

ELINKAARIHANKKEEN SOPIMUSMALLI

YLEISTÄ

Elinkaarimalli

Elinkaarimalli on ammattimaisesti toimivien sopijapuolten keskinäiseen yhteistyöhön ja molemminpuoliseen aktiiviseen myötävaikutukseen perustuva toteutusmuoto, jossa sekä Tilaajalla että elinkaarihankkeen Palveluntuottajalla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Elinkaarimalliin kuuluu olennaisena osana Tilaajan, Palveluntuottajan ja käyttäjien välinen tiivis yhteistyö ja joiden tehtävänä on yhdessä luoda tehokas toteutustapa ja tiedonvälitys.

Elinkaarimalli on rakennusinvestoinnin ja siihen liittyvän palvelun hankintatapa, jossa yksityinen palveluntuottaja vastaa yhdellä sopimuksella vähintään hankkeen suunnittelusta, rakentamisesta sekä kiinteistöpalveluista tietyn, ennalta sovitun jakson ajan. Sopimukseen voi kuulua myös käyttäjäpalveluja, palvelujen järjestämistä sekä hankkeen rahoituksen järjestämistä. Elinkaarimallin keskeiset hyödyt tulevat palveluntuottajan sitoutumisesta pitkän aikavälin vastuuseen sekä toteutuksen joustavuudesta ja nopeudesta.

Elinkaarimallissa Tilaaja määrittelee hankkeen erilaisten toimivuus- ja laatuvaatimusten sekä tavoiteltavan lopputuloksen kautta, mutta jättää palveluntuottajalle vapauden valita tekniset ratkaisut ja palvelutuotannon tavat.

Elinkaarimalli edellyttää perusteellista paneutumista oman tarpeen määrittelyyn, sopimusten laadintaan, kumppanuutta, avoimuutta, korostunutta lojaliteettia, läpinäkyvyyttä sekä eri osapuolten (tilaajan, palveluntuottaja, käyttäjä, rahoittaja...) tarpeiden entistä parempaa ymmärtämistä.

Elinkaarimallissa riskinjako toteutetaan siten, että kunkin riskin kantaa se osapuoli, jolla on parhaat edellytykset hallita riskiä.

Elinkaarimallin edellytyksenä on tilaajan perusliiketoiminnan ja palvelutarjonnan ymmärtäminen sekä kokonaistaloudellisuuden hahmottaminen.

Elinkaarimalli ja kokonaistaloudellinen edullisuus

Elinkaarimallilla tarkoitetaan hankintatapoja, joissa toteuttaja kantaa rakennuksesta perinteistä takuu-aikaa pidemmän ja laajemman vastuun. Elinkaarimallissa tilaaja hakee toimivaa, kokonaistaloudellisesti edullisinta toimitilaratkaisua, joka toteutetaan yhtenä kokonaisuutena ja joka parantaa julkisen sektorin tuottavuutta.

Kokonaistaloudellinen edullisuus on hankintalainsäädännön mukainen käsite, jolla tarkoitetaan vaihtoehtoisten tarjousten arviointia tiettyjen, ko. hanketta silmällä pitäen etukäteen asetettujen kriteerien valossa.

Kokonaistaloudellisen edullisuuden arviointiperusteita voivat olla esimerkiksi hinta ja käyttökustannukset, elinkaarihankkeen kohteen valmistumis- ja käyttöönottoaika, tarjousten tekniset ansiot, esteettiset ja toiminnalliset ominaisuudet, tilaratkaisun tehokkuus ja muunneltavuus, huolto- ja kiinteistöpalveluiden toimivuus edellyttäen, että hankintayksikkö on konkreettisesti ja yksityiskohtaisesti selvittänyt etukäteen tarjouspyynnössään, mitä tekijöitä se näiden arviointiperusteiden osalta tarjouksista arvio ja vertailee.

Elinkaarimalli ja kokonaistaloudellisuus

Kokonaistaloudellisuuden keskeinen sisältö liittyy tuottojen ja kustannusten optimointiin koko elinkaaren ajalta sekä laadullisten tekijöiden huomioon ottamiseen.

Kokonaistaloudellisuus on terminä pidettävä erillään ”kokonaistaloudellinen edullisuus”-käsitteestä. Kokonaistaloudellisuudessa on kysymys monikriteerisestä valinnasta tai arvioinnista, jolloin Tilaaja arvioi hanketta mahdollisimman laajasti eri näkökulmasta. Kokonaistaloudellisuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi hankkeen investointijaksoon liittyvä tontin hankinta, suunnittelun tehokkuus, toteutuksen tehokkuus ja aikataulu, rakennuskustannusten taso, kohteen omistaminen ja rahoitus, tuottovaatimukset, riskit ja verotuskysymykset ja hankkeen palvelujaksoon liittyvä hoidon ja ylläpidon kustannukset ja laatu, käyttäjäpalveluiden sisältö, kustannukset ja laatu, peruskorjauskustannukset, kiinteistön käyttöaste, kiinteistön käytettävissä olo, mahdolliset lisätuotot sekä sopimuskauden päättymisen jälkeiset jäännösarvo, kohteen käytettävyys, vaihtoehtoiset käyttömahdollisuudet, muuntokustannukset, force majeure tapahtumat, diskonttokorko / tuottovaatimukset jne.

Elinkaarimallin etuja

Elinkaarimallin pitkäjänteinen, toimivuus- ja laatuvaatimukseen perustuva sopimuskokonaisuus tarjoaa mahdollisuuden tilaajan ja palveluntuottajan laajalle ”win-win”-periaatteita noudattavalle yhteistyölle ja malli ohjaa tarkastelemaan kokonaiskustannuksia hankkeen alusta loppuun ja kannustaa rakentamaan laadukkaasti sekä pitämään tilat kunnossa.

Elinkaarimallissa voidaan päästä parempaan laatutasoon tai laajempaan palvelutarjontaan ja alhaisempiin kustannuksiin kun pitkän aikavälin suunnitteluratkaisut, käytettävät materiaalit ja tekniset järjestelmät voidaan optimoida ja taseen ulkopuolinen kustannusrasite voidaan jakaa tasaisesti käytön aikaisille vuosille. Malli kannustaa palveluiden kehittämiseen ja uusimman teknologian hyödyntämiseen, mikä vauhdittaa tuottavuuskehitystä samalla kun malli tarjoaa innovaatiolle niin suunnittelu-, toteutus- kuin ylläpitojaksollakin mahdollisuuden tulla hyödynnetyiksi.

Elinkaarimallissa laatu- ja kustannusriskien jako tilaajan ja palveluntuottajan välillä voidaan selvästi määritellä, hankekokonaisuus saadaan toteutettua ja käyttöön yleensä nopeammin kuin tilaajan omana työnä samalla kun resurssien optimaalinen hyödyntäminen nopeuttaa ja tehostaa hankkeen toteutusta sekä aikaistaa saatavia yhteiskunnallisia hyötyjä.

Elinkaarimallissa kilpailuttamalla varmistetaan hankekokonaisuudelle hyvä hinta-laatusuhde, jolloin tarjolla on markkinoiden parhaat ratkaisut ja tehokkain toteutus. Malli motivoi valitsemaan kestäviä ratkaisuja samalla kun yksityisen ja julkisen resurssien yhdistäminen sekä verkostoituminen parantaa toteutuksen ja olosuhteiden innovatiivisuutta ja monimuotoisuutta. Mallissa kiinteistönpidon kannattavuutta voidaan myös parantaa vuokraamalla tiloja ulkopuolisille siltä osin kun on mahdollista ydintoimintaan varattujen käyttöaikojen ulkopuolella. Mahdolliset ulkopuoliset lisätulot jaetaan lähtökohtaisesti tilaajan ja palveluntuottajan kesken (win-win periaate).

Elinkaarimallissa hankkeen kustannukset voidaan jakaa tasaisesti koko ajalle, jonka palvelusopimus on voimassa ja jos rahoitus sekä omistus yhdistetään malliin, sen budjetointi helpottuu eikä budjettirahoituksen saatavuuteen liittyvät mahdolliset ongelmat rajoita hankkeen käynnistämistä. Elinkaarihankkeissa kohteiden ylläpito on sisäänrakennettu toimintamalliin, jolloin ei synny korjausvelkaa.

Elinkaarimallissa voidaan hyödyntää kannustimia ja palkkiorakenteita, joiden käyttäminen oman tuotannon kohdalla ei välttämättä edes olisi mahdollista. Mallissa vastuu henkilöstön saatavuudesta siirtyy automaattisesti yksityiselle palveluntuottajalle samalla kun tilaaja vapautuu palvelujakson prosessien johtamisesta.

Elinkaarimalli ja kumppanuusperiaate

Kumppanuudella tarkoitetaan liikesuhdetta, jossa keskeisinä piirteinä ovat yhteiset kehittämistavoitteet, laaja keskinäinen informaation vaihto ja suhteen jatkuvuus. Tästä seuraa mm. yhteistyön hyötyjen ja rasitteiden jakaminen.

Kumppanuus on yhteistyön tekemistä, josta kaikki hyötyvät ("me-henki"). Yhteiset tavoitteet ja toiminnan jatkuva parantaminen sekä avoimuus ja kumppanin oikeaksi tunteminen ovat tärkeä osa toimivaa kumppanuutta. Luottamus, joka perustuu rehellisyyteen, osaaminen, joka lisää tietopääomaa sekä kilpailukyky, joka tuottaa lisäarvoa ovat olennaisia edellytyksiä elinkaarihanketta tarkasteltaessa.

Kumppanuusmallissa keskitytään ydintoimintoihin. Erittäin tärkeitä seikkoja ovat myös oppiminen, jota tukee tunnetut ja hyväksi koetut resurssit ja tapa toimia, tavoitteellisuus ja tehokas ongelmanratkaisu sekä kehittynyt kommunikaatio ja parantunut tyytyväisyys. Toimiva kumppanuus ajaa hallintokulujen vähenemiseen samalla kun tuottajan korkea osaaminen ja ostajan vaatimustaso kohtaavat.

Palveluntuottajan palvelukyky ja -halu ovat elinehto kumppanuuden toteutumiseksi. Molemmat osapuolet yhdessä joko voittavat tai häviävät ("win-win") ja kaikki päätökset tehdään "parasta hankkeelle näkökulmasta".

Elinkaarihankkeiden tyypilliset kiinteistöpalvelut

Elinkaarimallissa käyttäjäpalvelut koostuvat tilojen käyttäjien tarpeita mahdollisimman kokonaisvaltaisesti tyydyttävistä palveluista ja joita voivat olla esim. hallinnointi- ja isännöintipalvelut, rakennuksien ylläpito, rakennuksien kunnossapito, kiinteistöhoitopalvelut, ulkoalueiden hoito ja ylläpito, energian (lämpö, vesi, sähkö) käyttö ja ohjaus, kunnallisteknisten liittymämaksujen suorittaminen, siivous, jätehuolto, turvallisuus- ja vartiointipalvelut, ruokahuolto, ulkopuolisten toimintojen kehittäminen, yleiset hätätilanteet, erikseen määriteltävät irtokalusteet ja laitteet, aulapalvelut, muuttopalvelut, tilankäytön suunnittelupalvelut jne.

Elinkaarihankkeen palvelusopimusmalli

Seuraava sopimusmalli pohjautuu useissa hankkeissa Asianajotoimisto Krogeruksen laatimaan ja eri osapuolten kehittämään elinkaarihankkeen palvelusopimukseen. Tätä ohjekorttia varten Rakennustietosäätiön RTS sr:n asettaman toimikunnan (TK 297 PPP- ja Elinkaari-asiakirjat) tekemät muutokset Asianajotoimisto Krogeruksen laatimaan elinkaarihankkeen palvelusopimusmalliin on korostettu asiakirjassa punaisella fontilla.

SISÄLLYSLUETTELO

	5
1 ELINKAARIHANKKEEN SOPIJAPUOLET	5
2 MÄÄRITELMÄT	5
3 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PALVELUJAKSON ALKAMINEN	10
4 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS SEKÄ TAVOITTEET	10
5 SOPIJAPUOLTEN VELVOLLISUUDET PALVELUJAKSON AIKANA	11
5.1 Palveluntuottajan velvollisuudet	11
5.2 Palveluntuottajan asettama Takaus ja Vakuus	14
5.3 Palveluntuottajan vakuutukset	15
5.4 Tilaajan velvollisuudet	16
6 ALIHANKKIJOIDEN KÄYTTÄMINEN	17
6.1 Alihankkija	17
6.2 Alihankkijan hyväksyminen	18
7 MUUTOKSET PALVELUIHIN JA PALVELUKUVAUKSEEN	18
7.1 Tilaajan vaatimus Palveluiden tai Palvelukuvauksen muuttamisesta	18
7.2 Palveluntuottajan ehdotus Palvelukuvauksen muuttamiseksi	19
7.3 Lainsäädännön muutokset	19
7.4 Muutokset kohteeseen	20
8 KUNTOARVIO JA KUNTOTUTKIMUS SEKÄ PTS-SUUNNITELMA JA SEN MUUTOKSET	21
8.1 Kuntoarvio ja kuntotutkimus	21
8.2 Yleistä PTS-suunnitelmasta	22
8.3 PTS-toimenpiteiden aikaistaminen ja myöhentäminen	23
8.4 PTS-toimenpiteestä luopuminen ja PTS-toimenpiteen poistaminen	24
9 PALVELUMAKSU JA MUUTOKSET PALVELUMAKSUUN	25
10 POIKKEAMAT PALVELUKUVAUKSESTA	26
10.1 Palvelukuvauksen noudattamisen valvonta	26
10.2 Poikkeaman vaikutus Palvelumaksuun	27
11 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN	27
11.1 Yleistä	27
11.2 Irtisanominen	28
11.3 Purkautuminen Urakkasopimuksen purkamisen johdosta	28
11.4 Purkaminen Palveluntuottajan olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella	28
11.5 Purkaminen Palveluntuottajan maksukyvyttömyyden perusteella	29
11.6 Purkaminen Tilaajan sopimusrikkomuksen perusteella	29
11.7 Purkaminen vakuutustapahtuman johdosta	30
11.8 Sopimuksen päättyminen Ylivoimaisen esteen johdosta	30
12 SOPIJAPUOLTEN ERITYINEN TIEDONANTOVELVOLLISUUS	30
13 INDEKSIEHTO	31
14 SOPIJAPUOLTEN YLEINEN KORVAUSVELVOLLISUUS	31
15 KOLMANSILLE AIHEUTUVAT ESINE- JA HENKILÖVAHINGOT	31
16 SOPIMUSKOKONAISUUS	31
17 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN	32
18 ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT	32
19 RIITOJEN RATKAISU	32
20 SOPIMUSKAPPALEET	32
21 ALLEKIRJOITUKSET	32

ohje

Esimerkki

Kirjataan hankkeen osapuolet yhteystietoineen.

Mikäli vain yksi osapuoli Palveluntuottajana jää yhteisvastuu kirjaus pois.

Kirjataan hankkeessa noudatettavat sopimusehdot ja määritellään ne sopimuksen kannalta merkittävät käsitteet, jotka eivät yleisesti ole tunnettuja.

