

LIITE 1 PALVELUNKUVAUS

1. YLEISET TEHTÄVÄT

- yleisten tilojen järjestyksen valvominen huoltokäyntien yhteydessä
- yleisten tilojen lukkojen, ovipumppujen, valojen ja ulkovalojen toiminnan tarkkailu, toiminnallinen ylläpitohuolto ja tarvittaessa korjauksen tilaaminen
- yleisten tilojen ovien ja ikkunoiden pienet korjaustyöt, kuten esimerkiksi yksittäisten ruuvien kiristys ja saranoiden voitelu
- tarjoushetken liputuskäytännön mukaiset viralliset ja vakiintuneet liputukset
- kiinteistöön tilattujen korjausmiesten opastus ja työsuoritusten tarkkailu huoltokäyntien yhteydessä
- avainpäivystyksen järjestäminen talonkirjoilla oleville asukkaille avaustilanteessa tapahtuvaa maksua vastaan
- tarkoituksenmukaisessa käytössä olevien lämmönjakokeskus- ja sähköpääkeskustilojen puhtaanapito
- muuttotilanteissa yhtiön ylläpitämien yksittäisten ovi-, ilmoitus- ja summeritaulujen nimien vaihto yleisissä tiloissa vakiokokoisilla vaihtokirjaimilla
- yhtiökokouskutsujen jakaminen huoltokäynnin yhteydessä vuorokauden varoajalla ilmoituksesta
- Toimeksisaaja järjestää työajan ulkopuolella, työehtosopimuksen mukaisena, huolto-, lvi- ja sähkövikapäivystyksen

2. KAUKOLÄMPÖLAITTEET JA LÄMMITYSJÄRJESTELMÄ

- kulutusseurannan järjestäminen toimittamalla kulutuslukemat (lämpö, vesi, sähkö, kaasu) kuukausittain
- lämmönjakokeskuksen toiminnan tarkkailu ja tarvittaessa säätö tilaajan ohjeiden mukaisesti
- asetusarvojen seuranta
- patteriverkoston paineiden tarkkailu, satunnainen verkoston paineentäydennys ja tarvittaessa yksittäisten pattereiden ilmaus huoltokäyntien yhteydessä
- putkien ja putkiliitosten nestevuotojen tarkkaileminen näkyvin osin huoltokäyntien yhteydessä.
- kaukolämpöverkoston sisääntulo- ja ulosmenopaineiden seuraaminen huoltokäyntien yhteydessä

3. KÄYTTÖVESIJÄRJESTELMÄ JA VIEMÄRIT

- sekoittajien venttiilien tiivisteiden vaihto tarvittaessa
- hajulukkojen puhdistus tarvittaessa, lukuun ottamatta asuntojen lattiakaivoja ja wc-istuimen hajulukkoja
- wc-uimuriventtiilien tiivisteiden vaihto tarvittaessa
- putkistojen nestevuotojen tarkkailu näkyviltä osin
- lämpimän käyttöveden säätäminen annettuihin arvoihin

4. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

- sulakkeiden, lampunkupujen ja lamppujen vaihdot. (Yleisissä ja teknisissä tiloissa olevien lamppujen vaihdot sisältyvät sopimukseen, vuokralaisten tiloissa lamppujen vaihdot ovat erillislaskutettavaa työtä)
- ulko- ja porrasvaloautomaatiikan säätö ja tarkkailu, ulkovalot toimivat hämäräkytkimellä
- ohjauskelloista ja hämäräkytkimistä huolehtiminen

5. ULKOALUEIDEN HUOLTO

Kesäaika

- ulkoalueilla roskien kerääminen ja kestopäällystealueilla lakaiseminen paikka paikoin viisi kertaa viikossa, arkipäivisin
- nurmen leikkaus
- nurmen viimeistelyleikkaus trimmerillä
- nurmen, pensaiden ja kukkien kastelu sovitaan ja laskutetaan erikseen
- piha-alueen kestopäällystealueen perusteellinen imulakaisu 6 kertaa vuodessa.
- syksyisin lehtien ja risujen sekä keväällä hiekoitushiekan poisto
- istutusalueen hoitamisesta veloitetaan tilauksen mukaan erikseen, lukuun ottamatta roskien keräämistä tavanomaisin työvälinein

