



SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLLON JA KUNNOSSAPIDON YLEISET SOPIMUSEHDOT

SISÄLLYSLUETTELO	11 § Työn johto ja valvonta
Nimistöä	12 § Yleinen hinnantarkistusmenettely
1 § Sopimustehtävien suorittaminen	13 § Katselmukset
2 § Palveluaika	14 § Sopimuksen irtisanominen
3 § Hälytysvalmiuspalvelu	15 § Sopimuksen purkaminen
4 § Toimitusaika	16 § Ylivoimainen este
5 § Sopimuksen siirto	17 § Toimeksisaajan vastuu a. Yleinen vastuu b. Vahingonvastuu
6 § Alihankkijan käyttö	18 § Erimielisyyksien ratkaiseminen
7 § Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus	19 § Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys
8 § Toimeksisaajan ilmoitusvelvollisuus	
9 § Sopimushinnat, laskutus ja maksaminen	
10 § Huolto- ja kunnossapitosopimuksen muuttaminen	

Tämä ST-kortti sisältää kiinteistöjen sähköjärjestelmien huollon ja kunnossapidon yleiset sopimusehdot SHK-YSE 1998. Yleiset sopimusehdot on laadittu osana ST-kortiston huolto- ja kunnossapitokansion laatimista. SHK-YSE 1998 -ehtoihin liittyy myös sopimuslomakkeisto.

NIMISTÖÄ

Alihankkija

Toimeksisaajaan sopimussuhteessa oleva, huolto- ja kunnossapitosopimukseen kuuluvaa työtä tekevä taho.

Erillistehtävä

Tehtäväluettelossa sovittu tehtävä, joka ei sisälly kiinteään korvaukseen.

Huolto- ja kunnossapitosopimus

Toimeksisaajan ja tilaajan välillä tehty sopimus, joka käsittää sopimuslomakkeen ja tehtäväluettelo liitteineen.

Hälytysvalmiuspalveluaika

Se ajanjakso vuorokaudesta, jonka aikana toimeksisaaja sitoutuu ylläpitämään näissä sopimusehdoissa ja sopimuksessa määritellyn hälytysvalmiuspalvelun huolto- ja kunnossapitotehtävää koskevan vikailmoituksen vastaanottamiseksi ja korjaustoimenpiteiden aloittamiseksi normaalin palveluajan ulkopuolella

Kohde

Kiinteistöalue, kiinteistö, niiden sähköiset järjestelmät tai niiden osa, johon huolto- ja kunnossapitotehtävä kohdistuu.

Lisätyö

Toimeksisaajalta tilattu suoritus, joka huolto- ja kunnossapitosopimuksen mukaan ei kuulu toimeksisaajan suoritusvelvollisuuteen.

Palveluaika

Se ajanjakso vuorokaudesta, jonka aikana toimeksisaaja normaalisti suorittaa sopimuksen mukaisia huolto- ja kunnossapitotehtäviä.

Sopimushinta

Sopimuksessa sovittu sopimustehtävistä maksettava korvaus

Sopimusasiakirjat

Huolto- ja kunnossapitosopimus siinä noudatettaviksi sovituneine asiakirjoineen sekä niihin sopimusaikana erilisillä sopimuksilla liitetyt asiakirjat.

Sopimustehtävät

Tehtävät, jotka sovitaan tehtäväksi sopimuksessa ja tehtäväluettelossa.

Sähköjärjestelmät

Näissä sopimusehdoissa sähköjärjestelmillä tarkoitetaan kiinteistön sähköjärjestelmiä sekä sähköisiä tietojärjestelmiä.

Tehtäväluettelo

Huolto- ja kunnossapitosopimuksen osa, jossa sovitaan ja määritellään hoidettavat tehtävät, vaste- ja toimitusajat sekä huollon ja kunnossapidon taso.

Tilaaaja

Toimeksisaajaan sopimussuhteessa oleva huolto- ja kunnossapitotehtävät ostava kiinteistön- tai sen osan omistaja tai -haltija tai käyttäjä tai joku muu näihin rinnastettava taho.

Toimeksisaaja

Tilaaajaan sopimussuhteessa oleva huolto- ja kunnossapitosopimuksen kuuluvaa työtä tekevä taho.

Toimitusaika

Sopimuksessa ja tehtäväluettelossa sovittu aika, jolloin tai jonka kuluessa huolto- ja kunnossapitotehtävä tehdään.