1 ELINKAARIHANKKEEN SOPIJAPUOLET

1.1 **XX.....**(tilaajaorganisaatio) (Y-tunnus 012345-6), osoite (katuosoite), postinumero ja paikkakunta ("**Tilaaaja**"); ja

1.2 **[●]** (y-tunnus 012345-6) ja **[●]** (y-tunnus 012345-6) yhdessä jäljempänä "**Palveluntuottaja**".

[●]:n ja **[●]:n** yhteisvastuusta tämän Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämässä suhteessa Tilaaajaan on sovittu tarkemmin Puitesopimuksessa.

2 MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla käsitteillä (isolla alkukirjaimella kirjoitettuna) on tässä Palvelusopimuksessa alla olevat määritelmät. Yksikkömuodon katsotaan sisältävän myös monikkomuodon ja päinvastoin.

- | | | |
|-----|---------------------------|--|
| 2.1 | Alihankintasopimus | tarkoittaa Palveluntuottajan ja Alihankkijan välistä sopimusta Palvelukuvauksen mukaisten Palveluiden tuottamisesta. |
| 2.2 | Alihankkija | tarkoittaa ulkopuolista palveluntuottajaa tai operaattoria, jonka kanssa Palveluntuottaja on tehnyt Alihankintasopimuksen. |
| 2.3 | Allekirjoituspäivä | tarkoittaa sitä päivää, jolloin molemmat Sopijapuolet ovat pätevästi allekirjoittaneet tämän Palvelusopimuksen. |
| 2.4 | Edustaja | on määritelty Puitesopimuksessa. |

Kirjataan hankkeen
paikkakunta ja kohteen /
kohteiden nimi

2.5 **Hanke** tarkoittaa [*] sijaitsevan [*] elinkaarihanketta, joka on tarkemmin kuvattu Puitesopimuksen kohdassa 3.1.

2.6 **Investointijakso** tarkoittaa Puitesopimuksen kohdassa 4.1 määriteltyä ajanjaksoa, jonka aikana Palveluntuottaja vastaa Kohteen uudisrakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kirjataan kohteen nimi / nimet

2.7 **Kohde** tarkoittaa tässä Palvelusopimuksessa [*] siten kuin se on määritelty Urakkasopimuksessa.

2.8 **Kohteen Luovutuskunto** on määritelty liitteessä 7.

2.9 **Kunnossapito-ohjelma** tarkoittaa kohdan [●] mukaista suunnitelmaa, joka määrittelee ne kunnossapito-, vuosikorjaus- ja ylläpitokorjaustyöt sekä huoltotoimenpiteet (pois lukien PTS-investoinnit), joilla Kohteen Käytettävyys varmistetaan ja muut liitteessä [●] asetetut käytettävyys- ja palvelutasovaatimukset täytetään, ja joista aiheutuvia kustannuksia ei aktivoida Tilaajan kirjanpidossa korjaus- tai uusimisinvestointeina.

2.10 **Kuntoarvio** tarkoittaa RT18-11086 (Liike- ja palvelukiinteistön kuntoarvio, kuntoarvioijan ohje) mukaista kuntoarviota.

2.11	Käytettävyys	tarkoittaa sitä, että Kohteeseen kuuluvat tilat ja Kohteeseen kuuluvat ulkoalueet ovat Tilaajan käytettävissä ja että ne täyttävät <u>liitteessä 2</u> ja sen liitteissä määritellyt käytettävyysvaatimukset.
2.12	Palvelujakso	tarkoittaa Puitesopimuksen kohdassa 4.2 määriteltyä ajanjaksoa, jonka aikana Palveluntuottaja on velvollinen tuottamaan Tilaajalle tämän Palvelusopimuksen mukaiset Palvelut ja täyttämään muut tässä Palvelusopimuksessa Palveluntuottajalle asetetut velvoitteet ja vastuut.
2.13	Palvelukuvaus	tarkoittaa tämän Palvelusopimuksen <u>liitteenä 1</u> olevaa palvelukuvausta.
2.14	Palvelumaksu	tarkoittaa Tilaajan Palveluntuottajalle Palvelujen tuottamisesta maksamaa maksua, jonka suuruus on määritelty tämän Palvelusopimuksen <u>liitteenä 3</u> olevassa maksumekanismiliitteessä.
2.15	Palvelusopimus	tarkoittaa tätä palvelusopimusta liitteineen.
2.16	Palvelut	tarkoittaa Palveluntuottajan Tilaajalle Kohteessa tuottamia tai tuotettavia palveluja, jotka on tarkemmin määritelty tässä Palvelusopimuksessa.

Kirjataan sopimuksen pvm ja kohteen nimi

- | | | |
|------|------------------------|--|
| 2.17 | PTS-investointi | tarkoittaa sellaista Kohteen rakennusosan tai siihen sisältyvän laitteen, järjestelmän tai koneen korjaus- tai uusimisinvestointia, joka toteutetaan, kun Kohteen rakennusosan tai siihen sisältyvän laitteen, järjestelmän tai koneen tekninen käyttöikä päättyy tai se joudutaan uusimaan. PTS-investointi aktivoidaan Tilaajan kirjanpidossa ja kirjataan Tilaajan taseeseen korjaus- tai uusimisinvestointina, eikä se ole käyttötalousmenoa. ¹ |
| 2.18 | PTS-suunnitelma | tarkoittaa tämän Palvelusopimuksen <u>liitteenä 10</u> olevaa PTS-suunnitelmaa mahdollisine myöhempine muutoksineen siten kuin niistä tämän Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti on Sopijapuolten välillä kulloinkin sovittu. |
| 2.19 | Puitesopimus | tarkoittaa Palveluntuottajan ja Tilaajan [●] allekirjoittamaa [*] puitesopimusta elinkaarihankkeesta liitteineen. |
| 2.20 | Sopijapuolet | tarkoittaa Tilaajaa ja Palveluntuottajaa yhdessä ja "Sopijapuoli" tarkoittaa jompaakumpaa edellä mainittua erikseen. |
| 2.21 | Takaus | on määritelty kohdassa 5.2.1. |

Kirjataan sopimusten
allekirjoituspv

- 2.22 **Urakkasopimus** tarkoittaa Palveluntuottajan ja Tilaajan [●] allekirjoittamaa urakkasopimusta Kohteen suunnittelusta ja uudisrakentamisesta liitteineen.
- 2.23 **Vakuus** on määritelty kohdassa 5.2.5.
- 2.24 **Yhteistoimintaryhmä** on määritelty Puitesopimuksessa.
- 2.25 **Ylivoimainen este** tarkoittaa:
- puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettua poikkeuksellista olosuhdetta tai niihin verrattavaa olosuhdetta, joka estää Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen tai aiheuttaa sen, että Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vaatiminen olisi kohtuutonta;
- Sopijapuolen jonkin sopimusvelvoitteen täyttämisen estävää lakkoa taikka työnantajajärjestöjen hyväksymää tai päättämää työsulkua tai muuta niihin verrattavaa jonkin sopimusvelvoitteen täyttämisen olennaisesti estävää työtaistelutoimenpidettä; tai
- muuta sellaista Sopijapuolista riippumatonta poikkeuksellista seikkaa, joka tekee mahdottomaksi tai huomattavasti vaikeuttaa Palvelusopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämistä ja jota Sopijapuoli ei ole voinut ottaa ennakoita huomioon ja jonka tuottamaa haittaa Sopijapuoli ei ole voinut kohtuudella poistaa.

Tässä kohdassa 2.25 sovittua Ylivoimaisen esteen määritelmää ei sovelleta Urakkasopimukseen, vaan Urakkasopimukseen sovelletaan Urakkasopimuksen mukaista ylivoimaisen esteen määritelmää.

2.26 YSE

tarkoittaa Suomen toimitila- ja rakennuttajaliiton RAKLI ry:n vahvistamia rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998/RT 16-10660).

Kirjataan Palvelujakson pituus

3 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA PALVELUJAKSON ALKAMINEN

- 3.1 Tämä Palvelusopimus tulee voimaan Allekirjoituspäivänä. Palvelujakso ja Palveluntuottajan velvollisuus alottaa tämän Palvelusopimuksen mukaisten Palveluiden tuottaminen alkaa kuitenkin vasta sitten, kun Investointijakso päättyy ja Palvelujakso alkaa Puitesopimuksen ehtojen mukaisesti.
- 3.2 Ellei tätä Palvelusopimusta irtisanota tai pureta kohdan (●) mukaisesti, tämä Palvelusopimus on voimassa ja Palvelujakso kestää [●] vuotta Palvelujakson alkamisesta lukien.

Kirjataan sopimusten allekirjoituspvm

4 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS SEKÄ TAVOITTEET

- 4.1 Sopijapuolet ovat [●] allekirjoittaneet Hanketta koskevan Puitesopimuksen. Tämä Palvelusopimus on osa Puitesopimusta.
- 4.2 Tässä Palvelusopimuksessa sovitaan niistä ehdoista, joita sovelletaan Sopijapuolten välillä Kohteen Palvelujakson aikana.

Yhteistyön ja hankkeen yhteiset tavoitteet

- 4.3 Sopijapuolten yhteistyön tavoitteena on pyrkiä pitkäjänteiseen, kokonaistaloudellisesti elinkaaredulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tämä edellyttää sopijapuolilta avoimuutta, keskinäistä lojaliteettia, luottamusta sekä säännöllistä vuorovaikutusta sopimuksen ja palveluntuotannon toimivuuden kehittämiseksi.
- 4.4 Tämän rakennusprojektin yleisenä ja kaikille osapuolille yhteisenä tavoitteena on saavuttaa hankkeen osapuolten yhteistyönä ensisijaisesti seuraavat tavoitteet:

.....

.....

.....

Näillä tarkoitetaan sellaisia hankkeelle asetettavia ja myös muille osapuolille kuin tämän sopimuksen sopijapuolille yhteisiä tavoitteita, jotka osapuolten tulee ottaa toiminnassaan huomioon riippumatta siitä, onko osapuoli siitä yksin juridisessa vastuussa. Yksityiskohtaisia kaupallisia ja teknisiä vaatimuksia tähän ei kirjata.

Tähän kirjattavat yleiset tavoitteet voivat koskea tavoitteita, jota ei nimenomaisesti ole esitetty jäljempänä sopimuksessa tai sen liitteissä.

Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa välittää tiedoksi Tilajalle tärkeät koko hanketta ja myös muita hankeosapuolia koskevat yhteiset tavoitteet, mutta ei muuta sopijaosapuolten vastuuta siltä osin, mitä tässä sopimuksessa on osapuolten suoritus- ja muiden

velvollisuuksien osalta
muutoin sovittu.

Lain, asetuksen tai
viranomaismääräyksen
muutoksen vaikutus
osapuolten velvollisuuksiin on
kirjattu kohtaan 7.3.1

Kirjataan millä tavoin
Palveluntuottajan tulee kuvata
ne toimenpiteet, joilla kohteen
käytettävyys varmistetaan ja
palvelusvaatimukset
täytetään ja määritetään,
kuinka pitkälle ajanjaksolle
kunnossapito-ohjelma
kulloinkin laaditaan.

5 SOPIJAPUOLTEN VELVOLLISUUDET PALVELUJAKSON AIKANA

5.1 Palveluntuottajan velvollisuudet

5.1.1 Palvelujakson aikana Palveluntuottaja on velvollinen tuottamaan kokonaisvastuullisena palveluntuottajana Kohteessa Palvelukuvauksen ja tämän Palvelusopimuksen mukaiset Palvelut niiden edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen sekä ottaen huomioon Tilaajan kanssa yhteisesti Kohteelle tässä Palvelusopimuksessa asetetut tavoitteet. Rajoittamatta muualla tässä Palvelusopimuksessa sovittua, Palveluntuottajalla on oikeus päättää Palvelujen tuottamistavasta.

5.1.2 Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan Kohteesta siten, että se on jatkuvasti hyvässä sekä tarkoitukseensa soveltuvassa ja käyttökelpoisessa **kulloinkin soveltuvan lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämässä kunnossa**. Palveluntuottaja vastaa Palvelujen tuottamisesta Palvelukuvauksen mukaisesti ja siitä, että Kohde pidetään jatkuvasti sellaisessa teknisessä kunnossa kuin Palvelukuvaus ja PTS-suunnitelma edellyttävät ja mitä Kohteen Käytettävyys ja/tai Kohteen Luovutuskunto edellyttävät muun muassa Palvelusopimuksessa ja Palvelukuvauksessa asetetut tavoitteet huomioon ottaen.

5.1.3 Palveluntuottaja on velvollinen suorittamaan kulloinkin voimassa olevassa PTS-suunnitelmassa sovitut PTS-toimenpiteet / PTS-investoinnit tai muutoin tarvittavat PTS-toimenpiteet / PTS-investoinnit, jotta Kohteen Käytettävyys ja Kohteen Luovutuskunto saavutetaan.

5.1.4 Palveluntuottajalla on velvollisuus toimittaa Tilaajalle kaikista kohdassa 5.3.1 tarkoitetuista vakuutuksista vakuutustodistus viimeistään Palvelujakson alkaessa sekä aina viiden (5) arkipäivän kuluessa uuden vakuutuskauden alettua.

5.1.5 Palveluntuottaja on velvollinen suorittamaan Kunnossapito-ohjelman mukaiset työt sekä tarvittavat PTS-toimenpiteet / investoinnit kohdan 8 mukaisesti, jotta Kohteen Käytettävyys ja Kohteen Luovutuskunto saavutetaan.

5.1.6 Rajoittamatta muualla tässä Palvelusopimuksessa sovittua, Palveluntuottajalla on oikeus päättää Palvelujen tuottamistavasta.

5.1.7 **Palveluntuottaja on velvollinen laatimaan Yhteistyöryhmän käsiteltäväksi Kohteen Kunnossapito-ohjelman, jossa kuvataan**

...

5.1.8 Kunnossapito-ohjelman mukaisiin töihin ja toimenpiteisiin ja niiden suorittamiseen sovelletaan kaikkia tässä Palvelusopimuksessa sovittuja Palveluihin sovellettavia ehtoja ja Palveluntuottajalla on edellä tarkoitettujen töiden ja toimenpiteiden osalta samat vastuut ja velvollisuudet kuin sillä on Palveluita koskien.

Palveluntuottajan kokonaisvastuu

5.1.9 Palveluntuottajan vastuulle kuuluu ja Palvelumaksu kattaa kaikki Palvelujen tuottamiseksi hyvän kiinteistönhoitotavan mukaan tarvittavat tehtävät ja toiminnot, vaikka niitä ei olisikaan nimenomaisesti yksilöity Palvelukuvauksessa.

5.1.10 Palveluntuottaja vastaa siitä, että Palvelut tuotetaan kulloinkin voimassa olevien lakien, sitä alemmanasteisten säännösten ja määräysten sekä muiden viranomaismääräysten mukaisesti. Mikäli kyse on sellaisesta lain tai sitä alemmanasteisen säännöksen tai määräyksen muutoksesta, joka Sopijapuolen käsityksen mukaan edellyttää merkittävää muutosta Palveluihin

tai kyse on uudesta verosta tai veronluonteisesta maksusta, noudatetaan kohdassa 7.3 tai kohdassa 9.5 sovittuja ehtoja.