Talviaika

- ulkoalueiden roskien kerääminen viisi kertaa viikossa, arkipäivisin
- kiinteistön huoltovastuulla olevien katu- ja piha-alueiden lumityöt ja hiekoitus, myös viikonloppuisin. Mahdollisen kiinteistön alueella tapahtuvan yli 10 metriä pitkän lumensiirron ja kasaamisen sekä lumen poiskuljetuksen kuormauksineen maksaa tilaaja

6. SIIVOUSPALVELU

- portaiden ja tasanteiden kosteapyyhintä kerran viikossa
- lisäksi portaiden ja tasanteiden nihkeäpyyhintä kerran viikossa tarvittavilta osin
- kura-aikana tarvittaessa portaiden siivous tehdään 3 x vko
- siivouksen yhteydessä huolehditaan myös seinien vesiliukoisten yksittäisten tahrojen poistosta ulottuvuuskorkeudelta laimealla yleispesuaineella vahingoittamatta maalipintaa
- ilmoitus- ja nimitauluihin kerääntyneen pölyn pyyhintä tarvittaessa
- porraskäytävän ala-aulan ikkunoiden tahrannoisto ulottuvuuskorkeudelta kerran viikossa, sekä pesu kerran kuukaudessa.
- ala-aulan mattojen siisteydestä huolehtiminen kerran viikossa.
- yleisessä käytössä olevat vintti- ja/tai kellaritilat sekä pyöräkellarit tms. varastotilat siivotaan 4 kertaa vuodessa vapailta osin.
- saunatilojen siivous 1 x vko

LIITE 3 KHKI-YSE

1. Soveltaminen

Näitä sopimusehtoja sovelletaan Kh-kiinteistöpalvelut Oy:n ja sen tytäryhtiöiden kiinteistöpalveluihin ja niitä koskeviin tarjouksiin, tilausvahvistuksiin ja Tilaaajan välillä tehtyyn sopimukseen.

2. Määritelmät

Tehtäväkuvaus on Toimeksisaajalle sopimuksella suoritettavaksi annetun tehtävän määrittely.

Huoltopalkkio on Tilaaajan tehtäväkuvauksessa huoltopalkkioon sisältyvien töiden suorittamisesta maksettavaksi sovittu palkkio.

Normaalityöaika on arkipäivät 7:00 - 16:00 välinen aika.

Päivystysaika on arkipäivät 16:00 - 7:00 ja lauantait, sunnuntait sekä pyhäpäivät.

Työkohde on sopimuksessa määritelty kiinteistö tai muu tarkemmin määritelty kohde, jonne tehtäväkuvauksessa määritellyt palvelut on sovittu toimitettavaksi.

Huoltokäynti on ajallisesti rajallinen työkohteeseen tehtäväkuvauksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi normaalityöaikana suoritettu käynti.

Erillistyö on tehtäväkuvaukseen kuulumaton tai normaalityöajan ulkopuolella erikseen suoritettu työ.

Tarvike on tilaajalta erikseen laskutettava tehtäväkuvauksen mukaisessa työssä tai erillistyössä tarvittava tarvike.

Hinnasto on kulloinkin voimassa oleva sopimukseen sovellettava KHKI-Hinnasto.

3. Sopimustehtävien suorittaminen

Toimeksisaaja on velvollinen sopimuksessa sovitulla hinnoilla tekemään huolellisesti sopimuksessa määritellyt tehtävät noudattaen lainsäädäntöä sekä hyvää kiinteistöhuoltotapaa.

Sopimuksessa määritellyt tehtävät suoritetaan normaalityöaikana, ellei jonkun tehtävän osalta ole sopimuksessa erikseen toisin mainittu.

4. Poikkeukselliset suoritusolosuhteet

Huoltosopimustehtävien suoritus-aika ja huoltopalkkio on laskettu vastaamaan kiinteistön keskimääräistä normaalikäyttöä. Viikko-ohjelman työsuoritteiden toteuttamista haittaavat normaalista poikkeavat olosuhteet esimerkiksi remontit, vahingot, muutot tai ilkeistä aiheutuva epäsiisteys tai vaurioiden korjaaminen veloitetaan erillistyönä tilaajalta. Tilaaja veloittaa oman harkintansa mukaan erillistyöt epäsiisteysten tai vaurioiden aiheuttajalta.

