

## Kiinteistö Oy Vehmaan Vuokratalot

### Kiinteistönhuollon sopimusehdot

Nämä sopimusehdot ja -tiedot liittyvät kiinteistönhuollon tarjouspyyntöasiakirjoihin.

#### 1. Tavoitteet ja yhteistyö

Toimeksisaajan ja tilaajan välisen yhteistyön tavoitteena on jatkuvan, pitkän ja toimivan liikesuhteen luominen ja ylläpitäminen säännöllisten yhteydenottojen avulla.

#### 2. Sopimusaika

Sopimusaika on 1.3.2023-28.2.2025. Sopimus päättyy ilman irtisanomisilmoitusta sopimuskauden päättyessä, ellei 1 vuoden option käytöstä ole ilmoitettu 3 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Tilaaajalla on oikeus irtisanoa sopimus toistuvista ja olennaisista sopimusrikkomuksista ja laiminlyönneistä johtuen.

Irtisanomisaika: kolme (3) kuukautta.

Sopimuksen päättyessä toimeksisaaja luovuttaa kiinteistönomistajan edustajalle (isännöitsijä) hallinnassaan olevat avaimet, piirustukset ja asiakirjat. Sopimukseen liittyvät tehtävät on hoidettava siihen vaiheeseen kuin kiinteistönhuoltosopimus edellyttää.

#### 3. Sopimustehtävien suorittaminen

##### Työaika ja tehtävien laajuus

Tämä sopimus määrittelee hoitoon ja huoltoon, tukipalveluihin sekä ulkoalueiden hoitoon liittyviä asioita.

Sopimukseen kuuluvat työtehtävät hoidetaan pääsääntöisesti normi työaikana klo 7-16. Poikkeuksena on talvikunnossapitoon liittyvät ulkoalueiden hoidot, jolloin töitä joutuu tarpeen vaatiessa tekemään normi työajan ulkopuolella ja viikonloppuisin.

##### Työvälineet

Toimeksisaaja tekee sopimukseen liittyvät tehtävät omilla työvälineillään.

##### Aineet ja tarvikkeet

Seuraavaan taulukkoon on luetteloitu hankintavastuut aineille ja tarvikkeille.

AINEET JA TARVIKKEET	TILAAJA		TOIMEKSISAAJA	
	hankkii	maksaa	hankkii	maksaa
Vesi	X	X		
Sähkö	X	X		
Kiinteistön laitteiden varaosat		X	X	
Huolloissa tarvittavat aineet		X	X	
Lamput,sulakkeet,valaisinkuvut,valopainikket		X	X	
Siivousaineet ja -tarvikkeet		X	X	
Sekoittajat, hanat, tiivisteet ym. vesilaitteet		X	X	
Tavanomaiset voiteluaineet			X	X
Hiekoitushiekka		X	X	

Kiinteistön laitteiden varaosien hankinnat tekee toimeksisaaja tilaajan laskuun tilaajan ohjeiden mukaisesti. Erikseen sovittujen vikakorjaustöiden aineista ja tarvikkeita sovitaan tapauskohtaisesti samalla, kun sovitaan työn tekemisestä.

#### 4. Toimeksisaajan resurssit

##### Toimeksisaajan organisaatio

Toimeksisaajan on nimettävä kohteeseen vastuullinen kiinteistöhoitaja ja ilmoitettava hänen koulutuksensa ja työkokemuksensa tilaajalle. Toimeksisaaja ilmoittaa sopimukseen liittyvän kiinteistöhoitajan vaihdoksista tilaajalle viipymättä.

Toimeksisaajan tulee ilmoittaa yhteyshenkilö, jonka kanssa sovitaan lisätöistä ja sopimusmuutoksista. Toimeksisaaja vastaa alaistensa ja asiantuntijoidensa töistä ja toimenpiteistä. Toimeksisaaja vastaa omien alihankkijoidensa työnopastuksesta toimeksiantoonsa kuuluvilta osin.

##### Alihankkijat

Toimeksisaajalla on oikeus käyttää alihankkijoita, joiden töistä ja toimenpiteistä toimeksisaaja vastaa. Toimeksisaaja on velvollinen esittämään tilaajan hyväksyttäväksi tässä sopimussuhteessa käytettävät tärkeimmät alihankkijansa riittävän ajoissa ennen näiden ottamista. Hyväksymisestä kieltäytyminen voi tapahtua vain pätevästä syystä. Pätevä syy voi olla esim. sovitun laadunvarmistuksen puute tai verojen taikka työnantajamaksujen laiminlyönti. Tilaajan ilmoittama alihankkijan hyväksyminen ei vähennä toimeksisaajan vastuuta. Toimeksisaajan tulee myös heti ilmoittaa tilaajalle muut sopimussuhteessa käytettävät alihankkijat.

##### Koneet ja kalusto

Toimeksisaajan on esitettävä tarjouksessa hoitokohteissa käytettävät koneet ja muu kalusto.