Palveluntuottajan vastuu ja tiedot hankkeesta

- 5.1.11 Palveluntuottajan on pyydettävä Tilaajalta ja Tilaajan on toimitettava Palveluntuottajalle hyvissä ajoin kaikki Palvelujen tuottamiseen Tilaajalta tarvittavat tiedot. Palveluntuottajan tulee viipymättä kirjallisesti ilmoittaa Tilaajalle, mikäli se havaitsee puutteita tai virheitä Tilaajan velvollisuuksien täyttämässä, Tilaajan antamissa tiedoissa tai Tilaajan vastuulla olevissa asioissa. Palveluntuottaja voi vedota ainoastaan sellaisiin Tilaajan velvoitteiden laiminlyönteihin, joista Palveluntuottaja on kirjallisesti ilmoittanut Tilaajalle edellä todetun mukaisesti.

Palveluntuottajan vastuu ilkivaltaisista teoista

- 5.1.12 Palveluntuottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan ilkivaltaisella teolla aiheutettujen vahinkojen korjaamisesta Kohteessa. Ilkivaltaisella teolla tarkoitetaan tässä Palvelusopimuksessa sellaista vahingontekoa, joka käsittää Kohteen tai Kohteeseen kuuluvan omaisuuden oikeudettoman hävittämisen, vahingoittamisen, turmelemisen, liikaamisen tai rikkomisen. Siltä osin kuin ilkivaltaisella teolla tai teoilla aiheutettujen vahinkojen korjauskustannukset nousevat yli [●] euron kunkin yksittäisen kalenterivuoden aikana Palvelujakson alkamisesta lukien, Tilaaja vastaa kyseisen kalenterivuoden osalta edellä tarkoitetun euromäärän ylittävistä korjauskustannuksista.

Palveluntuottajan vastuu ilkivaltavahinkojen korjaustavasta ja kustannusten määrästä

Ilkivaltaisella teolla aiheutettujen vahinkojen korjaustavasta ja korjauksesta aiheutuvien kustannusten määrästä on Palveluntuottajan aina etukäteen kirjallisesti sovittava Tilaajan kanssa. Palveluntuottajalla ei ole oikeutta, eikä velvollisuutta aloittaa korjaustyötä ennen kuin Tilaaja on hyväksynyt ehdotetun korjaustavan ja korjaustyöstä aiheutuvat kustannukset.

Mikäli Palveluntuottaja ja Tilaaja eivät kohtuullisessa ajassa saavuta yksimielisyyttä korjaustyöstä aiheutuvista kustannuksista, kumpikin Sopijapuoli voi pyytää Yhteistoimintaryhmää hankkimaan parhaaksi katsomallaan tavalla vertailukelpoisen hinta-arvion joltakin kolmannelta osapuolelta.

Edellä sanotusta huolimatta Palveluntuottajalla on kuitenkin oikeus ja velvollisuus välittömästi huolehtia ilkivaltaisesta teosta aiheutuvista Kohteen rakenteiden, Kohteessa olevan omaisuuden ja/tai henkilöturvallisuuden suojelemiseksi tarvittavista välittömistä toimenpiteistä. Mikäli Palveluntuottaja ja Tilaaja eivät kohtuullisessa ajassa saavuta yksimielisyyttä tällaisista välittömistä korjaustoimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista kumpikin Sopijapuoli voi pyytää Yhteistoimintaryhmää hankkimaan parhaaksi katsomallaan tavalla vertailukelpoisen hinta-arvion joltakin kolmannelta osapuolelta.

Tilaaja ja Palveluntuottaja tekevät yhteistyötä ilkivaltatapausten ennaltaehkäisemiseksi Yhteistoimintaryhmässä erikseen tarkemmin sovittavalla tavalla. Yhteistoimintaryhmässä sovitaan ilkivaltatapauksiin liittyvistä korvausten veloittamisoikeuksista ja -vastuista sekä rikosilmoituksen laadintavelvollisuuksista. Nämä oikeudet ja velvollisuudet voivat olla Palveluntuottajalla.

Palveluntuottajan vastuu virheistä ja puutteista

Kirjataan vastuurajoituksen euromäärä. Summassa tulee huomioida mahdollisen tilaajan kiinteistövakuutuksen ehdot.

Ilkivaltaisista tekoihin sisälly tilanteet, joissa ilkivaltaa on aiheutettu tilajaan käyttöohjeiden vastaisesta toiminnasta tai tilaajan työ- tai toimeksiantosuhteessa olevan henkilöstön toiminnasta.

Pienimuotoisissa ilkivaltatapauksissa ei ole tarpeen sopia kirjallisesti etukäteen, näistä voidaan sopia joustavammin suoraan Tilaajan ja Palveluntuottajan kesken.

Kirjataan, kuinka tällaisessa tilanteessa, menetellään esim. vertailukelpoisen hinnan hankkimiseksi

Kirjataan lisäksi se, kuinka toimitaan, ellei kustannuksista päästä yksimielisyyteen.

Tapauskohtaisesti voidaan harkita myös väärän käytön aiheuttamisen vahinkojen osalta Palveluntuottajan

veloittamisoikeudesta suoraan aiheuttajalta.

- 5.1.13 Mikäli Palveluntuottaja tai Tilaaja havaitsee Palvelujakson aikana Kohteessa sellaisia vikoja, puutteita taikka suunnittelu- tai rakennusvirheitä, jotka (i) vaikuttavat haitallisesti Kohteen Käytettävyyteen tai toiminnallisuuteen tai (ii) alentavat Kohteen arvoa (pois lukien sellaiset viat tai puutteet, jotka alentavat Kohteen arvoa, mutta jotka johtuvat Kohteen normaalista kulumisesta, ja jotka Palveluntuottajan tulee korjata osana Palveluita ja Palvelumaksua), taikka (iii) estävät sovitun Kohteen Luovutuskunnon saavuttamisen, Palveluntuottajalla on velvollisuus Tilaajan vaatimuksesta viipymättä omalla kustannuksellaan korjata tällainen vika tai puute taikka suunnittelu- tai rakennusvirheestä johtuva vika tai puute taikka muu virhe riippumatta siitä, onko se seurausta Palveluntuottajan tämän Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta tai johtuuko se Kohteen suunnittelusta tai rakentamisesta taikka niissä olevista virheistä tai puutteista tai johtuuko se Kohteen tämän Palvelusopimuksen mukaisesta käytöstä.
- 5.1.14 Lisäksi Palveluntuottaja vastaa Kohteen käytön häiriintymisestä tai sulkemisesta aiheutuvien vahinkojen ja kustannusten (mm. väistötilakustannusten) korvaamisesta Tilaajalle täysimääräisesti, mikäli Kohteen käytön häiriintyminen tai sulkeminen on seurausta edellä sanotun mukaisesti Palveluntuottajan vastuulle kuuluvasta viasta, puutteesta taikka suunnittelu- tai rakennusvirheestä.
- 5.1.15 Rajoittamatta muualla tässä Palvelusopimuksessa sovittua, tässä kohdassa 5.1 tarkoitettuna suunnitteluvirheenä ei pidetä puutteita tai virheitä Kohteen tilasuunnittelua koskeissa toiminnallisissa ratkaisuisissa, mikäli Tilaaja on nimenomaisesti kirjallisesti hyväksynyt kyseiset tilasuunnittelua koskevat toiminnalliset ratkaisut ennen kyseisten ratkaisujen toteuttamista.
- Selvyyden vuoksi todetaan, että Mikäli Kohteen urakoitsija on Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti vastuussa edellä tarkoitetun vian, puutteen taikka suunnittelu- tai rakennusvirheen korjaamisesta, urakoitsija on ensisijassa vastuussa tarvittavien korjaustöiden suorittamisesta Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Mikäli urakoitsija ei ole Urakkasopimuksen mukaan vastuussa edellä tarkoitetun vian, puutteen taikka suunnittelu- tai rakennusvirheen korjaamisesta tai urakoitsija laiminlyö Urakkasopimuksen mukaisen korjausveloitteensa, Palveluntuottaja vastaa omalla kustannuksellaan tällaisen vian, puutteen taikka suunnittelu- tai rakennusvirheen korjaamisesta siten kuin edellä tässä kohdassa 5.1 on sovittu.
- Palveluntuottajan vastuunrajoitus virheiden ja puutteiden osalta**
- Palveluntuottaja ei kuitenkaan vastaa Kohteessa olevista vioista tai puutteista siitä osin, kuin:
- ...
- Palveluntuottajan tulee Tilaajan vaatimuksesta korjata myös edellä kohdissa tarkoitetut viat ja puutteet edellyttäen, että Tilaaja vastaa korjaamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka Sopijapuolet sopivat etukäteen kirjallisesti.
- Palveluntuottajan velvollisuus huolehtia virheiden ja puutteiden korjausten ajankohdasta ja kestosta**
- 5.1.16 Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen tässä kohdassa 5.1 mainittujen velvollisuuksien täyttämisen edellyttämät työt häiritsevät mahdollisimman vähän Kohteen käyttöä.

Kirjataan millaisten olosuhteiden vallitessa Palveluntuottaja ei ole vastuussa virheiden ja puutteiden korjaamisesta. Esim. tilojen väärä käyttö, käyttäjän tai tilaajan laiminlyönti, vakuutustapahtuma tai tulipalo, luonnonmullistus tai muu yllättävä, ennalta arvaamaton ulkopuolinen seikka.

Kirjataan millä tavoin korjaus- ja/tai kunnospitoimenpiteiden suorittamisesta sovitaan esim. Yhteistoimintaryhmässä ja miten menetellään

välttämättömien ja kiireellisten korjausten osalta

5.1.17 Tämän Palvelusopimuksen edellyttämien korjaus- ja/tai kunnostustoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on aina sovittava

Palveluntuottajan PTS-suunnitelma

5.1.18 PTS-suunnitelma antaa kokonaiskuvan Kohteen ylläpito- ja korjaustarpeista ja niiden ajankohdista Palvelujakson aikana ja [●] vuoden ajan Palvelujakson päättymisen jälkeen.

Kirjataan se aika, jonka mukaisesti tarjouksen hinnoitteleman PTS-suunnitelma on laadittu

5.1.19 PTS-suunnitelman tavoitteena on ylläpitää Kohteen Käytettävyys ja Palvelujen laatutaso koko Palvelujakson ajan tämän Palvelusopimuksen mukaisena ja näin saavuttaa tämän Palvelusopimuksen mukainen Kohteen Luovutuskuunto Palvelujakson päättymishetkellä ja toisaalta ohjata Kohteen ylläpitoa myös Palvelujakson päättymisen jälkeen. PTS-suunnitelmaa voidaan Palvelujakson aikana muuttaa siten kuin kohdassa 8 on tarkemmin sovittu.

Asiakirjojen säilytys

5.1.20 Palveluntuottajan on huolellisesti säilytettävä tämän Palvelusopimuksen voimassaoloajan kaikki Kohteen rakentamista, huoltoa, korjausta, ylläpitoa ja muuta kiinteistönpitoa sekä Palveluita koskevat asiakirjat. Palvelujakson aikana Tilaaajalla on oikeus pyynnöstä saada nähtäväkseen tällaiset asiakirjat ja saada niistä jäljennökset omalla kustannuksellaan.

Asiakirjoilla tarkoitetaan myös asiakirjojen hallintaa sähköisissä järjestelmissä. Sovittava asiakirjojen päivittämisestä.

5.2 Palveluntuottajan asettama Takaus ja Vakuus

5.2.1 Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan Tilaaajalle tämän Palvelusopimuksen mukaisten **Palvelujakson aikaisten velvollisuuksiensa kaikinpuolisen täyttämisen vakuudeksi** Tilaaajan hyväksymän koti- tai ulkomaisen vakavaraisen talletuspankin tai muun rahoituslaitoksen antaman omavelkaisen takaussitoumuksen, jonka ehdot Tilaaaja hyväksyy, tai muun Tilaaajan hyväksymän vakuuden ("**Takaus**").

5.2.2 Takaus on luovutettava Tilaaajalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen Palvelujakson alkamista. Takauksen on oltava arvoltaan [●] euroa. Takauksen määrää tarkistetaan kuluttajahintaindeksin perusteella siten kuin kohdissa 5.2.3 ja 13 on sovittu. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei kuluttajahintaindeksin lasku oikeuta Palveluntuottajaa vähentämään toimittamansa Takauksen määrää.

Tähän kirjataan takauksen arvo Euroina

5.2.3 Takaus on Palvelujakson alkamisesta lukien uusittava aina kolmen (3) vuoden välein siten, että uusi takaussitoumus on luovutettava Tilaaajalle aina vähintään kaksi (2) kuukautta ennen kunkin uuden kolmen (3) vuoden jakson alkamista. Takauksen määrää tarkistetaan kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella vastaavasti kolmen (3) vuoden jaksoissa Takauksen uusimisen yhteydessä kuitenkin siten, että mikäli kuluttajahintaindeksin muutos edellyttäisi vähintään [viidentoista prosentin (15 %)] korotusta Takauksen määrään kolmen (3) vuoden jakson aikana, Palveluntuottaja on velvollinen luovuttamaan Tilaaajalle uuden Takauksen kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun tällainen Takauksen määrän korottamisen peruste on ilmennyt.

5.2.4 Mikäli Takaus on Tilaaajan hyväksymän koti- tai ulkomaisen vakavaraisen talletuspankin tai muun rahoituslaitoksen antama takaussitoumus, Palveluntuottajan velvollisuutena on huolehtia siitä, että:

- (a) takaussitoumus täyttää aina tämän Palvelusopimuksen mukaiset vaatimukset;
- (b) takaussitoumus uusitaan aina tarvittaessa siten kuin edellä on sanottu; ja

Kirjataan ajanjakso ja vakuuden arvo tai vakuuksien asettamisen arvon muuttuminen palvelujakson edetessä.

Kirjataan vuosiluku

Kirjataan ajanjaksot
Kirjataan vakuuden määrä

- (c) takaussitoumus on voimassa sekä koko Palvelujakson ajan että kuusi (6) kuukautta Palvelujakson päättymisen jälkeen.

5.2.5 Takauksen lisäksi Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan Tilaajalle riittävän ja Tilaaajan hyväksymän vakuuden Palvelusopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa kaikinpuolisen täyttämisen vakuudeksi ("**Vakuus**"). Vakuuden on oltava Palveluntuottajan emoyhtiön antama omavelkainen takaussitoumus tai muu Tilaaajan hyväksymä vakuus, ja sen on oltava voimassa sekä Palvelujakson vuosien [●] ajan että [●] kuukautta Palvelujakson päättymisen jälkeen. Vakuuden arvo on:

...