Ylläpitosiivouksen tason ylläpitämiseksi Tilaaja ja Toimeksisaaja sopivat kerran vuodessa suoritettavat ylläpidon tasoa tukevat peruspesut porraskäytäviin sekä muihin kiinteistön yleisiin tiloihin. Toimeksisaaja suorittaa sovitut peruspesut Tilaaajalle antamansa tarjouksen mukaisesti.

5. Osapuolten myötävaikutusvelvollisuus

Tilaaaja on velvollinen järjestämään kustannuksellaan Toimeksisaajan käyttöön sopimustehtävien hoitamiseksi tarpeelliset työkohteen asiakirjat ja tiedot. Mikäli tehdyssä sopimuksessa tai sen toteuttamisessa on havaittavissa Tilaaajaan, Toimeksisaajaan tai muuhun tahoon vaikuttavia vikoja tai puutteita, on osapuolten viipymättä kirjallisesti ilmoitettava asiasta toisilleen epäkohtien korjaamiseksi ja sovittava tarpeellisista jatkotoimista. Tilaaaja on velvollinen järjestämään Toimeksisaajalle pääsyn työkohteeseen ja tiloihin, joihin pääseminen on tarpeen sovittujen tehtävien hoitamiseksi. Tilaaaja on velvollinen huolehtimaan kiinteistöstä tai muusta työkohteesta siten, että Toimeksisaaja voi tehdä sopimuksen mukaiset tehtävänsä työturvallisuusmääräyksiä noudattaen.

Toimeksisaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tilaajalle työkohteessa havaitsemansa viat ja puutteet, jotka aiheuttavat vaaraa Toimeksisaajan työntekijöiden työturvallisuudelle. Mikäli työkohteen viat tai puutteet voivat aiheuttaa vakavan vaaran Toimeksisaajan työntekijöiden työturvallisuudelle, Toimeksisaaja vapautuu sopimustehtävien suorittamisesta ilman vaikutusta huoltopalkkion maksuveloitteeseen, kunnes vika tai puute on korjattu, ilman että Tilaaajalle syntyy oikeus purkaa sopimus. Toimeksisaajalla on oikeus ja velvollisuus havaittuaan välitöntä korjausta vaativan vian tai puutteen tehdä tai teettää korjaus Tilaaajan lukuun heti, mikäli se suuremman vahingon välttämiseksi on tarpeellista eikä Tilaaajan vastuuhenkilö ole välittömästi tavoitettavissa.

6. Erillistyöt

Sopimukseen kuulumattomista tai työajan ulkopuolella tehtävistä töistä toimeksisaajalla on oikeus veloittaa voimassaolevan hinnaston mukaisesti.

Erillistöitä ovat esimerkiksi yli 3 m korkeudessa tehtävät lampunvaihdot, korjaustyöt, viranomaisille suoritettavat ovenavaukset, lumen siirrot ja kasaukset, päivystysaikaiset kattolumentilanteen tarkastukset sekä räystäskourujen puhdistustyöt.

Toimeksisaajalla on oikeus tehdä tai valtuus tilata kiinteistön käytön kannalta perusteltuja, Tilaaajan vastuupiiriin kuuluvia töitä 350 euroon asti. Kustannuksiltaan suurempia töitä voidaan tilata kiireellisiksi arvioituissa tilanteissa tai jos mm. omaisuuden tai terveyden arvioidaan olevan todennäköisessä vaarassa.

7. Työtilauksen välittäminen ja alihankinta

Toimeksisaajalla on oikeus siirtää ja välittää Tilaaajan työtilaus tai erillistyö eteenpäin osapuoliin nähden ulkopuoliselle kolmannelle taholle kuten ulkopuoliselle urakoitsijalle suoritettavaksi. Toimeksisaaja ei vastaa tilaajaan sopimussuhteessa olevien kolmansien tahojen työsuoritusten laadusta tai valvonnasta.

Toimeksisaajalla on oikeus käyttää huoltopalkkioon sisältyvien ja erikseen veloitettavien sopimukseen kuuluvien töiden suorittamiseen alihankkijaa. Toimeksisaaja vastaa käyttämänsä alihankkijan työsuorituksesta.

8. Tarvikkeet ja kulut

Viikkosiivouksessa käytetyt tarvikkeet sisältyvät huoltopalkkioon. Tilaaja maksaa muut tehtävien suorittamisessa käytettävät tarvikkeet kuten esimerkiksi hiekoitushiekan, sulatusaineet, lamput ja sulakkeet. Tarvikkeet veloitetaan kulloinkin voimassaolevan hinnaston mukaisesti.