## 5. Tilaajan organisaatio

Tilaaja: Kiinteistö Oy Vehmaan Vuokratalot  
Hallitus: Luotonen Riitta pj  
Laine Tino  
Susi Jyrki  
Topi Satu  
Virta Pasi  
Vanhatalo Riitta toimitusjohtaja, isännöitsijä

## 6. Vakuutukset

Tilaajalla on sopimuksen kohteisiin kiinteistön täysarvovakuutus. Toimeksisaajalla on oltava koko sopimuskaudelle yritystoiminnan vastuuvakuutus, korvaussummaltaan vähintään 500.000 euroa, joka on esitettävä ennen ensimmäisen maksuerän laskuttamista. Toimeksisaaja vastaa työkalujensa, laitteidensa ja muun omaisuutensa sekä työntekijöidensä omaisuuden vakuuttamisesta.

## 7. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Sopimuksessa noudatetaan KP YSE 2007 ehtoja.

## 8. Sopimushinnat ja maksaminen

### Sopimushinnan maksaminen

Kuukausittainen sopimushinta maksetaan eritellyn laskun mukaan. Sopimushinnan tulee sisältää matka- ja matka-aikakulut, työkalukustannukset sekä kaikki työstä aiheutuneet kustannukset ilman materiaalikustannuksia. Eriytystyökalujen ja pidemmälle matkustaminen on erilliskorvattavaa, josta on sovittava etukäteen tilaajan kanssa. Viivästyskorkojen osalta noudatetaan korkolakia. Lisätöistä laskutetaan erikseen kuukausittain eriteltynä. Lisätöiden maksaminen edellyttää, että työ on todettu suoritetun hyväksytyksi ja tilaaja on hyväksynyt laskut.

Toimeksisaajalla tulee olla voimassa oleva rekisteröinti arvonlisäverolliseksi tai ennakkoperintärekisteriin. Jos em. rekisteröinnit vanhenevat sopimuksen voimassaoloaikana, toimeksisaajan on esitettävä uudet rekisteröinnit ennen seuraavan maksuerän maksamista. Jos toimeksisaaja ei saa rekisteröintejään uusittua, tilaajalla on oikeus irtisanoa kiinteistöhoitosopimus.

Sopimukseen sovelletaan KP YSE 2007 mukaisia ehtoja ylivoimaisesta esteestä.

### Erillisveloitettavat työt

Erikseen korvattavat työt hinnoitellaan pääasiassa yksikköhintaluetteloiden hinnoilla. Jos töistä ei ole yksikköhintoja, töistä sovitaan toimeksisaajan laatiman kirjallisen laskelman perusteella.

Erikseen korvattavat työt sovitaan kirjallisesti ennen työn aloittamista. Kiireellisten töiden hinta voidaan kuitenkin sopia jälkikäteen yksikköhintojen tai muun arvion perusteella.

Tilaajalla on oikeus teettää erikseen korvattavia töitä muulla kuin tämän sopimuksen tarkoittamalla toimeksisaajalla tai tehdä ne itse.

### Hinnantarkistusmenettely

Sopimuksessa noudatetaan KP YSE 2007 mukaisia ehtoja.

### Suoritushäiriöiden ja laatupoikkeamien vaikutus

Laskuista pidätetään toimeksisaajan työsuorituksen laiminlyönneistä aiheutuneet hinnan- alennukset, toimeksisaajan huolimattomasta työsuorituksesta aiheutuneiden vahinkojen kustannukset ja sopimussakot.

Mikäli toimeksisaajasta johtuvista syistä sähkö- energia- tai vesilaitos tai puhelin- tai kaapelitelevisioyhtiö esittää tilaajalle korvausvaatimuksia tai sakkomaksuja, suorittaa ne toimeksisaaja.

Jos osapuolet eivät ole yksimielisiä siitä, onko työn lopputulos sopimuksen mukainen, on toimeksisaajalla näyttövelvollisuus, että työ on tehty oikein ja, että lopputulos on sopimuksen mukainen.

### Palkkiot ja hyvitykset

Tähän sopimukseen ei liity erillistä palkkio- tai hyvitysjärjestelmää.

## **9. Sopimuksenaikainen toiminta**

### Yhteistoiminta ja kehitys

Toimeksisaajan on sitouduttava tilaajan kanssa yhteistyöhön, jonka tarkoituksena on kiinteistönhoidon kehittäminen kohteissa.

Tarvittaessa etsitään yhteistyössä ratkaisuja toimeksiannon suorittamisissa tulleisiin ongelmiin. Tilaaja on velvollinen osallistumaan em. ongelmien käsittelypalaveriin ilman eri veloitusta.

Tarvittaessa tehdään katselmuksia laadun arviointiin.

### Tiedon hallinta ja kirjaukset

Toimeksisaaja ylläpitää sopimukseen kuuluvista tehtäväalueista kiinteistöjen perustietoa ja ilmoittaa oleelliset huollot ym. työt tilaajalle huoltokirjan ylläpitoa varten.

Sopimuksen päättyessä toimeksisaaja luovuttaa tilaajalle sopimuksen aikana päivitettyt tiedostot ym. asiakirjat.

### Sopimuksen muuttaminen

Noudatetaan KP YSE 2007 mukaisia ehtoja.

## **10. Erimielisyydet**

Noudatetaan KP YSE 2007 mukaisia ehtoja.