyisen kulutuksen ja kustannusmuutosten perusteella.
3. Lämmityskustannuksista kokonaan vuokratuissa kiinteistöissä vuokralaiset vastaavat itse. Niissä kiinteistöissä, joissa on useampia vuokralaisia, eikä kulutusta voida suoraan määrittää vuokralaisille, lämmityskulut jyvitetään pinta-alaperusteisesti ja lisätään kuukausivuokraan kustannusperusteisesti.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kaikkonen Matti

Tekninen johtaja:

Elinvoimalautakunta hyväksyy rakennusmestarin esityksen ja valtuuttaa teknisen johtajan tekemään vuokrasopimukseen tarvittavat muutokset sopimuksien osalta ja määrittämään kiinteät sähkö- ja lämmityskustannukset niihin sopimukseen, joissa kulutusta ei voida mittaamalla todentaa.

Päätös: Hyväksyttiin

---