Tilaaja vastaa syys- ja kevättöiden jätteiden kuljetuskustannuksista jätemaksuineen sekä ongelmajätteiden ja muiden kiinteistölle kerääntyneiden jätteiden hävityskustannuksista.

9. Maksuehto

Huoltopalkkion ja erillistyöveloitusten osalta noudatetaan maksuehtoa 14 pv netto. Maksun viivästymisestä peritään korkolain mukainen viivästyskorko perintäkuluineen.

10. Hinnantarkistus

Huoltopalkkiota ja hinnastoa tarkistetaan vuosittain. Tarkistusajankohta on kalenterivuoden vaihteessa. Kiinteistöpalveluiden huoltopalkkiota voidaan tarkistaa enintään seuraavasti:

- 70%:n osuutta kiinteistöhuollon huoltopalkkiosta voidaan korottaa Kiinteistöpalvelualan työehtosopimusten korotuksia vastaavasti.
- 30 %:n osuutta kiinteistöhuollon huoltopalkkiosta voidaan korottaa kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksin muutosten perusteella, siten että laskukaavassa huomioidaan edellisen vuoden kiinteistöjen ylläpidonindeksin muutos.

Esimerkkilaskelma korotuksesta:

TES kustannusvaikutus on 1,5 % ja indeksin muutos 1,6 %, hinnankorotus: $0,7 * 1,5 \% + 0,3 * 1,6 \% = 1,53 \%$. Arvonlisäveron tai sen soveltamisen muuttuessa on Toimeksisaajalla oikeus tarkistaa huoltopalkkiota muutoksen voimaantuloajankohdasta lukien vastaamaan muutosta.

11. Verollisuus

Sopimusasiakirjoissa esitetyt hinnat sisältävät arvonlisäveron, jollei toisin ole mainittu. Mikäli verotuksessa tapahtuu muutoksia, on toimeksisaajalla oikeus tarkastaa hintoja veron muutosta vastaavasti ja siten, että muutokset tulevat voimaan samanaikaisesti, kun verotus muuttuu.

12. Sopimuksen siirto

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman ilmoitusta. Liikkeen luovutuksen tai kiinteistön taikka muun työkohteen omistuksen vaihtumisen yhteydessä sopimus voidaan siirtää. Siirto voi tapahtua aikaisintaan, kun toinen osapuoli on saanut tiedon liikkeen luovutuksesta tai omistusoikeuden vaihtumisesta.

13. Sopimuksen kesto

Kiinteistöhuoltosopimus on voimassa toistaiseksi. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta laskettuna sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on toimitettu. Irtisanominen toimitetaan kirjallisesti. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on toimitettu toiselle osapuolelle tiedoksi. Toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen sopimus voidaan päättää heti, mikäli päättämistä haluava osapuoli suorittaa toiselle sopijapuolelle korvauksen, jonka määrä on irtisanomisaikaa tai jäljellä olevaa sopimusaikaa vastaavan sopimuskauden maksu.

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus, 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, toisella Osapuolella on oikeus purkaa sopimus.

Toimeksisaajalla on sovittu voimassaolo- ja irtisanomisajasta huolimatta oikeus keskeyttää tai lakkauttaa palvelut ja viimemainitussa tapauksessa purkaa sopimus, mikäli

- Tilaaajan maksu Toimeksisaajalle viivästyy eikä Tilaaaja maksukehotuksesta huolimatta maksa laskuaan
- Tilaaaja muutoin olennaisesti rikkoo sopimusta tai voimassaolevia turvallisuus-, terveys- tai muita viranomaisen vaatimuksia tai
- Tilaaaja haetaan konkurssiin tai Tilaaajassa aloitetaan saneerausmenettely.

Kohtien a) ja b) tarkoittamissa tapauksissa Toimeksisaajalla on purkuoikeus kuitenkin vain, mikäli Tilaaaja ei oikaise tilannetta neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun Toimeksisaaja lähetti asiasta kirjallisen maksukehotuksen.

Mikäli Toimeksisaaja purkaa sopimuksen jonkin edellä mainitun syyn johdosta, Tilaaaja on velvollinen suorittamaan Toimeksisaajalle sopimuksen mukaan maksettavaksi jo erääntyneet huoltopalkkiot sekä erääntymättömät huoltopalkkiot jäljellä olevan sopimuskauden loppuun saakka.

