

## L&T KIINTEISTÖTEKNIikka OY:N YLEISET SOPIMUSEHDOT 2023

Näitä sopimusehtoja sovelletaan L&T Kiinteistötekniikka Oy:n palveluihin ja niitä koskeviin tarjouksiin, tilausvahvistuksiin ja L&T:n ja Toimeksiantajan välillä tehtyyn Palvelusopimukseen.

### Määritelmät

"**Kiinteistö**" tarkoittaa Palvelusopimuksessa määritettyä Toimeksiantajan kohdetta jossa L&T suorittaa Palvelusopimuksen mukaiset Palvelut.

"**L&T**" tarkoittaa L&T Kiinteistötekniikka Oy:tä tai muuta Lassila & Tikanoja Oyj:n konserniyhtiötä.

"**Osapuoli**" tai "**Osapuolet**" tarkoittaa L&T:tä ja Toimeksiantajaa yhdessä tai erikseen.

"**Palvelusopimus**" tarkoittaa Palvelun ostoa ja myyntiä koskevaa Osapuolten välistä kirjallista sitoumusta.

"**Palvelu**" tarkoittaa Palvelusopimuksen kohteena olevaa palvelua.

"**Toimeksiantaja**" tarkoittaa Palvelun ostajaa.

### Tarjouksen voimassaolo ja sopimuskausi

1. L&T:n kirjallinen tarjous on voimassa kolmekymmentä (30) päivää sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa ole toisin mainittu.

2. Ellei Palvelusopimuksessa ole toisin sovittu, Palvelusopimus on voimassa toistaiseksi molemminpuolista kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

### Palvelumaksu

3. Palvelumaksu tulee suorittaa L&T:n tilille viimeistään kunkin työkuukauden 10. päivään mennessä. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan. Paperilaskuun lisätään kulloinkin voimassa oleva L&T:n laskutuspalvelumaksu. Mahdolliset erillisveloitettavat työt L&T:llä on oikeus laskuttaa heti työn valmistuttua ja maksuehto on tällöin 14 pv netto.

4. L&T:lle on esitettävä laskua koskevat huomautukset kirjallisesti viimeistään kahdeksan (8) päivän kuluessa laskun päiväyksestä.

5. L&T laskuttaa Toimeksiantajaa Palveluista Palvelusopimuksen tai kulloinkin voimassaolevan hinnastonsa mukaisin hinnoin. Jos L&T:n palvelun toimittamiseen liittyvät kustannukset (esim. palkkakustannukset) tai olosuhteet muutoin muuttuvat sopimuskauden aikana, L&T:llä on oikeus tarkastaa Palvelusopimuksen mukaista palvelumaksua ja hyvityksiä muutoksen voimaantuloajankohdasta lukien muutosta vastaavasti. Palvelumaksun muutoksesta on annettava tieto Toimeksiantajalle etukäteen. Ellei Toimeksiantaja hyväksy esitettyä muutosta, Toimeksiantajan tulee ilmoittaa siitä L&T:lle kirjallisesti 14 vuorokauden kuluessa hinnanmuutosesityksestä, jona aikana tulee käynnistää myös mahdolliset tarkistusneuvottelut. Ellei palvelumaksusta päästä sopimukseen kahden (2) kuukauden kuluessa tarkistusneuvotteluiden alkamisesta, Osapuolet voivat irtisanoa Palvelusopimuksen päättymään yhden (1) kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Palvelumaksun lisäksi peritään arvonlisävero voimassaolevan verokannan mukaisesti.

### Yhteistyö

6. L&T voi käyttää alihankkijoita Palvelusopimuksen mukaisten tehtäviensä suorittamisessa. L&T-konserniyhtiöt ovat oikeutettuja laskuttamaan Palvelusopimuksen perusteella suoritettavat alihankintatyöt itsenäisesti suoraan Toimeksiantajalta Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti.

7. L&T suorittaa Palvelusopimuksessa mainitut tehtävät kirjallisesti sovittuina toimitusaikoina. Tehtävät suoritetaan L&T:n noudattamana säännöllisenä työaikana, mikäli toisin ei ole kirjallisesti sovittu. Jos tehtävien suorittaminen joudutaan Toimeksiantajan tai tilan haltijan vaatimuksesta siirtämään säännöllisen työajan ulkopuolelle, näistä työaikajärjestelyistä tai lisätyövoiman hankkimisesta aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan erikseen.