5.2.6 Vakuus on luovutettava Tilaajalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen Palvelujakson vuoden [●] alkamista. Vakuuden määrä on sidottu kustannustason nousuun kuluttajahintaindeksin perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei kuluttajahintaindeksin lasku oikeuta Palveluntuottajaa vähentämään toimittamansa Vakuuden määrää. Vakuuden määrää tarkistetaan kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella, mikäli kuluttajahintaindeksin muutos edellyttäisi vähintään [viidentoista prosenttia (15 %)] korotusta Vakuuden määrään. Palveluntuottaja on velvollinen luovuttamaan Tilaajalle uuden Vakuuden aina kahden (2) kuukauden kuluessa siitä kun tällainen Vakuuden määrän korottamisen peruste on ilmennyt.

5.2.7 Riippumatta siitä, mitä kohdissa 5.2.5 ja 5.2.6 on sovittu, Palveluntuottajalla on velvollisuus toimittaa Tilaaajan vaatimuksesta Vakuus Tilaajalle milloin tahansa myös ensimmäisten [●] Palvelujakson vuoden aikanamikäli Tilaaajan aseman turvaaminen Tilaaajan perustellun näkemyksen vuoksi sitä edellyttäen seuraavissa tilanteissa:

- (a) Palveluntuottajan taloudellinen asema huonontuu olennaisesti;
- (b) Palveluntuottajan kyky vastata sen tämän Palvelusopimuksen mukaisista velvoitteista vaarantuu olennaisesti; tai
- (c) Palveluntuottaja rikkoo tai laiminlyö olennaisesti minkä tahansa tämän Palvelusopimuksen mukaisen veloitteen tai vastuun.

Tilaaajan vaatiessa, että Palveluntuottaja toimittaa Vakuuden Palvelujakson ensimmäisten [●] vuoden aikana, asetettavan Vakuuden määrä on [●] euroa. Palveluntuottajan on toimitettava Vakuus kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa Tilaaajan edellä tarkoitetusta vaatimuksesta. Kohdassa 5.2.6 ja kohdassa 13 sovittua indeksikorotusta sovelletaan myös tämän kohdan 5.2.7 mukaiseen Vakuuteen.

5.2.8 Tilaajalla on oikeus vapaasti oman harkintansa mukaan päättää, turvautuuko se Takaukseen ja/tai Vakuuteen, mikäli Palveluntuottaja on oleellisesti laiminlyönyt Palvelujakson aikaisten velvollisuuksiensa täyttämisen.

5.3 Palveluntuottajan vakuutukset

5.3.1 Palveluntuottajan on huolehdittava siitä, että se ottaa ja ylläpitää Kohteeseen ja Palveluihin liittyen kattavuudeltaan ja korvausmäärältään riittävää vakuutusturvaa.

5.3.2 Palveluntuottajalla on siten Palvelujakson alkaessa oltava voimassa oleva ja ehdoiltaan markkinakäytännön mukainen vastuuvakuutus sekä Palvelujen tuottamisen mahdollisesti edellyttämät lakisääteiset tai viranomaisten määräyksistä johtuvat vakuutukset, siten kuin liitteessä 8 on tarkemmin määritelty sekä ylläpidettävä näitä vakuutuksia koko Palvelujakson ajan.

	<p>Tilaaaja voi perustellusta syystä edellyttää vakuutusturvan tarkistamista tässä kohdassa 5.3.1 määritellystä tasosta.</p>
5.3.3	<p>Palveluntuottajan tulee antaa Tilaaajalle pyynnöstä jäljennös kaikista vakuutuksiin liittyvistä ehdoista sekä hankkia ja toimittaa Tilaaajalle vakuutusyhtiön todistus ilman Palveluntuottajan liikesalaisuuksia siitä, että kaikki vakuutusmaksut on maksettu ja vakuutukset ovat täysimääräisinä voimassa.</p>
5.3.4	<p>Jos Palveluntuottaja rikkoo mitä tahansa tämän kohdan 5.3 määräystä, Tilaaajalla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa vakuutusten voimassapitämiseksi vaaditut maksut tai hankkia itse tarvittavat vakuutukset Palveluntuottajan kustannuksella. Kummassakin tapauksessa Tilaaajalla on oikeus saada Palveluntuottajalta korvaus tästä aiheutuneista kustannuksista täysimääräisesti. Tilaaajalla on oikeus myös kuitata tämän kohdan 5.3.4 mukaiset kustannukset vielä maksamatta olevista Palvelumaksuista.</p>
5.3.5	<p>Palveluntuottajan tulee aina ilmoittaa Tilaaajalle sellaisesta vahinkotapahtumasta, josta korvaus tai korvausvaatimus voi ylittää kulloinkin voimassa olevan vastuuvakuutuksen omavastuuosuuden määrän. Palveluntuottajan vakuutuksesta korvattavan vahinkotapahtuman sattuessa Palveluntuottaja on aina velvollinen korvaamaan vakuutuksen mukaisen omavastuun määrää vastaavan osuuden vahingosta.</p>
5.3.6	<p>Ottaen huomioon, mitä kohdassa 5.4.4 on sovittu, tässä Palvelusopimuksessa sovitut Sopijapuolten vakuuttamisvelvollisuudet eivät miltään osin vähennä tai poista Palveluntuottajan Palvelusopimuksen mukaisia vastuita tai velvoitteita tai Tilaaajan Palvelusopimukseen tai lakiin perustuvia oikeuksia.</p>
5.4	Tilaaajan velvollisuudet
5.4.1	<p>Tilaaajan tehtävät ja vastuut kuvataan tässä Palvelusopimuksessa. Mikäli Palveluiden toimittamiseen liittyvää tehtävää ei ole nimenomaisesti määrätty Tilaaajan vastuulle, vastaa tehtävästä Palveluntuottaja.</p>
5.4.2	<p>Tilaaajalla on velvollisuus myötävaikuttaa Palveluiden tuottamiseen toimittamalla Palveluntuottajalle kohdassa 5.1.11 tarkoitetut tiedot ja muutoinkin käytettävissään olevin toimenpitein myötävaikutettava siihen, että Palveluntuottaja voi tuottaa Kohteessa Palvelukuvauksen mukaisia Palveluita. Tilaaajan tulee ilman aiheetonta viivästystä reklamoida Palveluntuottajalle, mikäli se havaitsee puutteita tai virheitä Palveluntuottajan velvollisuuksien täyttämässä tai vastuulla olevissa asioissa. Tässä kohdassa 5.4.2 tai muutoin sovittu ei kuitenkaan miltään osin vähennä tai poista Palveluntuottajan tähän Palvelusopimukseen perustuvia vastuita ja/tai velvoitteita.</p>
5.4.3	<p>Tilaaaja on velvollinen maksamaan Palveluntuottajalle Palvelumaksua, jonka suuruus määräytyy ja jota maksetaan <u>liitteen 3</u> ja <u>liitteen 4</u> mukaisesti ja jonka maksuvelvollisuus alkaa Palvelujakson alkaessa tämän Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti. Tilaaajalla on oikeus tehdä vähennyksiä Palvelumaksusta siten kuin <u>liitteessä 3</u>, <u>liitteessä 4</u> ja kohdissa 5.3.4, 10.2 ja 11.5.2 on tarkemmin määritelty.</p>
5.4.4	<p>Tilaaaja vastaa Kohteen kiinteistövakuutuksista, jotka ovat ehdoiltaan markkinakäytännön mukaiset ja tavanomaiset, sekä siitä että ne ovat voimassa tämän Palvelusopimuksen voimassaoloajan. Tilaaajan tulee toimittaa Palveluntuottajalle tiedoksi ottamansa kiinteistövakuutuksen ehdot ja niissä Palvelujakson aikana mahdollisesti tapahtuvat muutokset. Vakuutustapahtuman sattuessa Tilaaaja vastaa kiinteistövakuutuksen mukaisen omavastuun maksamisesta.</p>
5.4.5	<p>Mikäli Tilaaaja teettää Palvelujaksolla suunnitelmia tai tutkimuksia, Tilaaaja vastaa hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista. Lisäksi</p>

Tilaja vastaa hankkimistaan tavaroista, koneista, laitteista ja kalusteista, antamistaan määräyksistä ja ohjeista sekä lakien ja asetusten ja niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta oman suorituksensa osalta.

6 ALIHANKKIJOIDEN KÄYTTÄMINEN

6.1 Alihankkija

Alihankkijan ketjutus

6.1.1 Palveluntuottajalla on oikeus käyttää Palvelujen tuottamiseen yhtä (1) tai useampaa Alihankkijaa, joilla on oikeus käyttää enintään yhtä (1) omaa alihankkijatasoa siten, että Alihankkijan alihankkijalla ei enää ole oikeutta käyttää omia alihankkijoita. Edellä sanotun estämättä, Tilaja voi yksittäistapauksittain harkintansa mukaan Palveluntuottajan perustellusta ehdotuksesta kirjallisesti ja nimenomaisesti hyväksyä sen, että Alihankkijan alihankkija käyttää omaa alihankkijaa Palvelujen tuotannossa. Tilajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta antaa edellä tarkoitettua hyväksyntäänsä. Alihankkijan (mukaan lukien sen alihankkijan ja sen mahdollisen alihankkijan) käyttö ei kuitenkaan miltei osin vähennä Palveluntuottajan Palvelusopimukseen perustuvia vastuita ja velvoitteita suhteessa Tilajaan, vaan Palveluntuottaja vastaa täysimääräisesti suhteessa Tilajaan kunkin Alihankkijan (mukaan lukien sen alihankkijan ja sen mahdollisen alihankkijan) kaikista toimenpiteistä ja mahdollisista laiminlyönneistä.

Yhteydenpito Tilajaan ja Palveluntuottajan sekä alihankkijan välillä

6.1.2 Siitä huolimatta, että Palveluntuottajalla on oikeus käyttää Palvelujen tuottamisessa Alihankkijoita, kaikissa Palvelujen tuottamiseen tai muutoin Palvelusopimuksen mukaisten Palveluntuottajan velvollisuuksien täyttämiseen liittyvissä asioissa tulee mahdollisten neuvottelujen ja muun yhteydenpidon tapahtua yksinomaan Tilajan ja Palveluntuottajan välillä. Palveluntuottajalla on velvollisuus muun muassa huolehtia Tilajan esittämien ilmoitusten, reklamaatioiden ja muutosehdotusten käsittelemisestä käyttämiensä Alihankkijoiden kanssa. **Alihankkijan ja Tilajan edustajien yhteydenpito Palveluiden käytännön toteuttamiseen liittyvissä asioissa on mahdollista siltä osin kun Palveluntuottaja on antanut käsiteltävistä asioista suostumuksensa.**

Alihankkijan valinta

6.1.3 **Palveluntuottajan tulee valita Alihankkija siten, että...**

Alihankkijan vaihtaminen

6.1.4 Palveluntuottajalla on oikeus vaihtaa Alihankkija Palvelujakson aikana, ottaen kuitenkin huomioon mitä tämän Palvelusopimuksen kohdassa 6.2 on sovittu.

6.1.5 Sen lisäksi, mitä tämän Palvelusopimuksen kohdassa 10.1.7 on sovittu, Tilajalla on **perustellusta ja painavasta syystä** oikeus vaatia Alihankkijan (ja/tai sen alihankkijan ja/tai sen mahdollisen alihankkijan) vaihtamista (esimerkiksi Alihankkijan puutteellisen laadunvarmistuksen tai taloudellisen aseman heikkenemisen vuoksi). Palveluntuottajan on tällöin vaihdettava Alihankkija (ja/tai huolehdittava, että sen Alihankkija vaihtaa alihankkijansa ja/tai että Alihankkijan alihankkija vaihtaa mahdollisen alihankkijansa), eikä Palveluntuottaja voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä vaihtamasta Alihankkijaa (ja/tai huolehtimasta siitä, että sen Alihankkija vaihtaa

Kirjataan ne edellytykset, joita Tilaja edellyttää Palveluntuottajalta alihankkijoita valittaessa, esim. tilaajavastuulain luomat edellytykset

Kirjataan ne edellytykset, joidenka on oltava voimassa jotta Tilaaja voi alihankkijan hyväksyä

Kirjataan seikat, joiden perusteella Tilaaja voi jättää hyväksymättä alihankkijan

alihankkijansa ja/tai että Alihankkijan alihankkija vaihtaa mahdollisen alihankkijansa).

6.1.6 Palveluntuottajan on varmistuttava siitä, että Alihankintasopimukset mahdollistavat Palveluntuottajan tämän Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen.

6.1.7 Palveluntuottajan on sisällytettävä kuhunkin Alihankintasopimukseen ehto, jonka mukaan Palveluntuottajalla on oikeus vapaasti ja ilman Alihankkijan antamaa suostumusta siirtää kukin Alihankintasopimus oikeuksineen ja velvoitteineen Tilaajalle.

6.1.8 Tilaajalla on oikeus pyydettyä saada jäljennös kaikista Palveluntuottajan tekemistä Alihankintasopimuksista, pois lukien Alihankintasopimukseen sisältyvät hintatiedot. Mikäli tämä Palvelusopimus puretaan (muutoin kuin kohdassa 11.6 tarkoitetussa tilanteessa) ja Tilaaja vaatii Alihankintasopimusten siirtämistä Tilaajalle, Tilaajalla on oikeus saada myös Alihankintasopimukseen sisältyvät hintatiedot.

6.2 Alihankkijan hyväksyminen

6.2.1 Palveluntuottajan on esitettävä Tilaajan etukäteen hyväksyttäväksi kukin Palvelut tuottava Alihankkijansa (ja sen mahdollinen alihankkija sekä sen mahdollinen alihankkija) ja annettava selvitys

...

6.2.2 Tilaajan on ilman aiheetonta viivytystä ilmoitettava, hyväksyykö se Palveluntuottajan ehdottaman Alihankkijan (ja/tai sen mahdollisen alihankkijan ja/tai sen alihankkijan) vai ei.

6.2.3 Tilaaja voi kieltäytyä hyväksymästä Palveluntuottajan esittämän Alihankkijan (ja/tai sen mahdollisen alihankkijan) vain perustellusta ja painavasta syystä. Perustelluna syynä pidetään muun muassa

...

6.2.4 Tilaajan taholta tapahtuva Alihankkijan (ja/tai sen mahdollisen alihankkijan ja/tai sen alihankkijan) hyväksyminen ei millään osin vähennä Palveluntuottajan tähän Palvelusopimukseen perustuvia vastuita ja velvoitteita Palveluiden tuottamisesta.