Sopimuksen irtisanominen tai purkaminen on tehtävä kirjallisesti.

14. Ylivoimainen este

Osapuolet vapautuvat suoritusvelvollisuudestaan niin pitkäksi aikaa kuin valmius- ja puolustustilaisissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai vaikutuksiltaan niihin verrattava ylivoimainen este estää sopimuksen täyttämisen tai sen vaatiminen olisi kohtuutonta.

Osapuolilla on oikeus väliaikaisesti jättää tehtävänsä suorittamatta, jos suorituksen estää lakko tai saarto, työsulku tai muu niihin verrattava työtaistelutoimenpide.

Osapuolilla on oikeus purkaa sopimus, jos sovittujen tehtävien hoitaminen on ylivoimaisen esteen vuoksi pakko keskeyttää määräämättömäksi ajaksi.

15. Vakuutukset

Toimeksisaaja vastaa siitä, että sillä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Tilajalla vastaa, että sillä on voimassa oleva kiinteistövakuutus tai muu vastaava vakuutus työkohteen vakuuttamiseksi.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan vahinkotilanteissa toisiaan kohtaan lojaalisti ja myötävaikutusvelvollisuuden mukaisesti siten, että vahingot pyritään aina parhaiden menettelytapojen ja mahdollisuuksien mukaan kattamaan vakuutuksista.

Vahinkotilanteissa tilaajan kiinteistövakuutus tai muu vastaava tilaajan vakuutus on ensisijainen korvauskanava vahinkojen korvaamiseksi. Toimeksisaajalla on oikeus saada tieto tilaajan vakuutusyhtiön vahinkopäätöksestä. Toimeksisaaja korvaa huolimattomuudella aiheuttamansa välittömät vahingot vakuutusyhtiön vastuuvakuutusehtojen mukaisesti ja siltä osin kuin vahinkoa ei saada korvattua tilaajan vakuutuksesta.

16. Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan seuraavaa asiakirjojen pätevyysjärjestystä:

1. Kiinteistönhuoltosopimus liitteineen 2. KHKI- YSE sopimusehdot 3. Mahdolliset neuvottelupöytäkirjat 4. Tarjous 5. Tarjouspyyntö ja 6. Muu

17. Työvoiman käyttäminen

Tilaja ei saa ilman toimeksisaajan suostumusta ottaa palvelukseensa Toimeksisaajan palveluksessa olevaa tai ollutta henkilöä, joka suorittaa tai on viimeisten kolmen (3) kuukauden aikana suorittanut Tilajan kohteissa palveluja Tilajalle. Mikäli Tilaja rikkoo tätä määräystä, tilaja suorittaa Toimeksisaajalle korvauksena viisituhatta (5.000) euroa.

18. Kattolumet

Kattolumien tarkkailu tapahtuu silmämääräisesti maatasolta huoltokäyntien yhteydessä, normaalin työajan puitteissa. Tarkkailuun sisältyy katolla, katoksilla, tuuletusparvekkeilla, vesipelleillä, kerrospelleillä, rakenteissa (esim. koristeet) olevien lumien ja jäiden tarkkailu vahinkojen välttämiseksi. Tarkkailu tapahtuu aina maasta käsin, ellei Tilaja erikseen tilaa katolta tapahtuvaa tarkastusta erillisveloitettavana työnä. Toimeksisaaja huolehtii, että taloyhtiön varoitusvarusteet (kiinteistöpuomit, lippusiimat ja varoituskylyt/nauhat) on tarkistettu ja tarpeelliset lisähankinnat suoritettu taloyhtiön lukuun. Tilaja huolehtii katolla tarvittavista lumiesteistä ja riittävästä rakenneratkaisuista turvallisuuden lisäämiseksi/varmistamiseksi. Havaittuaan vaaratilanteen Toimeksisaaja merkitsee vaarallisen alueen tarvittavin varoitusvarustein ja aloittaa lumien ja jäiden pudottamisen sekä poiskuljettamisen vahinkojen välttämiseksi taloyhtiön lukuun ilman erillistä ilmoitusta, ellei tilaaja ole antanut täsmentävää ohjetta (esim. katon takuuajaisesta lumien ja jäiden pudottamisesta).