8. Toimeksiantaja järjestää kustannuksellaan L&T:n käyttöön sopimustehtävien hoitamiseksi tarpeelliset tiedot ja asiakirjat. Toimeksiantaja kustantaa Kiinteistöön tulevat varaosat, tarvikkeet ja tarveaineet. Kiinteistön alueella olevien ja siellä syntyvien poiskuljetettavien aineksien ja tarvikkeiden kuljettamisesta ja hävittämisestä sovitaan erikseen ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa Toimeksiantaja.

9. L&T tarkkailee Kiinteistön katolle kertynyttä lunta ja jäätä Palvelusopimuksessa määritettyjen L&T:n huoltomiehen Kiinteistöllä käyntien yhteydessä, normaalin työajan puitteissa, mikäli tarkkailu kuuluu Palvelusopimuksen palvelukuvaukseen. Ellei toisin ole nimenomaan sovittu, aurausta tai koneellista hiekoitusta suorittava L&T:n henkilökunta ei suorita tarkkailua. Tarkkailu tapahtuu aina maasta käsin, ellei Toimeksiantaja erikseen tilaa katolta tapahtuvaa tarkastusta erillisveloitettavana työnä. L&T ilmoittaa Toimeksiantajalle tarkkailun yhteydessä havaitsemastaan vaaraa aiheuttavasta lumesta tai jäädästä. Päätöksen lumen tai jään pudottamisesta tekee Toimeksiantaja, joka voi tilata pudotuksen L&T:lta erillisveloitettavana työnä. Mikäli L&T tarkkailun yhteydessä havaitsee lumen tai jään aiheuttaman välittömän vaaratilanteen, L&T merkitsee vaarallisen alueen varoitoimenpiteenä. Toimeksiantajan vastuulla on huolehtia, että Kiinteistöllä on saatavilla varoitoimenpiteeseen tarvittavat puomit tai lippusiimat.

10. Toimeksiantaja on velvollinen ilmoittamaan L&T:lle kirjallisesti Kiinteistöllä sijaitsevat erityistä vaaraa aiheuttavat tai helposti rikkoutuvat rakenteet kuten viemärien kannet, vialliset rännit tai epätasaisen tai vioittuneen pihan päällystyksen.

11. Palvelusopimuksen mukaiseen mahdolliseen Kiinteistön energianseurantaan tai mittarien lukuun on L&T:llä oikeus mahdollisuuksien mukaan käyttää sähköverkko-yhtiön, vesilaitoksen tai lämmön myyjän sähköistä dataa hyödyksi tietojen keräämisessä, mikäli siitä ei synny Toimeksiantajalle ylimääräisiä kustannuksia.

12. Toimeksiantaja tiedottaa Palvelusopimukseen kuuluvien keskeisten tehtävien sisällön Kiinteistön käyttäjille. Toimeksiantajan mahdollisesti esittämät huomautukset toimitetaan viipymättä kirjallisesti L&T:n toimistoon tai työnjohtolle.

### Työtilat

13. Toimeksiantaja vastaa siitä, että sen omistamat tai hallitsemat tilat, koneet ja laitteet ja muut työsuojeluasiat ovat siinä kunnossa kuin niitä koskeva lainsäädäntö ja sopimukset edellyttävät. Toimeksiantaja asettaa, mikäli se on mahdollista ja tarpeellista, L&T:n henkilöstön käyttöön asianmukaiset ja Kiinteistön kokoon nähden riittävät, lämmitetyt ja lattiakaivolla varustetut työ-, varasto- ja sosiaalitalat, sekä kylmä- ja lämminvesipisteet. Ladattaville koneille on osoitettava latauspisteet. Nämä tilat annetaan L&T:n käyttöön ilman eri korvausta.