Vasteaika

Aika, joka enintään saa kulua vikailmoituksen vastaanottamisesta siihen, kun toimeksisaaja aloittaa sopimuksen mukaiset työtehtävät.

Vuokralainen

Huolto- ja kunnossapitosopimuksen ulkopuolinen taho, joka hallitsee vuokraoikeuden nojalla osaa sopimuksen kohteesta.

1 § Sopimustehtävien suorittaminen

Toimeksisaaja on velvollinen huolto- ja kunnossapitosopimuksessa sovitulla sopimushinnolla tekemään huolellisesti kaikki huolto- ja kunnossapitosopimuksen edellyttämät tehtävät sopimuksessa määritellyn huollon ja kunnossapidon tason, voimassa olevan lainsäädännön ja hyvän asennustavan mukaisesti.

2 § Palveluaika

Normaali palveluaika on toimeksisaajan noudattama säännöllinen työaika, arkipäivinä maanantaista perjantaihin kello 8.00–16.00 ellei tehtäväluettelossa toisin ole sovittu.

3 § Hälytysvalmiuspalvelu

Hälytysvalmiuspalvelu sisältyy sopimukseen vain jos siitä on erikseen sovittu. Hälytysvalmiuspalvelussa toimeksisaaja sitoutuu ylläpitämään hälytysvalmiuspalveluajana päivystyksen, joka vastaanottaa vikailmoituksen ja suorittaa tarvittavan huolto- ja kunnossapitotyön tehtäväluettelossa erikseen sovitun vasteajan kuluessa.

Hälytysvalmiuspalvelu on kaikkina viikonpäivinä ympärivuorokautista, ellei sopimuksessa ole toisin sovittu.

4 § Toimitusaika

Toimeksisaaja tekee sopimustehtävän huolto- ja kunnossapitosopimuksessa ja tehtäväluettelossa mainittuna toimitusaikana.

5 § Sopimuksen siirto

Toimeksisaajalla ei ole oikeutta siirtää huolto- ja kunnossapitosopimusta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle ilman tilaaajan kirjallista suostumusta.

6 § Alihankkijan käyttö

Toimeksisaajalla on oikeus käyttää alihankkijoita. Toimeksisaaja vastaa käyttämiensä alihankkijoiden töistä ja toimenpiteistä.

Toimeksisaaja on velvollinen esittämään tilaajan hyväksyttäväksi alihankkijansa riittävän ajoissa ennen näiden ottamista. Hyväksymisestä kieltäytyminen voi tapahtua vain pätevistä syistä. Pätevänä syynä pidetään mm. verojen tai työnantajanmaksujen laiminlyöntiä. Tilaajan ilmoittama alihankkijan hyväksyminen ei vähennä toimeksisaajan vastuuta.

7 § Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Ellei toisin sovita, tilaaja on velvollinen antamaan toimeksisaajan käyttöön sopimustehtävien suorittamiseksi tarpeelliset hallussaan olevat asiakirjat, muut tiedot sekä sähkön, yleisvalaistuksen ja veden.

Tilaaja on velvollinen järjestämään toimeksisaajalle pääsyn toimeksisaajan hoidettaviin kohteisiin siten kuin siitä on huolto- ja kunnossapitosopimuksessa sovittu.

Tilaaja on velvollinen huolehtimaan kiinteistöstä siten, että toimeksisaaja voi tehdä tehtävänsä työturvallisuusmääräyksiä noudattaen.

Jos tilaaja tekee tai teettää sopimusalueella muita kuin sähköjärjestelmien huolto- ja kunnossapitotoimintaan liittyviä töitä, tilaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, etteivät nämä työt häiritse tarpeettomasti toimeksisaajan suoritusta.

8 § Toimeksisaajan ilmoitusvelvollisuus

Toimeksisaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tilaajalle kohteessa havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät sopimuksen piiriin kuuluvien töiden suorittamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa kiinteistölle tai henkilöille vahinkoa tai vaaraa, vaikkei toimeksisaaja sopimuksen mukaan ole velvollinen korjaamaan niitä.

9 § Sopimushinnat, laskutus ja maksaminen

Toimeksisaajalle maksetaan sopimustehtävien hoidosta huolto- ja kunnossapitosopimuksessa ja tehtäväluettelossa sovittujen korvauserusteiden mukaisesti. Ellei toisin sovita, laskutus tapahtuu kuukausittain ja maksuaika on 14 vuorokautta. Ellei toisin sovita, tilaaja on velvollinen maksamaan viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain (633/82) mukaisesti.