7 MUUTOKSET PALVELUIHIN JA PALVELUKUVAUKSEEN

7.1 Tilaajan vaatimus Palveluiden tai Palvelukuvauksen muuttamisesta

7.1.1 Tilaajalla on oikeus vaatia muutoksia Palveluihin ja/tai Palvelukuvaukseen sekä Investointijakson että Palvelujakson aikana. Tilaajan muutosvaatimus ei voi kuitenkaan koskea Palvelujen tuottamista. Tilaajan on esitettävä Palveluja ja/tai Palvelukuvausta koskeva muutosvaatimus Palveluntuottajalle kirjallisesti. Muutosvaatimuksessa on määriteltävä vaadittu Palvelujen ja/tai Palvelukuvauksen muutos riittävän yksityiskohtaisesti. Palveluntuottajan on toimitettava Tilaajalle, ellei muuta määräajasta sovita, kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa muutosvaatimuksen saamisesta Palveluja tai Palvelukuvausta koskeva muutosarvio, jonka tulee sisältää:

- (a) vaaditun muutoksen kustannusvaikutus tarvittavine laskelmineen; ja
- (b) vaaditun muutoksen arvioitu vaikutus Palvelumaksuun; ja
- (c) vaaditun muutoksen vaikutukset muihin Palvelusopimuksen ehtoihin, kuten esimerkiksi Palveluntuottajan Palvelusopimuksen mukaisiin

Kirjataan, kustannusajurit (kuten esim. laskenta, suunnittelu...), ne edellytykset, joiden on oltava voimassa, jotta palvelumaksua voidaan korottaa tai milloin Tilaaja voi vaatia palvelumaksun alentamista sekä ne olosuhteet joiden vallitessa on kohtuutonta edellyttää Palveluntuottajan laativan muutosehdotuksensa omalla kustannuksellaan.

Kirjataan, kuinka muutosesitystä käsitellään ja kuinka esityksestä sovitaan tai sitä muutetaan

Kirjataan missä muodossa Palvelujen muuttamista koskeva ehdotus tulee laatia ja minkä ajan puitteissa Yhteistoimintaryhmän tulee valmistella muutosehdotus Sopijapuolten päätettäväksi

Kirjataan ajankohta

vastuisiin ja velvollisuuksiin Kohteen Luovutuskuntoa tai Kohteen Käytettävyyttä koskien.

Palveluntuottajan palvelumaksun muutosesitys

7.1.2 **Palveluntuottajalla on oikeus esittää muutokseen perustuvaa Palvelumaksun korotusta vain, mikäli Palveluntuottajalla ei ole oikeutta veloittaa muutospyyntöjen käsittelystä tai muutosten tekemisestä, pois lukien kuitenkin sellaiset Tilaajan tekemät uusien palvelujen lisäämistä koskevat muutospyyntöt, joiden käsittely aiheuttaa Palveluntuottajalle merkittäviä kustannuksia esimerkiksi siitä syystä, että...**

Palveluntuottajan muutosesityksen käsittely ja hyväksyminen

7.1.3 **Sen jälkeen kun Tilaaja on saanut Palveluntuottajan Palveluja ja/tai Palvelukuvausta koskevan muutosarvion, Sopijapuolten on käsiteltävä muutosarvio seuraavasti....**

7.1.4 Jos Tilaaja on vahvistanut muutosarvion:

- a) Palveluntuottajan on toteutettava muutokset Palveluihin kohtuullisessa Sopijapuolten Yhteistoimintaryhmässä sopimassa ajassa; ja
- b) Palvelumaksua muutetaan muutosarvion esittämällä tavalla, ellei kohdasta 7.1.2 muuta johdu ja liitettä 3 päivitetään vastaavasti; ja
- c) Palvelusopimuksen ehtoihin tehdään Sopijapuolten kirjallisesti sopimat muutokset.

7.2 Palveluntuottajan ehdotus Palvelukuvauksen muuttamiseksi

7.2.1 **Palveluntuottaja voi ehdottaa Palvelujen muuttamista sekä Investointijakson että Palvelujakson aikana toimittamalla Tilaajalle Palvelukuvausta koskevan muutosehdotuksen, jonka tulee sisältää seuraavat asiat:**

...

7.2.2 Sopijapuoleet neuvottelevat Palvelukuvauksen muuttamista koskevan muutosehdotuksen sisällöstä Yhteistoimintaryhmän valmistelutyön pohjalta. Neuvottelujen aikana Tilaaja voi ehdottaa muutoksia muutosehdotuksen sisältöön tai hyväksyä tai hylätä muutosehdotuksen.

7.2.3 Jos Tilaaja hyväksyy Palveluntuottajan Palvelukuvauksen muuttamista koskevan muutosehdotuksen, Palveluntuottajan on toteutettava muutokset Palveluihin osapuolten yhteisesti sopimassa kohtuullisessa ajassa ja/tai viimeistään [●] päivän kuluessa.

7.2.4 Tilaajalla on oikeus hylätä Palveluntuottajan muutosehdotus. Jos Tilaaja hylkää muutosehdotuksen, sen on myös ilmoitettava ja perusteltava hylkäämisen syyt. Kaikki muutokset Palveluihin ja Palvelukuvausten sisältöön on tehtävä kirjallisesti, jotta ne ovat päteviä.

7.3 Lainsäädännön muutokset

7.3.1 **Mikäli lainsäädäntötoimenpiteiden johdosta tai muutoin tapahtuu tai tulee tapahtumaan sellainen lain, asetuksen tai viranomaismääräyksen muutos, joka Sopijapuolen käsityksen mukaan edellyttää merkittävää muutosta Palveluihin, Sopijapuoli voi ilmoittaa siitä toiselle Sopijapuolelle kirjallisesti. Ilmoituksessa on mainittava Sopijapuolen tarpeelliseksi näkemät muutokset Palveluihin, Palvelukuvaukseen ja/tai Palvelumaksuun. Mikäli Palveluntuottaja voi osoittaa, että edellä tarkoitettu lain tai sitä alemmanasteisen säännöksen tai määräyksen muutos aiheuttaa nettolisäyksen Palvelujen tuottamisen todellisissa kustannuksissa, Palvelumaksun määrää korotetaan vastaavasti**

Tähän kirjataan muutostöiden hinnoittelua koskeva toimintatapa, mikäli Palveluntuottajan hinta-arviosta ei päästä kohtuullisessa ajassa yksimielisyyteen

- siten kuin Sopijapuolet sopivat korotuksesta Yhteistoimintaryhmässä. Mikäli edellä tarkoitettu lain tai sitä alemmanasteisen säännöksen tai määräyksen muutos vähentää Palveluntuottajan työn määrää tai Palvelujen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia, Palvelumaksun määrää alennetaan vastaavasti.
- 7.3.2 Sopijapuolten on kohtuullisessa ajassa kohdassa 7.3.1 tarkoitettujen ilmoituksen antamisen jälkeen pyrittävä sopimaan tällaisen muutoksen vaikutuksesta Palveluihin, Palvelukuvaukseen ja/tai Palvelumaksuun.
- 7.3.3 Uuden veron tai veronluonteisen maksun vaikutuksesta Tilaajan maksuvelvollisuuteen on sovittu kohdassa 9.5.
- 7.4 Muutokset kohteeseen**
- 7.4.1 Mikäli Kohteessa harjoitetun toiminnan muutos edellyttää Palvelujakson aikana toiminnallisia muutostöitä Kohteeseen, Palveluntuottaja **on velvollinen suorittamaan Tilaajan vaatimat muutostyöt**. Tilaaja vastaa em. muutostöiden kustannuksista. Muutostöiden kustannukset tulee sopia Sopijapuolten kesken ennen muutostöiden toteuttamisen alkamista. Palveluntuottajan tulee antaa Tilaajan hyväksyttäväksi kyseistä muutostyötä koskeva hinta-arvio seuraavasti: (i) sikäli kuin muutostyö käsittää jonkin laitteen uusimisen (joko kokonaan tai osittain), Palveluntuottajan on ilmoitettava Tilaajalle tällaista laitetta (tai sen osaa) koskeva sitova hinta ja (ii) sikäli kuin toteutettava muutostyö käsittää Palveluntuottajan omaa työtä, Palveluntuottajan on ilmoitettava Tilaajalle sitä koskeva sitova hinta-arvio, jota hinta-arviota ei voida ilman Tilaajan hyväksymää perusteltua syytä ylittää.
- 7.4.2 **Mikäli Palveluntuottaja ja Tilaaja eivät kohtuullisessa ajassa saavuta yksimielisyyttä Palveluntuottajan esittämästä edellä tarkoitettua hinta-arviosta (Palveluntuottajan oman työn osalta), muutostyö on toteutettava seuraavasti:**
- ...
- 7.4.3 **Mikäli muutokset ovat pieniä, esim. yksittäisen kevyen väliseinän rakentaminen tai purkaminen, kyseessä on kevyt muutostyö. Kohdetta voidaan käyttää kevyen muutostyön aikana tai kevyt muutostyö voidaan toteuttaa käyttöaikojen ulkopuolella (kuten PTS-toimenpide). Kevyt muutostyö ei vaikuta Palveluiden laajuuteen eikä Palvelumaksuun.**
- 7.4.4 **Mikäli Kohteen tiloja muutetaan merkittävästi ja/tai Kohteen tilojen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi, mutta Kohteen kokonaislaajuus ei kuitenkaan muutu, kyseessä on merkittävä muutostyö. Mikäli Kohdetta tai sen osaa ei voida käyttää merkittävän muutostyön takia, Tilaaja vastaa mahdollisista väistöilakustannuksista. Merkittävä muutostyö saattaa vaikuttaa Palveluiden laajuuteen. Esim. siivous saattaa käyttötarkoituksen myötä muuttua, jolla on vaikutusta Palvelumaksuun. Merkittävän muutostyön edellyttäminen Palveluiden ja/tai Palvelumaksun muutokset määritetään kohtien 7.1. ja 7.2. mukaisesti.**
- 7.4.5 **Mikäli Kohteen laajuus muuttuu muutostöiden seurauksena, kyseessä on laajentava muutostyö. Laajentava muutostyö vaikuttaa todennäköisesti energiavastuuseen, PTS-toimenpiteisiin, Palveluihin sekä Palvelumaksuun. Laajentavan muutostyön vaikutukset energiavastuuseen, PTS-toimenpiteisiin, Palveluihin sekä Palvelumaksuun määritetään soveltuvin osin kohtien 7.1. ja 7.2. mukaisesti.**

Tähän kirjataan sopimus-
kauden pituudesta riippuen
kuntoarvioiden tekovuodet

8 KUNTOARVIO JA KUNTOTUTKIMUS SEKÄ PTS-SUUNNITELMA JA SEN MUUTOKSET

8.1 Kuntoarvio ja kuntotutkimus

8.1.1 Kohteen Käytettävyyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnon varmistamiseksi Sopijapuolet ovat sopineet, että Palvelujakson vuosina [●], [●] ja [●] Kohteessa teetetään Sopijapuolten yhdessä valitsemalla ulkopuolisella, puolueettomalla ja riittävän asiantuntemuksen omaavalla asiantuntijalla Kuntoarvio joista aiheutuvat kustannukset jaetaan Palveluntuottajan ja Tilaaajan kesken puoliksi. Edellä sanottuja ajankohtia voidaan Yhteistoimintaryhmän päätöksellä tarvittaessa muuttaa.

8.1.2 Mikäli Tilaaaja tai Palveluntuottaja haluaa teettää Palvelujakson aikana useampia Kuntoarvioita, kyseinen Sopijapuoli on velvollinen vastaamaan niistä aiheutuvista kustannuksista.

8.1.3 Kuntoarvio tai kuntotutkimusraportit ja niiden käsittely

8.1.4 Kuntoarvioita koskevat raportit on käsiteltävä ja niistä mahdollisesti aiheutuvista toimenpiteistä on päätettävä Yhteistoimintaryhmässä.

8.1.5 Mikäli Yhteistoimintaryhmä päättää kohdan 8.2.9 tai 8.3.4 mukaisesti teettää Yhteistoimintaryhmän valitsemalla ulkopuolisella, puolueettomalla ja riittävän asiantuntemuksen omaavalla asiantuntijalla Kuntoarvion, siitä aiheutuvat kustannukset jaetaan Palveluntuottajan ja Tilaaajan kesken puoliksi.

8.1.6 Yhteistoimintaryhmän päätöksellä Sopijapuolet voivat teettää Kohteesta myös kuntotutkimuksia. Yhdessä sovitusta kuntotutkimuksista aiheutuvat kustannukset jaetaan Sopijapuolten kesken puoliksi. Mikäli Tilaaaja tai Palveluntuottaja haluaa teettää kuntotutkimuksia, joista ei ole sovittu Yhteistoimintaryhmässä tai toinen Sopijapuoli ei niitä muutoin ole hyväksynyt, kuntotutkimuksista aiheutuvista kustannuksista vastaa ne teettänyt Sopijapuoli. Lisäksi Sopijapuolet voivat teettää Kuntoarvioissa mahdollisesti suositellut korjaussuunnittelun vaatimat kuntotutkimukset tai muut selvitykset.

8.1.7 Kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella tehtävät PTS- tai muut toimenpiteet

8.1.8 Mikäli edellä tarkoitettu Kuntoarvio tai kuntotutkimus osoittaa, että Kohteen Käytettävyys ja/tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttaminen edellyttää Kohteessa PTS-toimenpiteiden suorittamista, Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että niiden toteuttamisen edellyttämiin toimenpiteisiin ryhdytään viipymättä kohdan 8.2.4 ehtojen mukaisesti.

8.1.9 Mikäli kyse on sellaisten PTS-toimenpiteiden suorittamisesta, joita ei lainkaan ole esitetty tai muutoin otettu huomioon PTS-suunnitelmassa, Palveluntuottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan tällaisten PTS-toimenpiteiden suorittamisesta. Mikäli Palveluntuottaja laiminlyö edellä tarkoitettujen PTS-toimenpiteiden suorittamisen, Tilajalla on oikeus teettää ne Palveluntuottajan kustannuksella jollakin kolmannella osapuolella ja Palveluntuottaja on lisäksi velvollinen korvaamaan tällaisesta laiminlyönnistään Tilajalle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset ja vahingot täysimääräisesti.

8.1.10 Mikäli edellä tarkoitettu Kuntoarvio tai kuntotutkimus osoittaa, että Kohteen Käytettävyys ja/tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttaminen edellyttää Kohteessa muita kuin PTS-toimenpiteiksi katsottavia korjaus- ja/tai uusimistoimenpiteitä, Palveluntuottaja on velvollinen omalla kustannuksellaan huolehtimaan siitä, että tällaisiin korjaus- ja/tai uusimistoimenpiteisiin ryhdytään viipymättä sen jälkeen kun Yhteistoimintaryhmässä on tarkemmin sovittu niiden käytännön toteutuksesta, ja että ne myös suoritetaan viipymättä.

Mikäli Palveluntuottaja laiminlyö edellä tarkoitettujen korjaus- ja/tai uusimistoimenpiteiden suorittamisen, Tilaajalla on oikeus teettää ne Palveluntuottajan kustannuksella jollakin kolmannella osapuolella ja Palveluntuottaja on lisäksi velvollinen korvaamaan tällaisesta laiminlyönnistään Tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset ja vahingot täysimääräisesti.

8.2 Yleistä PTS-suunnitelmasta

8.2.1 Allekirjoituspäivänä tähän Palvelusopimukseen liitetty PTS-suunnitelma ([liite 10](#)) sisältää Palveluntuottajan alustavan arvion ja suunnitelman siitä, milloin ja missä laajuudessa Kohteen kukin rakennusosa ja laite tulee korjata tai uusia sekä arvion siitä, mitkä ovat näistä toimenpiteistä Tilaajalle aiheutuvat kustannukset.