### Sopimus työvoimasta

14. Toimeksiantaja ei saa ilman L&T:n suostumusta ottaa palvelukseensa L&T:n palveluksessa olevaa tai ollut henkilöä, joka suorittaa tai on viimeisten kolmen (3) kuukauden aikana suorittanut Palveluja Toimeksiantajalle. Mikäli Toimeksiantaja rikkoo tätä määräystä, Toimeksiantaja suorittaa L&T:lle korvauksena kolmetuhatta (3.000) euroa.

### Salassapito

15. Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaikki tietoonsa tulleet toisen Osapuolen liike- ja ammattisalaisuudet. L&T:n tarjous, tilausvahvistus ja Palvelusopimus ehtoineen ovat luottamuksellisia ja niihin sovelletaan tämän kohdan

määräyksiä. Salassapitovelvollisuus sitoo Osapuolia myös sopimussuhteen päätyttyä.

#### **Avaimet**

16. Toimeksiantaja luovuttaa L&T:lle kuittausta vastaan tarvittavan määrän yksilöityjä kohteen avaimia tai muutoin varmistaa pääsyn niihin kiinteistön tiloihin, joihin se on tarpeen Palvelusopimuksen mukaisten tehtävien hoitamiseksi. Toimeksiantaja huolehtii ja vastaa siitä, ettei L&T:lle luovuteta tarpeettomia avaimia tai liian laajoja kulkuoikeuksia.

17. L&T vastaa haltuunsa uskottujen avainten huolellisesta säilyttämisestä siten kuin siitä on erikseen sovittu. Toimeksiantaja vastaa avainten mahdollisesta luovuttamisesta kolmansille.

#### **Korvausvastuu**

18. Vahingonkorvausvastuunsa varalta L&T sitoutuu ottamaan alalla tavanomaisen vastuuvakuutuksen, jonka vakuutusmäärä on 500.000 (viisisataatuhatta) euroa/vahinkotapaus. Toimeksiantaja on vakuuttanut Kiinteistön riittävällä vakuutusturvalla ja kertonut L&T:lle vakuutuksensa omavastuun määrän. Vahinkotapahtuman sattuessa Toimeksiantajan tulee osaltaan toimittaa vakuutusyhtiölle tapausta koskevat tarpeelliset selvitykset ja varata tälle mahdollisuus vahingon määrän ja laadun arvioimiseen.

19. L&T vastaa Palvelusopimuksen mukaisia tehtäviä tehdessään aiheuttamista välittömistä vahingosta voimassa olevan oikeuden mukaisesti. L&T ei ole korvausvelvollinen, jos vahinko on aiheutunut Toimeksiantajan antamien tietojen puutteellisuudesta tai virheellisyydestä. L&T:n haltuunsa saaman avaimen mahdollisen katoamisen vuoksi suoritusta lukkojen uudelleen sarjoituksesta tai lukkojen vaihdosta tai vahinkoon liittyvistä suojelutoimenpiteistä L&T vastaa erillisten vakuutusehtojensa mukaisesti, kuitenkin enintään 3.000 (kolmeen tuhanteen) euroon saakka vahinkotapausta kohten. Vahingonvaaran arvioinnin tekee vakuutusyhtiö. L&T ei vastaa välillisistä vahingoista. L&T:n korvausvelvollisuus rajoittuu kaikissa tapauksissa Toimeksiantajan todistamiin välittömiin vahinkoihin ja enintään vahinkoa edeltäneen 12 (kahdentoista) kuukauden toteutuneen laskutuksen määrään kussakin vahinkotapauksessa, kuitenkin aina enintään 500.000 (viiteensataantuhanteen) euroon.

20. Toimeksiantajan tulee viipymättä ilmoittaa vahinkotapauksesta ja ryhtyä heti vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin. Mahdolliset korvausvaatimukset esitetään kirjallisina L&T:lle viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun vaatimuksen peruste havaittiin tai se olisi pitänyt havaita.

#### **Muutokset**

21. Muutokset Palvelusopimukseen, palvelukuvauksiin ja mahdollisiin lisäohjeisiin tulee molempien Osapuolten kirjallisesti hyväksyä ennen niiden voimaantuloa. Nämä sopimusehdot sisältävä Palvelusopimus syrjäyttää kaikki aikaisemmat Osapuolten välillä tehdyt Kiinteistöön liittyviä Palveluja koskevat sopimukset sekä suulliset että kirjalliset ilmoitukset.