10 § Huolto- ja kunnossapitosopimuksen muuttaminen

Huolto- ja kunnossapitosopimuksessa sovittuja tehtävien määrittelyjä, huollon ja kunnossapidon tasoja, töiden erittelyjä ja sekä näistä maksettavia korvauksia voidaan sopimuksen voimassaollessa muuttaa ainoastaan tilaajan ja toimeksisaajan yhteisellä sopimuksella.

Mikäli sopimuksen perustana olevissa tiedoissa havaitaan virheitä tai ne ovat muuttuneet, on tästä viipymättä ilmoitettava toiselle sopijapuolelle. Sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen muuttamista oikeiden tietojen mukaiseksi. Sopijapuolilla on oikeus vaatia korvausta tai hyvitystä vain siitä edunmenetyksestä, joka aiheutuu sen

jälkeen kun sitä koskeva vaatimus on tehty toiselle sopijapuolelle.

11 § Työn johto ja valvonta

Sopimustehtäviä tekevät työntekijät ovat työsuhteessa toimeksisaajaan tai alihankkijaan ja työskentelevät toimeksisaajan tai alihankkijan johdon ja valvonnan alaisina.

Toimeksisaaja vastaa työntekijöidensä ja alihankkijoidensa töistä ja toimenpiteistä.

Toimeksisaajan tulee nimetä sopimustehtävistä vastaava vastuuhenkilö, jolle tilaaja tai hänen edustajansa voi antaa huolto- ja kunnossapitotehtäviä koskevia ohjeita ja huomautuksia yhtä pätevästi, kuin jos nämä olisi annettu suoraan toimeksisaajalle.

Tilaajan tulee nimetä henkilö, joka toimii yhteyshenkilönä toimeksisaajalle. Vastuuhenkilön valtuudet on tarvittaessa ilmoitettava toimeksisaajalle kirjallisesti.

12 § Yleinen hinnantarkistusmenettely

Ellei toisin sovita, voidaan vuotta pitemmissä huolto- ja kunnossapitosopimuksissa sopimushintaa tarkistaa sopimuskauten aikana.

Sopimushinnan tarkistusehdotus on annettava riittävän ajoissa kirjallisesti toiselle sopijapuolelle. Tällöin selvitetään tarkistuksen perusteet. Ellei sopijapuoli hyväksy hinnan tarkistusta, tulee siitä ilmoittaa toiselle sopijapuolelle kirjallisesti kuukauden kuluessa tarkistusilmoituksesta, jona aikana tulee käynnistää myös mahdolliset tarkistusneuvottelut.

Ellei hinnasta päästä sopimukseen, on sopijapuolella oikeus irtisanoa sopimus kahden kuukauden irtisanomisajalla.

Jos sopimuksen tarkoittama toiminta tulee sopimuksen jälkeen jonkun uuden veron alaiseksi tai jos toiminta koskevat verot muuttuvat eikä uutta veroa tai muutosta ole voitu tarjouta tehtäessä ottaa huomioon, tarkistetaan veloitusta vastaavasti.

Tällainen hinnantarkistus on otettava huomioon hintaa lisäävänä tai alentavana tekijänä, jos jompikumpi sopijapuoli tekee tästä toiselle vaatimuksen kahden kuukauden kuluessa ko. säännöksen voimaantulosta.

13 § Katselmuks

Siinä tapauksessa, että jompikumpi sopijapuolista haluaa sopimuksen voimassaoloaikana saada jonkin sopimustehtävien suoritukseen liittyvän seikan tai olosuhteen pätevästi todetuksi, voidaan kohteessa toimittaa katselmus.

Katselmuksen pitävät sopijapuolet yhdessä. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua toimitukseen asiantuntijoita.

Katselmus on pidettävä yhteisesti sovittuna aikana, tai mikäli aikaa ei voida yhteisesti sopia, katselmusta pyytävä

neen sopijapuolen ilmoittamana aikana. Katselmuksesta on ilmoitettava toiselle osapuolelle yhtä viikkoa aikaisemmin.

Ennalta sovittu tai ilmoitettu katselmus voidaan pitää toisen sopijapuolen poissaolosta huolimatta.

Ellei toisin sovita, kumpikin sopijapuoli vastaa omista katselmuksen aiheuttamista kustannuksistaan.