Palveluntuottajan tehtävänä on seurata PTS-suunnitelman toteuttamista osana vuosisuunnittelua ja toteuttaa tämän kohdan 8.2 ehtoissa tarkemmin sovitulla tavalla tarvittavat PTS-toimenpiteet siten, että Kohteen Käytettävyys sekä Kohteen Luovutuskunto toteutuvat. Mikäli Palveluntuottaja laiminlyö velvoitteensa suorittaa jokin PTS-toimenpide tämän kohdan 8 ehtojen mukaisesti Tilaajalla on oikeus teettää tällainen PTS-toimenpide Palveluntuottajan kustannuksella jollakin kolmannella osapuolella ja Palveluntuottaja on lisäksi velvollinen korvaamaan tällaisesta laiminlyönnistään Tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset ja vahingot täysimääräisesti.

PTS-suunnitelman seuranta

8.2.2 Yhteistoimintaryhmässä seurataan PTS-suunnitelman toteuttamista ja Yhteistoimintaryhmä voi tarvittaessa Palvelujakson aikana päivittää PTS-suunnitelmaa tai päättää PTS-suunnitelman muuttamisesta. PTS-suunnitelmaa tulee päivittää silloin kun Kohteen Käytettävyys tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttaminen edellyttävät muutoksia PTS-suunnitelmaan ottaen kuitenkin huomioon, mitä tämän Palvelusopimuksen kohdissa 8.2-8.4 on sovittu. PTS-suunnitelmassa esitettyjä PTS-toimenpiteitä voidaan aikaistaa tai myöhentää siten kuin kohdassa 8.3 on sovittu tai niistä voidaan luopua tai niitä voidaan Tilaajan päätöksellä poistaa siten kuin kohdassa 8.4 on sovittu.

PTS-toimenpiteen korvaaminen

8.2.3 Yhteistoimintaryhmä voi myös päättää kokonaan korvata jonkin alustavassa PTS-suunnitelmassa kuvatus PTS-toimenpiteen jollakin toisella PTS-toimenpiteellä, joka ei ole sisällynyt alustavaan PTS-suunnitelmaan tai päättää kokonaan uudesta PTS-toimenpiteestä. Mikäli jokin alkuperäisen PTS-suunnitelman mukainen PTS-toimenpide Yhteistoimintaryhmän päätöksellä korvataan jollakin toisella PTS-toimenpiteellä, katsotaan tällainen korvaava PTS-toimenpide alkuperäisen PTS-suunnitelman mukaiseksi PTS-toimenpiteeksi.

PTS-toimenpiteen toteuttaminen

8.2.4 Kukin PTS-toimenpide on aina toteutettava mahdollisimman kustannustehokkaalla tavalla ja siten, että Hankkeen kokonaistaloudellisuus ja elinkaariedullisuus toteutuvat ja että Kohteen Käytettävyys ja Kohteen Luovutuskunto saavutetaan.

8.2.5 Ennen jokaisen PTS-toimenpiteen suorittamista (riippumatta siitä, onko se alkuperäisen vai myöhemmin muutetun PTS-suunnitelman mukainen toimenpide) Palveluntuottajan tulee aina antaa etukäteen Tilaajan hyväksyttäväksi kyseistä PTS-toimenpidettä koskeva hinta-arvio seuraavasti:

Kirjataan ne toimenpiteet, jotka määrittävät PTS-toimenpiteen hinta-arvion ja sen sitovuuden ja kuinka toimitaan jos hinta-arviosta ei saavuteta yksimielisyyttä

Kirjataan PTS-toimenpiteistä aiheutuvien kustannusten yhteismäärän enimmäismäärä. Voidaan määrittää esim. kiinteänä tai nykyarvona.

Kirjataan PTS-maksujen määrän seurannan mekanismi, riippuen ylempänä määritelly enimmäismäärä

- ...
- 8.2.6 Alustavan PTS-suunnitelman mukainen PTS-toimenpiteistä Tilajalle aiheutuvien kustannusten yhteismäärä [•] on se enimmäismäärä, jonka Tilaja on velvollinen Palvelujakson aikana PTS-toimenpiteistä maksamaan riippumatta siitä, mitkä ovat Palvelujakson aikana toteutettavat lopulliset PTS-toimenpiteet ja PTS-toimenpiteiden suorittamisen aikataulu sekä niistä aiheutuvat todelliset kustannukset. Tilajalla ei ole velvollisuutta maksaa Palveluntuottajalle mitään edellä tarkoitettua enimmäismäärän ylittäviä maksuja PTS-toimenpiteiden suorittamisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Palveluntuottajalla on kuitenkin velvollisuus suorittaa kaikki tarvittavat PTS-toimenpiteet, joita Kohteen Käytettävyys ja Kohteen Luovutuskunnan saavuttaminen edellyttävät.
- 8.2.7 Tässä kohdassa 8.2.7 on kuvattu toimintamalli, jonka perusteella (i) Tilajan maksettavaksi tulevien PTS-maksujen enimmäismäärää, (ii) aikaistettavista PTS-toimenpiteistä Tilajan maksettavaksi tulevien PTS-maksujen määrää, sekä (iii) kohdassa 8.2.3 tarkoitetuista korvaavista ja kokonaan uusista PTS-toimenpiteistä Tilajan maksettavaksi tulevien PTS-maksujen määrää seurataan, ja jonka perusteella edellä kohdissa (ii) ja (iii) tarkoitettut maksut määräytyvät ottaen kuitenkin huomioon, mitä kohdissa 8.2.3, 8.2.4, 8.2.6, 8.3.4 ja 8.3.6 on sovittu. Seurantaan käytetään seuraavaa toimintamallia:
- ...
- 8.2.8 Ellei tästä kohdasta 8 muuta johdu, Tilajalla on velvollisuus suorittaa PTS-toimenpidettä koskeva maksu silloin kun kyseinen PTS-toimenpide tosiasiallisesti toteutetaan.
- 8.2.9 Riippumatta siitä, mitä muualla tässä Palvelusopimuksessa on sovittu, Kohteen Käytettävyys ja/tai Kohteen Luovutuskunnan saavuttaminen voivat edellyttää myös sellaisten PTS-toimenpiteiden toteuttamista, joita ei lainkaan ole esitetty tai muutoin otettu huomioon PTS-suunnitelmassa.
- 8.2.10 Ellei kysymys ole edellä kohdassa 8.1.8 tarkoitettua tilanteesta ja elleivät Sopijapuolet kohtuullisessa ajassa pääse Yhteistoimintaryhmässä yhteisymmärryksen PTS-suunnitelmaan kuulumattomien PTS-toimenpiteiden suorittamisen tarpeellisuudesta Kohteen Käytettävyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnan saavuttamiseksi, kummallakin Sopijapuolella on oikeus vaatia Yhteistoimintaryhmää teettämään jollakin Yhteistoimintaryhmän valitsemalla ulkopuolisella, puolueettomalla ja riittävän asiantuntemuksen omaavalla asiantuntijalla Kuntoarvio sen selvittämiseksi, onko tällaisten PTS-toimenpiteiden suorittaminen tarpeen Kohteen Käytettävyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnan saavuttamiseksi. Mikäli lausunnossa katsotaan, että tällaisten PTS-toimenpiteiden suorittaminen on tarpeen Kohteen Käytettävyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnan saavuttamiseksi, Palveluntuottaja on velvollinen viipymättä Tilajan vaatimuksesta omalla kustannuksellaan huolehtimaan tällaisten PTS-suunnitelmaan kirjaamattomien PTS-toimenpiteiden suorittamisesta.
- 8.2.11 Kohtaa 5.1.16 sovelletaan myös PTS-toimenpiteiden suorittamiseen. PTS-toimenpiteiden suorittaminen voi aiheuttaa Kohteen Käytettävyden alentumista. Sopijapuolet voivat kirjallisesti nimenomaisesti sopia toimenpiteiden suorittamiselle varatuista ajoista, joiden aikana Käytettävyden aleneman perusteella ei tehdä vähennyksiä. Muissa tapauksissa lasketaan Käytettävyden alenemisen perusteella maksettavat vähennykset liitteen 3 (Maksumekanismi) ja liitteen 4 (laskutusliite) mukaisesti.
- 8.3 PTS-toimenpiteiden aikaistaminen ja myöhentäminen**
- 8.3.1 Yhteistoimintaryhmä voi päättää PTS-suunnitelmassa suunniteltujen PTS-toimenpiteiden suorittamisen aikaistamisesta tai myöhentämisestä. Tällainen

päätös voi perustua joko Kuntoarvioon tai kuntotutkimukseen tai asia voidaan muutoin saattaa Yhteistoimintaryhmän käsiteltäväksi Sopijapuolen aloitteesta, mikäli Sopijapuoli katsoo, että PTS-toimenpiteiden aikaistaminen on tarpeen Kohteen Käytettävyyden tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttamiseksi.

8.3.2 Jos Yhteistoimintaryhmä päättää myöhentää PTS-suunnitelmassa suunniteltua PTS-toimenpidettä, Yhteistoimintaryhmä voi samalla päättää myös siitä, että myöhennys otetaan huomioon liitteessä 2 sovittujen Käytettävyyteen liittyvien kriteerien arvioinnissa siten, että yksinomaan PTS-toimenpiteen myöhentämisen mahdollisesti aiheuttama Käytettävyyden heikkeneminen ei vaikuta alentavasti Tilaajan maksaman Palvelumaksun määrään. Ellei Yhteistoimintaryhmä päättä edellisessä lauseessa todetusti siitä, että PTS-toimenpiteen myöhentämisen mahdollisesti aiheuttama Käytettävyyden heikkeneminen ei vaikuta alentavasti Tilaajan maksaman Palvelumaksun määrään, Palvelumaksun määrää alennetaan liitteessä 3 ja liitteessä 4 sovitun mukaisesti myös siinä tilanteessa, että PTS-toimenpidettä on myöhennetty.

8.3.3 Mikäli jonkin PTS-toimenpiteen ajankohtaa myöhennetään siten kuin edellä tässä kohdassa 8.3 on sovittu, Tilaajalla on velvollisuus suorittaa kyseistä PTS-toimenpidettä koskeva maksu PTS-suunnitelmasta poiketen vasta silloin kun kyseinen PTS-toimenpide tosiasiallisesti toteutetaan.

8.3.4 Mikäli Sopijapuolelta ei voida saada kohtuullisessa ajassa pääse Yhteistoimintaryhmässä yhteisymmärrykseen jonkin PTS-toimenpiteen aikaistamisesta, kummallakin Sopijapuolella on oikeus vaatia Yhteistoimintaryhmää teettämään jollakin Yhteistoimintaryhmän valitsemalla ulkopuolisella, puolueettomalla ja riittävän asiantuntemuksen omaavalla asiantuntijalla Kuntoarvio sen selvittämiseksi, onko tällaisen PTS-toimenpiteen aikaistaminen tarpeen Kohteen Käytettävyyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttamiseksi. Mikäli lausunnossa katsotaan, että PTS-toimenpiteen aikaistaminen on tarpeen Kohteen Käytettävyyden ja/tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttamiseksi, Palveluntuottaja on velvollinen viipymättä huolehtimaan tällaisen aikaistetun PTS-toimenpiteen suorittamisesta.

8.3.5 PTS-toimenpiteen maksuajankohta

8.3.6 Mikäli jonkin PTS-toimenpiteen ajankohtaa aikaistetaan Yhteistoimintaryhmän päätöksellä tai Tilaajan vaatimuksesta, Tilaajalla on velvollisuus suorittaa kyseistä PTS-toimenpidettä koskeva maksu silloin kuin tällainen aikaistettu PTS-toimenpide tosiasiasa tehdään. Tilaajan maksettavaksi tulevien PTS-maksujen määrä ei kuitenkaan missään tilanteessa voi ylittää kohdassa 8.2.6 sovittuja enimmäismääriä.

8.3.7 Jonkin PTS-toimenpiteen myöhentäminen tai aikaistaminen ei millään osin kuitenkaan vähennä Palveluntuottajan vastuuta Palvelujen tuottamista sekä Kohteen Käytettävyyttä ja Kohteen Luovutuskuntoa koskien siten kuin edellä kohdassa 5.1.2 on sanottu.

8.4 PTS-toimenpiteestä luopuminen ja PTS-toimenpiteen poistaminen

8.4.1 Yhteistoimintaryhmä voi päättää luopua kokonaan joidenkin PTS-toimenpiteiden toteuttamisesta, mikäli niiden toteuttaminen osoittautuu kokonaan tarpeettomaksi Kohteen Käytettävyyden kannalta tai Kohteen Luovutuskunnon saavuttamisen ja Kohdetta koskevien ja siihen vaikuttavien rakennusosien jäljellä olevan käyttöiän kannalta. Yhteistoimintaryhmä voi myös päättää, että näin säästyneet kustannukset jaetaan Sopijapuolten kesken ...

...

Kirjataan ajanjakso, jonka aikana Tilaajalla on yksipuolinen oikeus poistaa PTS-investointeja suunnitelmasta. Tyyppillisesti ajanjakso on 3-5 vuotta.

Kirjataan periaatteet, kuinka saatu hyöty jaetaan Tilaajan ja Palveluntuottajan kesken ja kuinka mahdollisesti huomioidaan aiemmin toteutetut PTS-toimenpiteet. Esim. Palveluntuottajaa kompensoidaan summalla, joka vastaa x % poistetuista PTS-investoinneista.

Tähän kirjataan Palvelujakson pituudesta riippuen Palvelujakson 5 viimeistä vuotta

8.4.2 Jostakin PTS-toimenpiteestä luopuminen 8.4.1 mukaisesti **ei miltei osin kuitenkaan vähennä Palveluntuottajan vastuuta** koskien Palvelujen tuottamista sekä Kohteen Käytettävyyttä ja Kohteen Luovutuskuntoa siten kuin edellä kohdassa 5.1.2 ja muualla tässä Palvelusopimuksessa on sanottu.

8.4.3 Tilaajalla on **oikeus yksipuolisesti poistaa perustellusta ja painavasta syystä** PTS-suunnitelmasta suunniteltuja PTS-toimenpiteitä Palvelujakson vuosien [*] osalta. Tilaajan on kuitenkin ilmoitettava PTS-suunnitelmasta poistettavasta PTS-toimenpiteestä viimeistään yksi (1) vuosi ennen sen PTS-suunnitelmassa suunniteltua toteuttamisajankohtaa ja kaikkien näin poistettavien PTS-toimenpiteiden osalta ennen [*] Palvelujakson vuoden alkamista. Mikäli tällaisia muutoksia PTS-suunnitelmaan tehdään Tilaajan toimesta, Palvelumaksun Käytettävyyden aleneman perusteella tehtäviä käytettävyysovähennyksiä ei tehdä jäljellä olevan Palvelujakson aikana niiltä osin kuin se on seurausta yksinomaan poistettavasta PTS-toimenpiteestä. Edellä tarkoitetut käytettävyysovähennykset ja poistettujen PTS-toimenpiteiden mahdollinen vaikutus Kohteen Luovutuskuntoa koskeviin vaatimuksiin käsitellään ja päätetään Yhteistoimintaryhmässä.

9 PALVELUMAKSU JA MUUTOKSET PALVELUMAKSUUN

9.1 Tilaaja on velvollinen maksamaan Palveluntuottajalle Palveluiden tuottamisesta Palvelumaksua.

9.2 Palveluntuottajalla on velvollisuus tuottaa kaikki tämän Palvelusopimuksen ja erityisesti Palvelukuvauksen mukaiset Palvelut Tilaajalle Palvelumaksua vastaan, ja Palvelumaksu kattaa kaikki Palveluiden tuottamiseksi tarvittavat palvelut, tehtävät, toimenpiteet, investoinnit, laitteet ja lisenssit siitä huolimatta, onko niitä erikseen mainittu Palvelukuvauksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Palvelumaksun lisäksi Tilaaja maksaa Palveluntuottajalle myös PTS-toimenpiteistä aiheutuvat maksut siten kuin kohdassa 8 sovittu, mutta Tilaajalla ei ole mitään muita maksuvelvoitteita.

9.3 Palvelumaksusta ja muutoksista Palvelumaksuun sekä sen maksamisesta ja sovellettavasta viivästyskorosta sovitaan liitteessä 3 ja liitteessä 4, ottaen kuitenkin huomioon kohdan 7 ja kohdan 9.4 ehdot.

9.4 Liite 6 sisältää Allekirjoituspäivän **arvot Kohteen sopimuksen mukaisista käyttöajoista ja käyttäjämääristä**. Tilaajalla on oikeus muuttaa kohteen käyttöaikoja ja käyttäjämääriä ilmoittamalla muutoksesta Palveluntuottajalle kirjallisesti. Sopijapuolet käsittelevät käyttöaikojen ja käyttäjämäärien muutokset Yhteistoimintaryhmässä. Mikäli päivityksen yhteydessä käyttöajat tai käyttäjämäärät muuttuvat vähintään [*] prosenttia [*], Sopijapuolten tulee Yhteistoimintaryhmässä sopia muutosten vaikutuksista Palvelumaksuun. Liitteessä 6 on tarkemmin kuvattu käyttöaikojen ja käyttäjämäärien muutoksia koskevilla neuvotteluissa huomioon otettavia asioita. Kohtia 7.1 ja 7.2 sovelletaan myös tämän kohdan 9.4 perusteella mahdollisesti sovittaviin muutoksiin.

9.5 Jos Palvelut tulevat Palvelusopimuksen allekirjoittamisen jälkeen uuden veron tai veronluonteisen maksun alaiseksi, eikä uutta veroa ole voitu tätä Palvelusopimusta tehtäessä ottaa huomioon, tarkistetaan Tilaajan maksuvelvollisuutta vastaavasti riippumatta siitä, mitä muutoin Palvelusopimuksessa tai liitteessä 3 on sovittu.

Kirjataan sallitun käyttäjämäärien muutoksen raja-arvot. Näissä tulee huomioida rajaukset liittyen lain mukaisiin kohteen käyttäjämääriin sekä kohtuullisuuteen käyttäjämäärästä, joka vielä mahdollistaa olosuhdevaatimusten täytymisen. Yleisesti sovellettu sallittu muutos on ollut 5 %.

10 POIKKEAMAT PALVELUKUVAUKSESTA**10.1 Palvelukuvauksen noudattamisen valvonta**

- 10.1.1 Palveluntuottajan tuottamien Palvelujen sisällön ja laadun valvomiseksi Palveluntuottajan tulee noudattaa raportointi- ja valvontajärjestelmää, jonka sisältö on tarkemmin määritelty tämän Palvelusopimuksen liitteessä 11.
- 10.1.2 Palveluntuottaja on velvollinen suorittamaan omalla kustannuksellaan **käyttäjätyytyväisyyskyselyn** ennen Palvelujakson ensimmäisen vuoden loppumista ja sen jälkeen vuosittain koko Palvelujakson ajan. **Käyttäjätyytyväisyyskyselyn** tulee alustavasti kattaa ainakin liitteen 9 mukaiset asiat. Palveluntuottaja on velvollinen laatimaan luonnoksen **käyttäjätyytyväisyyskyselylomakkeesta**. Sopijapuolet käsittelevät ja hyväksyvät **käyttäjätyytyväisyyskyselylomakkeen** Yhteistoimintaryhmässä. Liitteessä 9 on esitetty myös **käyttäjätyytyväisyystulosten** pisteytysmalli. Kyselyllä selvitetään Kohteen käyttäjien mielipiteet kirjallisella kyselylomakkeella tai muulla Tilaajan kanssa erikseen sovitulla tavalla. Palveluntuottaja ja Tilaaja laativat yhdessä **käyttäjätyytyväisyyskyselyn** tuloksista yhteenvedon kahden (2) kuukauden kuluessa kunkin Palvelujakson vuoden päättymisestä.
- 10.1.3 **Yhteistoimintaryhmä käsittelee kokouksissaan kohdassa 10.1.2 tarkoitettujen vuosittaisten käyttäjätyytyväisyyskyselyjen tulokset. Vuosittaisten käyttäjätyytyväisyyskyselyjen perusteella...**
- ...
- 10.1.4 Jos käyttäjätyytyväisyyskyselyistä ilmenee, että Palvelut eivät vastaa Palvelukuvausta tai tätä Palvelusopimusta muutoin, Palveluntuottajan ja Tilaajan tulee laatia kuluvalle vuodelle Palvelujen kehityssuunnitelma ja toteuttaa suunnitelma Yhteistoimintaryhmän hyväksymällä tavalla ja Palveluntuottajan on varmistettava tarvittavin toimenpitein, että Palvelut vastaavat Palvelukuvausta ja tätä Palvelusopimusta muutoinkin.
- 10.1.5 Palveluja kehitetään Palvelujaksolla Tilaajan ja Palveluntuottajan keskinäisen yhteistyön kautta. Palveluiden vastaavuutta suhteessa Palvelukuvaukseen voidaan kuvata seuraavasti:

	Palvelu vastaa Palvelukuvausta	Palvelu ei vastaa Palvelukuvausta
Palveluntuottajan toiminnan kehittäminen	Palvelua voidaan kehittää Palveluntuottajan aloitteesta , jos Palveluntuottaja voi parantaa toiminnan taloudellisuutta tai vaikuttavuutta	Palvelutasoa tulee kehittää Palveluntuottajan aloitteesta , jos käyttäjätyytyväisyyskysely tai muu Tilaajan palaute osoittaa, että Palvelu ei ole laatutasoltaan riittävä
Palvelukuvauksen kehittäminen	Palvelukuvausta voidaan kehittää Tilaajan aloitteesta , jos käyttäjätyytyväisyyskysely tai muu Tilaajan palaute osoittaa, että Palvelukuvaus ei ole laatutasoltaan riittävä	Palvelukuvausta tulee kehittää Palveluntuottajan aloitteesta , jos Palveluntuottaja voi parantaa toiminnan taloudellisuutta tai vaikuttavuutta

- 10.1.6 Jos Yhteistoimintaryhmä muutoin kuin käyttäjätyytyväisyyskyselyjen perusteella havaitsee tai sen tietoon saatetaan, että Palvelut eivät vastaa Palvelukuvausta tai tätä Palvelusopimusta, Yhteistoimintaryhmän tulee antaa Palveluntuottajalle kirjallinen huomautus. Palveluntuottajan on kuukauden kuluessa huomautuksesta esitettävä Yhteistoimintaryhmän hyväksyttäväksi

Kirjataan mahdolliset käyttäjätyytyväisyyskyselyjen perusteella maksettavat palkkiot/sanktiot

	toimenpiteet ja aikataulu poikkeamien korjaamiseksi ja Palvelujen saattamiseksi Palvelukuvauksen ja tämän Palvelusopimuksen mukaisiksi.
10.1.7	<p>Jos Palveluissa todetaan poikkeama ja:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) Palveluntuottaja ei esitä korjaavia toimenpiteitä ja aikataulua Yhteistoimintaryhmän hyväksyttäväksi kuukauden kuluessa huomautuksesta; tai(b) Palveluntuottaja ei korjaa poikkeamaa kuukauden kuluessa huomautuksesta; tai(c) Yhteistoimintaryhmä ei perustellusta syystä hyväksy esitettyjä toimenpiteitä ja aikataulua; tai(d) Palveluntuottaja ei kykene korjaamaan poikkeamaa ja saattamaan Palveluja Palvelukuvauksen ja tämän Palvelusopimuksen mukaisiksi esitetyn aikataulun puitteissa, <p>Tilajalla on oikeus vaatia Alihankkijan vaihtamista tai vaihtoehtoisesti teettää Palvelut Palveluntuottajan kustannuksella kolmannella taholla.</p>
10.1.8	<p>Tilajan vaadittua Alihankkijan vaihtamista tulee Palveluntuottajan hankkia uusi Alihankkija huolehtimaan Palvelujen tuottamisesta tämän Palvelusopimuksen ja Palvelukuvauksen mukaisesti, ellei muuta määräajasta sovita, yhden (1) kuukauden kuluessa Tilajan esitettyä tätä koskevan vaatimuksen, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 6.2 sovittu.</p>
10.2	<p>Poikkeaman vaikutus Palvelumaksuun</p> <p>Mikäli Palveluntuottaja laiminlyö Palveluiden suorittamisen tai Palvelut eivät saavuta Palvelukuvauksessa tai muutoin tässä Palvelusopimuksessa edellytettyä Käytettävyyttä, Palveluntuottajalle maksettavaa Palvelumaksua vähennetään liitteen 3 ja liitteen 4 mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä kohta 10.2 ei miltään osin vähennä tai poista Palveluntuottajan tässä Palvelusopimuksessa sovittuja vastuita ja/tai velvoitteita.</p>
11 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN	
11.1	Yleistä
11.1.1	<p>Tämän Palvelusopimuksen voimassaolo päättyy automaattisesti Palvelujakson päätyttyä edellyttäen, että kumpikin Sopijapuoli on täyttänyt kaikki tämän Palvelusopimuksen mukaiset velvoitteensa, ellei tätä Palvelusopimusta sitä ennen ole irtisanottu tai purettu tämän kohdan 11 mukaisesti. Mikäli Kohteen Luovutuskuntoa ei ole saavutettu Palvelujakson päättyessä, Palveluntuottaja on velvollinen Palvelujakson päättymisestä huolimatta viipymättä täyttämään kaikki tämän Palvelusopimuksen mukaiset velvoitteensa, joita Kohteen Luovutuskunnon saavuttaminen edellyttää.</p>
11.1.2	<p>Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan Tilajalle hyvissä ajoin ennen Palvelujakson päättymistä, tai välittömästi tämän Palvelusopimuksen päättyessä ennenaikaisesti, kaikki sellaiset Kohteen rakentamiseen, huoltoon, korjaukseen, ylläpitoon ja muuhun kiinteistönpitoon sekä Palveluihin liittyvät tiedot ja asiakirjat, jotka Tilaja katsoo tarvitsevansa turvatakseen Kohteen ylläpidon häiriöttömän jatkumisen myös Palvelujakson päättymisen jälkeen, sekä muutoinkin kaikin kohtuullisiksi katsottavin toimenpitein myötävaikuttamaan Kohteen ylläpidon häiriöttömän jatkumisen turvaamiseen.</p>
11.1.3	<p>Purkuilmoituksen annettuaan Tilajalla on oikeus välittömästi vaatia Palveluntuottajalta Alihankintasopimusten siirtämistä Tilajalle ja muutoinkin</p>

Sopijapuolten on hyvä tunnistaa etukäteen kohdan perustellut ja painavat syyt ja kirjata niistä esimerkkejä.

Kirjataan Tilaajan irtisanomiskorvaus. Esim. porrastettu irtisanomiskorvaus riippuen siitä, kuinka pitkällä palvelujakso on, huomioiden PTS-investointisuunnitelman toteutumattoman osan

Kirjataan ne seikat, joiden perusteella Tilaajan voi milloin tahansa purkaa sopimuksen.

ryhtyä kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin enempien vahinkojen välttämiseksi ja Kohteen toiminnan turvaamiseksi.

11.2 Irtisanominen

11.2.1 **Tilaaajalla on oikeus irtisanoa** tämä Palvelusopimus kokonaisuudessaan – muusta kuin sopimusrikkomuksesta johtuen – **perustellusta ja painavasta syystä** milloin tahansa kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla siten, että tämän Palvelusopimuksen voimassaolo päättyy joko Palvelujakson vuoden [●] tai Palvelujakson vuoden [●] aikana.

11.2.2 **Tilaaajan irtisanoessa tämän Palvelusopimuksen kohdan 11.2.1 mukaisesti, sillä on velvollisuus maksaa Palveluntuottajalle irtisanomiskorvaus seuraavasti:**

...

Tilaaajan irtisanoessa tämän Palvelusopimuksen kohdan 11.2.1 perusteella, sillä ei ole mitään muita maksuvelvoitteita Palveluntuottajaa kohtaan, kuin mitä tässä kohdassa 11.2.2 on sovittu.

11.3 Purkautuminen Urakkasopimuksen purkamisen johdosta

Jos Tilaaja tai Palveluntuottaja on purkanut Urakkasopimuksen sen ehtojen mukaisesti, purkautuu tämä Palvelusopimus automaattisesti samanaikaisesti kun Urakkasopimus purkautuu. Palvelusopimuksen purkautuessa Urakkasopimuksen purkautumisen johdosta Palvelusopimuksen purkautuminen ei aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta kummallekaan Sopijapuolelle, vaan mahdollinen vahingonkorvausvastuu määräytyy Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti.

11.4 Purkaminen Palveluntuottajan **olennaisen sopimusrikkomuksen** perusteella

11.4.1 **Tämän Palvelusopimuksen muiden ehtojen estämättä, Tilaaajalla on oikeus milloin tahansa purkaa tämä Palvelusopimus, mikäli:**

...

11.4.2 Jos Tilaaja aikoo purkaa tämän Palvelusopimuksen kohdan 11.4.1 **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** nojalla, Tilaajan tulee antaa Palveluntuottajalle ja Yhteistoimintaryhmän puheenjohtajalle kirjallinen ilmoitus kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa siitä, kun Tilaaja on tullut tietoiseksi Palveluntuottajan kohdassa 11.4.1 tarkoitetusta sopimusrikkomuksesta. Ilmoituksessa on yksilöitävä purkuperusteena oleva Palveluntuottajan sopimusrikkomus.

11.4.3 Yhteistoimintaryhmän on kokoonnuttava viivytyksettä, mutta kuitenkin viimeistään kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa siitä, kun Yhteistoimintaryhmän puheenjohtaja vastaanotti Tilaajan ilmoituksen, ja käsiteltävä Tilaajan Palveluntuottajalle antama purkuperustetta koskeva ilmoitus.

11.4.4 Jos Yhteistoimintaryhmä ei pääse yhteisymmärrykseen Tilaajan ilmoituksessaan yksilöimän olennaisen sopimusrikkomuksen korjaamisesta tai yhteisymmärryksen saavuttamisen jälkeen Palveluntuottaja ei ole ryhtynyt korjaaviin toimenpiteisiin Yhteistoimintaryhmän asettamassa kohtuullisessa määräajassa tai Palveluntuottaja ei ole korjannut sopimusrikkomustaan Yhteistoimintaryhmän päätöksen edellyttämällä tavalla, Tilaaajalla on oikeus antaa Palveluntuottajalle kirjallinen purkuilmoitus. Tilaaajalla on lisäksi oikeus antaa välittömästi kirjallinen purkuilmoitus Palveluntuottajalle, mikäli Yhteistoimintaryhmä ei ole voinut käsitellä Tilaajan purkua koskevaa ilmoitusta

Kirjataan sakon määrä

Kirjataan sakon määrä

Palveluntuottajan edustajan poissaolosta johtuen ja edellyttäen, että sopimusrikkomusta ei ole korjattu. Palvelusopimus purkautuu Palveluntuottajan vastaanotettua Tilaajan purkuilmoituksen.

11.4.5 Mikäli Tilaaja purkaa tämän Palvelusopimuksen kohdan 11.4.1 nojalla, Palvelusopimus purkautuu Palveluntuottajan vastaanotettua Tilaajan purkuilmoituksen ilman, että asiaa tulee käsitellä Yhteistoimintaryhmässä kohtien 11.4.2-11.4.4 mukaisesti.

11.4.6 Palvelusopimuksen purkautuessa tämän kohdan 11.4 perusteella, Palveluntuottajan on korvattava Tilaajalle sopimussakkona [●] euroa. Sopimussakon lisäksi Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle sopimusrikkomuksesta ja Palvelusopimuksen ennen aikaisesta päättymisestä aiheutuvat välittömät vahingot täysimääräisesti, ja mikäli Palveluntuottajan sopimusrikkomus on seurausta Palveluntuottajan tahallisesta tai törkeän tuottamuksellisesta toiminnasta tai laiminlyönnistä, myös välilliset vahingot täysimääräisesti siltä osin, kuin aiheutuneiden välittömien ja/tai välillisten vahinkojen yhteismäärä ylittää edellä mainitun sopimussakon määrän.

11.5 Purkaminen Palveluntuottajan maksukyvyttömyyden perusteella

11.5.1 Jos Palvelusopimuksen voimassaolon aikana ilmenee, että Palveluntuottaja on maksukyvytön eli muuten kuin tilapäisesti kykenemätön maksamaan velkojaan niiden erääntyessä tai muusta syystä kykenemätön suorittamaan Palvelusopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, Tilaajalla on oikeus purkaa tämä Palvelusopimus kirjallisella purkuilmoituksella Palveluntuottajalle, ellei Palveluntuottaja anna luotettavaa selvitystä näiden velvoitteiden täyttämistä sille annettussa kohtuullisessa määräajassa.

11.5.2 Purkuilmoituksen annettuaan Tilaajalla on oikeus ryhtyä kaikkiin tarvittaviin toimenpiteisiin mahdollisten vahinkojen välttämiseksi ja Kohteen toiminnan ja ylläpidon turvaamiseksi. Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle tällaisten toimenpiteiden aiheuttamat kustannukset täysimääräisesti ja Tilaajalla on oikeus vähentää ne mahdollisesti vielä maksamatta olevista Palvelumaksuista.

11.5.3 Tämän Palvelusopimuksen purkautuessa kohdan 11.5.1 perusteella, Palveluntuottajan on korvattava Tilaajalle sopimussakkona [●] euroa. Sopimussakon lisäksi Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan Tilaajalle Palvelusopimuksen ennen aikaisesta päättymisestä aiheutuvat välittömät vahingot täysimääräisesti siltä osin kuin niiden määrä ylittää edellä mainitun sopimussakon määrän.

11.6 Purkaminen Tilaajan sopimusrikkomuksen perusteella

11.6.1 Palveluntuottajalla on oikeus purkaa tämä Palvelusopimus, jos Tilaaja ei suorita Palvelumaksuja tämän Palvelusopimuksen mukaisesti tai täytä muuta Palvelujen tuottamiseen olennaisesti vaikuttavaa velvollisuuttaan, taikka jos Tilaaja toimenpiteillään olennaisesti estää Palveluntuottajaa täyttämästä tämän Palvelusopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

11.6.2 Jos Palveluntuottaja aikoo purkaa tämän Palvelusopimuksen kohdan 11.6.1 nojalla, Palveluntuottajan tulee antaa Tilaajalle ja Yhteistoimintaryhmän puheenjohtajalle kirjallinen ilmoitus kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa Tilaajan kohdassa 11.6.1 tarkoitetun sopimusrikkomuksen ilmenemisestä. Ilmoituksessa on yksilöitävä purkuperusteena oleva Tilaajan sopimusrikkomus.

11.6.3 Yhteistoimintaryhmän on kokoonnuttava viivytyksettä, mutta kuitenkin viimeistään kolmenkymmenen (30) arkipäivän kuluessa siitä, kun Yhteistoimintaryhmän puheenjohtaja vastaanotti Palveluntuottajan

ilmoituksen, ja käsiteltävä Palveluntuottajan Tilaajalle antama purkuperustetta koskeva ilmoitus.

11.6.4 Jos Yhteistoimintaryhmä ei pääse yhteisymmärrykseen Palveluntuottajan ilmoituksessaan yksilöimän sopimusrikkomuksen korjaamisesta tai yhteisymmärryksen saavuttamisen jälkeen Tilaaja ei ole ryhtynyt korjaaviin toimenpiteisiin Yhteistoimintaryhmän asettamassa kohtuullisessa määräajassa tai Tilaaja ei ole korjannut sopimusrikkomustaan Yhteistoimintaryhmän päätöksen edellyttämällä tavalla, Palveluntuottajalla on oikeus antaa Tilaajalle kirjallinen purkuilmoitus. Palveluntuottajalla on lisäksi oikeus antaa välittömästi kirjallinen purkuilmoitus Tilaajalle, mikäli Yhteistoimintaryhmä ei ole voinut käsitellä Palveluntuottajan purkua koskevaa ilmoitusta Tilaajan edustajan poissaolosta johtuen ja edellyttäen, että sopimusrikkomusta ei ole korjattu. Palvelusopimus purkautuu Tilaajan vastaanotettua Palveluntuottajan purkuilmoituksen.

11.6.5 Tilaajan vahingonkorvausvelvollisuudesta tässä kohdassa 11.6 tarkoitetussa tilanteessa on sovittu kohdassa 14.

11.7 Purkaminen vakuutustapahtuman johdosta

Mikäli Palveluntuottaja on sellaisen vakuutustapahtuman tai kohdassa 5.1.12 tarkoitetun ilkeilyteon vuoksi, joka ei ole mitään osin seurausta Palveluntuottajan tämän Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä tai rikkomisesta, estynyt täyttämästä sopimusveloitteitaan tai olennaista osaa niistä vähintään [●] kuukauden yhtäjaksoisen ajanjakson ajan ja Sopijapuolet eivät sovi sellaisista muutoksista tämän Palvelusopimuksen ehtoihin, joilla tämän Palvelusopimuksen voimassaoloa voitaisiin jatkaa, kummallakin Sopijapuolella on oikeus purkaa tämä Palvelusopimus välittömin vaikutuksin ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle. Palvelusopimuksen purkautuessa tämän kohdan 11.7 mukaisesti, Palvelusopimuksen purkautuminen ei aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta kummallekaan Sopijapuolelle.

11.8 Sopimuksen päätyminen Ylivoimaisen esteen johdosta

11.8.1 Jos jompikumpi Sopijapuoli on Ylivoimaisen esteen vuoksi estynyt täyttämästä tämän Palvelusopimuksen mukaisia veloitteitaan tai olennaista osaa niistä, toisella Sopijapuolella ei ole oikeutta vedota sopimusrikkomukseen, eikä esittää mitään vaatimuksia sellaisten velvoitteiden osalta, joiden täyttäminen on estynyt Ylivoimaisen esteen johdosta. Siltä osin kuin Palveluntuottaja ei Ylivoimaisen esteen vuoksi voi tuottaa Palveluja tämän Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti, Tilaajalla ei vastaavasti ole velvollisuutta maksaa Palvelumaksuja tällaisten Palvelujen osalta.

11.8.2 Jos Ylivoimainen este jatkuu siten, että se Sopijapuoli, jonka sopimusvelvoitteiden täyttämiseen Ylivoimainen este vaikuttaa, ei kykene täyttämään sopimusveloitteitaan tai olennaista osaa niistä vähintään [●] kuukauden yhtäjaksoisen ajanjakson ajan ja Sopijapuolet eivät sovi sellaisista muutoksista tämän Palvelusopimuksen ehtoihin, joilla Palvelujen tuottaminen voitaisiin turvata, kummallakin Sopijapuolella on oikeus purkaa tämä Palvelusopimus välittömin vaikutuksin ilmoittamalla siitä kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle. Palvelusopimuksen purkautuessa tämän kohdan 11.8.2 mukaisesti, Palvelusopimuksen purkautuminen ei aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta kummallekaan Sopijapuolelle.

12 SOPIJAPUOLTEN ERITYINEN TIEDONANTOVELVOLLISUUS

Sopijapuolet ovat velvollisia viipymättä ilmoittamaan toiselle Sopijapuolelle Allekirjoituspäivän jälkeen tietoonsa tulevat seikat, jotka vaikuttavat tai jotka

Kirjataan kk-määrä

Kirjataan kk-määrä

voivat vaikuttaa tämän Palvelusopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen, kuten esimerkiksi Palvelujen tuottamiseen.

13 INDEKSIEHTO

Tämän Palvelusopimuksen kohdissa 5.1.12, 5.2.2, 5.2.5, 5.2.7, 11.4.6 ja 11.5.3 mainitut euromääräiset summat on sidottu kuluttajahintaindeksiin käyttäen pistelukua [*]. Palvelumaksun määrä ja Palveluntuottajan otettavien vakuutusten vähimmäiskorvausmäärät on sidottu indeksiin siten kuin liitteessä 3 ja liitteessä 8 on tarkemmin määritelty. Mikäli sovittu indeksi lakkaa, maksu sidotaan indeksiin, jonka on ilmoitettu korvaavan lakkautettava indeksi tai jos sellaista ei ole ilmoitettu, Sopijapuolten Yhteistoimintaryhmässä Puitesopimuksen kohdan 5.2 mukaisessa menettelyssä sopimaan vastaavaan indeksiin.

Kirjataan pisteluku ja indeksi

14 SOPIJAPUOLTEN YLEINEN KORVAUSVELVOLLISUUS

- 14.1 Sopijapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Sopijapuolelle sopimusrikkomuksesta toiselle Sopijapuolelle aiheutuneet välittömät vahingot täysimääräisesti.
- 14.2 Jos sopimusrikkomus on kuitenkin seurausta Sopijapuolen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta, on tätä Palvelusopimusta rikkoneen Sopijapuolen korvattava toiselle Sopijapuolelle sopimusrikkomuksesta aiheutuneiden välittömien vahinkojen lisäksi myös välilliset vahingot täysimääräisesti. Sopijapuolet ovat sopimusrikkomuksen sattuessa velvollisia ryhtymään kaikkiin kohtuulliseksi katsottaviin toimenpiteisiin syntyvien vahinkojen minimoimiseksi.
- 14.3 Ellei tässä Palvelusopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu, Puitesopimuksessa ja tässä Palvelusopimuksessa sovitut tai niiden rikkomuksesta seuraavat **vahingonkorvaukset, sopimussakot ja muut oikeudet ja oikeussuojakeinot ovat kumulatiivisia**, eivätkä toisiansa poissulkevia, eikä Sopijapuolen minkään oikeuden tai oikeussuojakeinon käyttö vaikuta Sopijapuolen muiden oikeuksien tai oikeussuojakeinojen käyttöön, vaikka ne perustuisivatkin samaan sopimusrikkomukseen tai muuhun vastuuperusteeseen.

Vahingonkorvauksia, sopimussakkoja, muita oikeuksia sekä oikeussuojakeinoja koskevat vastuurajoitukset kirjataan lähtökohtaisesti Palvelusopimuksen liitteisiin 3 (Maksumekanismi) sekä 4 (Laskutusliite) huomioiden rikastumiskieltoa koskevat periaatteet

15 KOLMANSILLE AIHEUTUVAT ESINE- JA HENKILÖVAHINGOT

Palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan mahdolliset Kohteen tai Palveluntuottajan Kohteessa tuottamien Palvelujen taikka Palvelujen tuottamisen laiminlyönnin (esimerkiksi lumen poisto katolta) kolmansille aiheuttamat esine- ja henkilövahingot täysimääräisesti.

16 SOPIMUSKOKONAISUUS

Tähän Palvelusopimukseen kuuluvat seuraavat liitteet, jotka kaikki muodostavat erottamattoman osan tätä Palvelusopimusta. Mikäli tämän sopimusasiakirjan ja sen liitteiden välillä on ristiriitaisia ehtoja, noudatetaan ensisijaisesti tämän sopimusasiakirjan ehtoja. Liitteiden keskinäinen etusija- ja soveltamisjärjestys on seuraava:

- Liite 1:** Palvelukuvaus
- Liite 2:** Käytettävyyys- ja palvelutasovaatimukset
- Liite 3:** Maksumekanismi
- Liite 4:** Laskutusliite
- Liite 5:** Energiatehokkuusvaatimukset ja energiavastuumalli
- Liite 6:** Käyttöajat ja käyttäjämäärät
- Liite 7:** Kohteen Luovutuskunto
- Liite 8:** Palveluntuottajan otettavat vakuutukset
- Liite 9:** Käyttäjätyytyväisyyskyselyllä selvitettävät asiat

Hankekohtaisesti voi esiintyä tarvetta myös muille liitteille.

Liite 10: PTS-suunnitelma

Liite 11: Raportointi- ja valvontajärjestelmä

Liite 12: Tilaajan tarjouspyyntö mahdollisine tarkennuksineen ja täydennyksineen

Liite 13: Kiinteistö RYL, sopimushetkellä voimassaoleva versio

17 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Tätä Palvelusopimusta voidaan muuttaa vain Sopijapuolten välisellä kirjallisella muutossopimuksella, joka on kummankin Sopijapuolen tai tämän asianmukaisesti valtuuttaman edustajan allekirjoittama.

18 ILMOITUKSET JA TIEDONANNOT

Kaikki tähän Palvelusopimukseen liittyvät ilmoitukset ja tiedonannot on toimitettava kirjatulla kirjeellä alla yksilöityihin osoitteisiin ja sille henkilölle, jonka Sopijapuoli on nimennyt Edustajakseen.

Mikäli Tilaajalle: [•]

Mikäli Palveluntuottajalle: [•]

19 RIITOJEN RATKAISU

Kaikki tähän Palvelusopimukseen liittyvät riitaisuudet ratkaistaan [•] käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

20 SOPIMUSKAPPALEET

Tätä Palvelusopimusta on laadittu kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi (1) kullekin Sopijapuolelle.

21 ALLEKIRJOITUKSET

[•],

[•]

[•]

Tähän kirjataan yhteystiedot

Tähän kirjataan
käräjäoikeuden paikkakunta

Tähän kirjataan sopimuksen
allekirjoituspv ja paikkakunta

Tähän kirjataan
sopimusosapuolet



OHJEKORTTI