22. L&T:llä on oikeus siirtää osittain tai kokonaan Palvelusopimus L&T:n kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiölle ilman Toimeksiantajan suostumusta. Muutoin Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää Palvelusopimusta tai sen osaa kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

#### **Sopimuksen päätyminen**

23. Osapuolilla on oikeus purkaa Palvelusopimus, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan. Tätä ennen Osapuolen tulee kuitenkin kirjallisesti kehottaa toista Osapuolta korjaamaan tai täyttämään sopimusvelvoitteensa. Mikäli rikkonut Osapuoli ei neljäntoista (14) päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan ryhdy korjaamaan reklamoitua

suoritustaan ja täytä sopimusvelvoitteitaan, toisella Osapuolella on oikeus purkaa Palvelusopimus.

24. L&T:llä on sovittu voimassaolo- ja irtisanomisajasta huolimatta oikeus keskeyttää tai lakkauttaa Palvelut ja viimeainitussa tapauksessa purkaa Palvelusopimus, mikäli a) Toimeksiantajan maksu L&T:lle viivästyy eikä toimeksiantaja maksukehotuksesta huolimatta maksa laskuaan b) Toimeksiantaja muutoin olennaisesti rikkoo Palvelusopimusta tai voimassaolevia turvallisuus-, terveys- tai muita viranomaisen vaatimuksia tai c) Toimeksiantaja haetaan konkurssiin tai Toimeksiantajassa aloitetaan saneerausmenettely. Kohtien a) ja b) tarkoittamissa tapauksissa L&T:llä on purkioikeus kuitenkin vain, mikäli Toimeksiantaja ei oikaise tilannetta neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun L&T lähetti asiasta kirjallisen maksukehotuksen tai -huomautuksen.

25. Mikäli L&T purkaa Palvelusopimuksen jonkin edellä mainitun syyn johdosta, Toimeksiantaja on velvollinen suorittamaan L&T:lle sopimuksen mukaan maksettavaksi jo erääntyneet palvelumaksut sekä erääntymättömät palvelumaksut jäljellä olevan sopimuskauden loppuun saakka.

26. Palvelusopimuksen irtisanominen tai purkaminen on tehtävä todisteellisesti kirjallisesti.

#### **Ylivoimainen este**

27. Mikäli jommankumman Osapuolen sopimusvelvoitteiden täyttäminen estyy, vaikeutuu tai viivästyy tämän vaikutuspiirin ulkopuolisesta seikasta, kuten sodasta tai muusta kriisitilanteesta, sabotaaasista, terrorismista tai sellaisen uhkausesta, viranomaisen toimenpiteestä tai asioihin puuttumisesta, lakosta tai muusta työselkkauksesta, tulipalosta, poikkeuksellisesta säätilan muutoksesta, luonnon- tai muusta onnettomuudesta, sähköhäiriöstä, yhteys- tai linjaviasta taikka odottamattomasta tai yllättävästä työvoiman puutteesta johtuen, ao. Osapuoli vapautuu sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja seuraamuksista niin pitkäksi aikaa kuin olosuhteet edellyttävät.

28. Osapuolet ovat oikeutettuja irtisanomaan sopimuksen päättymään välittömästi, mikäli ylivoimainen este on kestänyt yli kuusi (6) kuukautta. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

#### **Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys**

29. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan seuraavaa asiakirjojen pätevyysjärjestystä: 1. Palvelusopimus liitteineen, 2. Nämä yleiset sopimusehdot, 3. Neuvottelupöytäkirjat, 4. Tarjous, 5. Tarjouspyyntö ja 6. Muut asiakirjat Palvelusopimuksessa mainitussa järjestyksessä.

#### **Erimielisyydet ja soveltuva laki**

30. Palvelun toimitukseen ja Palvelusopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia määräyksiä. Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan Palvelusopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet keskinäisin neuvotteluihin. Sellaiset erimielisyydet, joita Osapuolet eivät kykene ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki. Välimiesmenettelyn kieli on suomi. Edellä sanotun estämättä L&T:llä on kuitenkin oikeus nostaa kante vaihtoehtoisesti Toimeksiantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.