14 § Sopimuksen irtisanominen

Huolto- ja kunnossapitosopimus irtisanotaan kirjallisesti. Ellei toisin sovita, on huolto- ja kunnossapitosopimuksen irtisanomisaika kaksi kuukautta.

15 § Sopimuksen purkaminen

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli toimeksisaaja olennaisesti tai toistuvasti laiminlyö suoritusvelvollisuutensa, ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä eikä tilaajan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta parannusta määräaikaan mennessä tapahdu.

Toimeksisaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos tilaaja kieltäytyy kirjallisesta huomautuksesta huolimatta huolto- ja kunnossapitosopimukseen perustuvien riidattomien saatavien suorittamisesta tai laiminlyö olennaisesti tai toistuvasti muita sopimukseen perustuvia velvollisuuksiin.

Mikäli sopimus puretaan sopimusrikkomuksen johdosta, on vahinkoa kärsineellä oikeus saada korvausta siltä sopijapuolelta, joka on syyllistynyt sopimusrikkomukseen.

Jos jompikumpi sopijapuolista joutuu konkurssiin tai selvitystilaan, on toisella sopijapuolella oikeus purkaa sopimus.

Jos toimeksisaajana toimiva itsenäinen yrittäjä kuolee, on tilaajalla ja toimeksisaajan kuolinpesällä oikeus purkaa sopimus.

16 § Ylivoimainen este

Puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai vaikutuksiltaan sellaiseen verrattava muu ylivoimainen este vapauttaa toimeksisaajan sopimustehtävien suorittamisesta niin pitkäksi aikaa kuin niiden täyttäminen on mahdotonta tai johtaisi kohtuuttomuuksiin.

Toimeksisaajalla on myös tällöin vaihtoehtoisesti oikeus purkaa sopimus.

Toimeksisaajalla on oikeus jättää väliaikaisesti tehtävänä suorittamatta, jos suoritusta estää lakko tai saarto, työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava työtaistelutoimenpide.

Toimeksisaajalle ylivoimaisen esteen ajalta aiheutuvat kustannukset korvataan vain, mikäli siitä on ennalta sovittu. Tilaajalla on tällöin oikeus vaatia, että toimeksisaaja selvittää kustannustensa perusteet ja niiden määrät luotettavalla tavalla.

17 § Toimeksisaajan vastuu

a. Yleinen vastuu

Toimeksisaaja vastaa lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten säännösten ja määräysten noudattamisesta huolto- ja kunnossapitotehtäviä suorittaessaan. Toimeksisaaja vastaa huolto- ja kunnossapitosopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisestä.

b. Vahingonvastuu

Toimeksisaaja vastaa tilaajalle tuottamastaan henkilö-, esine- ja varallisuusvahingosta.

Toimeksisaaja vastaa sopimustehtäviä suorittaessaan kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta ja haitasta.

Toimeksisaaja ei kuitenkaan ole vastuussa vahingosta ja haitasta joka on sopimustehtävän toteuttamisen väistämätöntä seurausta ja jota toimeksisaaja ei ole voinut huolellisuutta noudattamallaan välttää.

Toimeksisaaja vastaa kuitenkin vahingosta, josta korvausvelvollisuus lain tai oikeuskäytännön mukaan syntyy tuottamuksesta riippumatta.

Vastuun rajoituksista ja vakuutuksista sovitaan tarvittaessa erikseen.

18 § Erimielisyyksien ratkaiseminen

Huolto- ja kunnossapitosopimuksen ja yleisten sopimusehtojen aiheuttamat erimielisyydet ratkaisee tilaajan tai toimeksisaajan kotipaikkakunnan alioikeus tai, jos osapuolet siitä sopivat, muu oikeuspaikka tai sopijapuolten valitsema välimies tai välimiesmenettelystä annetun lain (967/92) mukaan lopullisesti välimiehet, joista kumpikin sopijapuoli valitsee yhden jäsenen ja nämä yhdessä lisäksi puheenjohtajan.

19 § Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei huolto- ja kunnossapitosopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:

1. Huolto- ja kunnossapitosopimus
2. Tehtäväluettelo liitteineen
3. Nämä yleiset sopimusehdot
4. Tarjouspyyntö
5. Tarjous
6. Muut asiakirjat sopimuksessa mainitussa järjestyksessä

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdesäkkin asiakirjassa annettu toimeksiantoon liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista.