

LUOTEA KIINTEISTÖHUOLTO OY:N YLEISET SOPIMUSEHDOT 2026

Näitä sopimusehtoja sovelletaan Luotea Kiinteistöhuolto Oy:n palveluihin ja niitä koskeviin tarjouksiin, tilausvahvistuksiin ja Luotean ja Toimeksiantajan välillä tehtyyn Palvelusopimukseen.

Määritelmät

”**Kiinteistö**” tarkoittaa Palvelusopimuksessa määritettyä Toimeksiantajan kohdetta, jossa Luotea suorittaa Palvelusopimuksen mukaiset Palvelut.

”**Luotea**” tarkoittaa Luotea Kiinteistöhuolto Oy:tä tai muuta Luotea Oyj:n konserniyhtiötä.

”**Osapuoli**” tai ”**Osapuolet**” tarkoittaa Luotea ja Toimeksiantajaa yhdessä tai erikseen.

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

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

”**Toimeksiantaja**” tarkoittaa Palvelun ostajaa.

Tarjouksen voimassaolo ja sopimuskauti

1. Luotean kirjallinen tarjous on voimassa kolmekymmentä (30) päivää sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa ole toisin mainittu.

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

Palvelumaksu

3. Palvelumaksu tulee suorittaa Luotean tilille viimeistään kunkin kuukauden 10. päivään mennessä. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan. Paperilaskuun lisätään kulloinkin voimassa oleva Luotean laskutuspalvelumaksu. Mahdolliset erillisveloitettavat työt Luotealla on oikeus laskuttaa heti työn valmistuttua ja maksuehto on tällöin neljätoista (14) päivää netto.

4. Luotealle on esitettävä laskua koskevat huomautukset kirjallisesti viimeistään kahdeksan (8) päivän kuluessa laskun päiväyksestä.

5. Luotea laskuttaa Toimeksiantajaa Palveluista Palvelusopimuksen tai kulloinkin voimassa olevan hinnastonsa mukaisin hinnoin. Jos Luotean palvelun toimittamiseen liittyvät kustannukset (esim. palkkakustannukset) tai olosuhteet muutoin muuttuvat sopimuskauden aikana, Luotealla on oikeus tarkastaa Palvelusopimuksen mukaista palvelumaksua ja hyvityksiä muutoksen voimaantuloajankohdasta lukien muutosta vastaavasti. Myös verolainsäädännön muutokset sekä viranomaisten määräämien maksujen tai velvoitteiden muutokset oikeuttavat hinnantarkistukseen. Palvelumaksun muutoksesta on annettava tieto Toimeksiantajalle etukäteen. Ellei Toimeksiantaja hyväksy esitettyä muutosta, Toimeksiantajan tulee ilmoittaa siitä Luotealle kirjallisesti neljätoista (14) vuorokauden kuluessa hinnanmuutosesityksestä, jona aikana tulee käynnistää myös mahdolliset tarkistusneuvottelut. Ellei palvelumaksusta päästä sopimukseen kahden (2) kuukauden kuluessa tarkistusneuvotteluiden alkamisesta, Osapuolet voivat irtisanoa Palvelusopimuksen päättymään yhden (1) kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Palvelumaksun lisäksi peritään arvonnäkövero voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Alku- ja lopputarkastus

6. Luotealla on oikeus suorittaa Palvelun alkaessa ja päättyessä Kiinteistön ja palvelukohteen alku- ja lopputarkastus. Tarkastuksen tarkoituksena on todeta palvelukohteen yleinen kunto sekä kirjata mahdolliset havaitut puutteet tai erityishuomiot.

7. Toimeksiantajan on huolehdittava, että huoltokirja ja muu Kiinteistöä koskeva aineisto on ajan tasalla sekä luovutetaan Luotealle ennen Palvelun aloittamista. Luotea ei vastaa

sellaisista avoimista tai keskeneräisistä tehtävistä, vioista tai puutteista, joista ei ole ilmoitettu Luotealle ennen Palvelusopimuksen tekemistä eikä annettu mahdollisuutta ottaa niitä huomioon Palvelun hinnoittelussa.

Yhteistyö

8. Luotea voi käyttää alihankkijoita Palvelusopimuksen mukaisten tehtäviensä suorittamisessa. Luotea-konserniyhtiöt ovat oikeutettuja laskuttamaan Palvelusopimuksen perusteella suoritettavat alihankintatyöt itsenäisesti suoraan Toimeksiantajalta Palvelusopimuksen ehtojen mukaisesti.

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

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

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

12. Toimeksiantaja on velvollinen ilmoittamaan Luotealle kirjallisesti Kiinteistöllä sijaitsevat erityistä vaaraa aiheuttavat tai helposti rikkoutuvat rakenteet kuten viemärien kannet, vialliset rännit tai epätasaisen tai vioittuneen pihan päällystyksen. Mikäli Palvelun suorittamiseen liittyy tavanomaisesta poikkeavia vaatimuksia, menettelyjä tai olosuhteita, Toimeksiantajan on annettava niistä Luotealle selkeät ja kirjalliset ohjeet ennen työn aloittamista. Mikäli tällaisia ohjeita ei ole annettu tai ne ovat puutteellisia, Luotea ei vastaa siitä, että Palvelu poikkeaa Toimeksiantajan erityisistä odotuksista tai vaatimuksista.

13. Palvelusopimuksen mukaiseen mahdolliseen Kiinteistön energianseurantaan tai mittarien lukuun on Luotealla oikeus mahdollisuuksien mukaan käyttää sähköverkkoyhtiön, vesilaitoksen tai lämmön myyjän sähköistä dataa hyödyksi tietojen keräämisessä, mikäli siitä ei synny Toimeksiantajalle ylimääräisiä kustannuksia.

14. Toimeksiantaja tiedottaa Palvelusopimukseen kuuluvien keskeisten tehtävien sisällön Kiinteistön käyttäjille. Toimeksiantajan mahdollisesti esittämät huomautukset toimitetaan viipymättä kirjallisesti Luotean toimistoon tai työnjohdolle.

Työtilat

15. Toimeksiantaja vastaa siitä, että sen omistamat tai hallitsevat tilat, koneet ja laitteet ja muut työsuojeluasiat ovat siinä kunnossa kuin niitä koskeva lainsäädäntö ja sopimukset edellyttävät. Toimeksiantajan on lisäksi varmistettava, että työalueella noudatetaan sovittuja turvallisuusohjeita ja -määräyksiä sekä kaikkia sovellettavia viranomaisvaatimuksia. Toimeksiantajan vastuulla on myös varmistaa, että Kiinteistössä tai sen järjestelmissä käytettävät laitteet, materiaalit ja rakenteet täyttävät niitä koskevat CE-merkintää, turvallisuutta ja viranomaismääräyksiä koskevat vaatimukset.

16. Mikäli Palvelua suoritetaan Toimeksiantajan tiloissa tai työalueella, Toimeksiantaja vastaa työturvallisuuslain (738/2002) mukaisista pääasiallisen toteuttajan ja tilojen haltijan velvoitteista. Luotea noudattaa Toimeksiantajan antamia turvallisuusohjeita ja omalta osaltaan huolehtii henkilöstönsä turvallisesta työskentelystä, mutta Luotea ei vastaa sellaisista työturvallisuutta koskevista velvoitteista, jotka lain mukaan kuuluvat Toimeksiantajalle.

17. Mikäli Luotea käyttää Palvelun suorittamisessa Toimeksiantajan omistamia tai tämän käyttöön luovuttamia koneita, laitteita tai työvälineitä, Toimeksiantaja vastaa niiden kunnosta, turvallisuudesta ja soveltuvuudesta käyttötarkoitukseensa.

18. Toimeksiantajan on huolehdittava, että Luotealla on tarvittavat edellytykset Palvelun suorittamiseen sovituissa laajuudessa, mukaan lukien kohtuullinen käyttöoikeus sähköön, veteen ja muihin Palvelun kannalta tarpeellisiin resursseihin. Toimeksiantaja asettaa, mikäli se on mahdollista ja tarpeellista, Luotean henkilöstön käyttöön asianmukaiset ja Kiinteistön kokoon nähden riittävät, lämmitetyt ja lattiakaivolla varustetut työ-, varasto- ja sosiaalitytöt, sekä kylmä- ja lämminvesipisteet. Ladattaville koneille on osoitettava latauspisteet. Nämä tilat annetaan Luotean käyttöön ilman eri korvausta.

19. Mikäli työalueella havaitaan turvallisuutta vaarantavia seikkoja tai ohjeiden rikkomuksia, Luotealla on oikeus keskeyttää Palvelun suorittaminen tai poistaa henkilöstö väliaikaisesti työalueelta, kunnes työalueen turvalliset olosuhteet on palautettu. Tästä aiheutuvista viivästyksistä Luotea ei vastaa.

Sopimus työvoimasta

20. Toimeksiantaja ei saa ilman Luotean suostumusta ottaa palvelukseensa Luotean palveluksessa olevaa tai ollutta henkilöä, joka suorittaa tai on viimeisten kolmen (3) kuukauden aikana suorittanut Palveluja Toimeksiantajalle. Mikäli Toimeksiantaja rikkoo tätä määräystä, Toimeksiantaja suorittaa Luotealle korvauksena määrän, joka vastaa kolmen (3) kuukauden palkkaa kyseisen henkilön viimeisimmän Luotealta saadun kuukausipalkan perusteella.

Salassapito

21. Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaikki tietoonsa tulleet toisen Osapuolen liike- ja ammattisalaisuudet. Luotean tarjous, tilausvahvistus ja Palvelusopimus ehtoineen ovat luottamuksellisia ja niihin sovelletaan tämän kohdan määräyksiä. Salassapitovelvollisuus sitoo Osapuolia myös sopimussuhteen päättyttyä.

Avaimet

22. Toimeksiantaja luovuttaa Luotealle kiittausta vastaan tarvittavan määrän yksilöityjä kohteen avaimia tai muutoin

varmistaa pääsyn niihin kiinteistön tiloihin, joihin se on tarpeen Palvelusopimuksen mukaisten tehtävien hoitamiseksi. Toimeksiantaja huolehtii ja vastaa siitä, ettei Luotealle luovuteta tarpeettomia avaimia tai liian laajoja kulkuoikeuksia.

23. Luotea vastaa haltuunsa uskottujen avainten huolellisesta säilyttämisestä siten kuin siitä on erikseen sovittu. Toimeksiantaja vastaa avainten mahdollisesta luovuttamisesta kolmansille.

Virhe ja reklamaatio

24. Palvelussa katsotaan olevan virhe, jos se poikkeaa sovituista tai ei muutoin vastaa Palvelusopimuksesta. Toimeksiantajan on ilmoitettava havaitsemastaan virheestä Luotealle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, kuitenkin viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa.

25. Luotealla on ensisijainen oikeus omalla kustannuksellaan korjata virhe tai suorittaa virheellinen Palvelun osa uudelleen kohtuullisessa ajassa virheilmoituksesta. Mikäli virhettä ei voida korjata tai korjaaminen ei ole kohtuullisessa ajassa mahdollista, Toimeksiantajalla on oikeus kohtuulliseen hinnanalennukseen.

Korvausvastuu

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

27 Jos Toimeksiantaja säilyttää Kiinteistössä tai sen tiloissa erityisen arvokasta omaisuutta, Toimeksiantajan on huolehdittava asianmukaisesta hälytys- tai valvontajärjestelmästä sekä ilmoitettava tällaisesta omaisuudesta kirjallisesti Luotealle ennen Palvelun aloittamista. Toimeksiantajan on huolehdittava, että tällaiselle omaisuudelle on voimassa riittävä vakuutusturva. Luotea ei vastaa tällaiselle omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, mikäli Toimeksiantaja ei ole täyttänyt edellä mainittua ilmoitusvelvollisuuttaan tai varautunut vahinkoriskeihin asianmukaisella tavalla.

28. Luotea vastaa Palvelusopimuksen mukaisia tehtäviä tehdessään aiheuttamistaan välittömistä vahingosta voimassa olevan oikeuden mukaisesti. Luotea ei ole korvausvelvollinen, jos vahinko tai virhe on aiheutunut Toimeksiantajan antamien tietojen puutteellisuudesta tai virheellisyydestä taikka Toimeksiantajan laitteista, järjestelmistä, rakenteista tai muista Toimeksiantajan vastuulla olevista seikoista tai laiminlyönnöistä. Luotean haltuunsa saaman avaimen mahdollisen katoamisen vuoksi suoritettua lukkojen uudelleen sarjoituksesta tai lukkojen vaihdosta tai vahinkoon liittyvistä suojelutoimenpiteistä Luotea vastaa erillisten vakuutusehtojensa mukaisesti, kuitenkin enintään 3.000 (kolmeen tuhanteen) euroon saakka vahinkotapauksista kohden. Vahingonvaaran arvioinnin tekee vakuutusyhtiö. Luotea ei vastaa välillisistä vahingoista. Välillisillä vahingoilla tarkoitetaan muun muassa kolmansille osapuolille maksettavia vahingonkorvauksia tai sakkoja, Toimeksiantajan liiketoiminnalle aiheutuvia menetyksiä, liikevaihdon tai tuoton vähenemistä sekä muita Luotean kannalta vaikeasti ennakoitavia tai epäsuoria vahinkoja. Luotean korvausvelvollisuus rajoittuu kaikissa tapauksissa Toimeksiantajan todistamiin välittömiin vahinkoihin ja enintään vahinkoa edeltäneen 12 (kahdentoista) kuukauden toteutuneen laskutuksen määrän kussakin vahinkotapauksessa, kuitenkin aina enintään 500.000 (viiteensataatuhanteen) euroon.

29. Luotean mahdollisesti suorittamien tarkastuskierrosten vastuu rajoittuu havaittavissa olevien ja ilmeisten puutteiden

toteamiseen sovitun palvelulaajuuden mukaisesti. Luotea ei vastaa vahingoista, jotka johtuvat seikoista, joita ei ole ollut kohtuudella havaittavissa tarkastuskierrosten yhteydessä, tai jotka ovat syntyneet kierrosten välillä, edellyttäen että Luotea on noudattanut Palvelusopimusta ja normaalia ammattitaitoa.

30. Luotea ei vastaa sääolosuhteista (kuten lumisateesta, liukkaudesta, jäätämisestä tai muista vastaavista olosuhteista) aiheutuneista vahingoista, mikäli Palvelu on suoritettu Palvelusopimuksen mukaisesti sekä noudattaen normaalia ammattitaitoa ja huolellisuutta. Sovitut reaktio- ja lähtöajat ovat palvelun tavoitetasoja, eivät Luotean sitovia takuita, ellei toisin sovittu.

31. Luotea vastaa kolmansille osapuolille aiheutuneista vahingoista voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

32. Toimeksiantajan tulee viipymättä ilmoittaa vahinkotapauksesta ja ryhtyä heti vahinkoa rajoittaviin toimenpiteisiin. Mahdolliset korvausvaatimukset esitetään kirjallisina Luotealle viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun vaatimuksen peruste havaittiin tai se olisi pitänyt havaita. Mikäli Toimeksiantaja laiminlyö vahingon rajoittamisen, Luotea ei vastaa siltä osin vahingosta, joka olisi voitu estää tai rajoittaa Toimeksiantajan toimenpiteillä.

Muutokset

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

34. Luotealla on oikeus siirtää osittain tai kokonaan Palvelusopimus Luotean kanssa samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä tai liiketoimintakaupan, sulautumisen tai muun vastaavan yritysjärjestelyn yhteydessä ilman Toimeksiantajan suostumusta. Muutoin Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää Palvelusopimusta tai sen osaa kolmannelle ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

Sopimuksen päättymisen

35. Osapuolilla on oikeus purkaa Palvelusopimus, mikäli toinen Osapuoli olennaisesti rikkoo sopimusvelvoitteitaan. Tätä ennen Osapuolen tulee kuitenkin kirjallisesti kehottaa toista Osapuolta korjaamaan tai täyttämään sopimusvelvoitteensa. Mikäli rikkonut Osapuoli ei kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa ilmoituksen saatuaan ryhdy korjaamaan reklamoitua suoritustaan ja täytä sopimusvelvoitteitaan, toisella Osapuolella on oikeus purkaa Palvelusopimus.

36. Luotealla on sovitusta voimassaolo- ja irtisanomisajasta huolimatta oikeus keskeyttää tai lakkauttaa Palvelut ja viimeainutissa tapauksessa purkaa Palvelusopimus, mikäli
a) Toimeksiantajan maksu Luotealle viivästyy eikä Toimeksiantaja maksukehotuksesta huolimatta maksa laskuaan
b) Toimeksiantaja muutoin olennaisesti rikkoo Palvelusopimusta tai voimassaolevia turvallisuus-, terveys- tai muita viranomaisen vaatimuksia tai
c) Toimeksiantaja haetaan konkurssiin tai Toimeksiantajassa aloitetaan saneerausmenettely.

Kohtien a) ja b) tarkoittamissa tapauksissa Luotealla on purkuoikeus kuitenkin vain, mikäli Toimeksiantaja ei oikaise tilannetta neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun Luotea lähetti asiasta kirjallisen maksukehotuksen tai -huomautuksen.

37. Mikäli Luotea purkaa Palvelusopimuksen jonkin edellä mainitun syyn johdosta, Toimeksiantaja on velvollinen suorittamaan Luotealle sopimuksen mukaan maksettavaksi jo

erääntyneet palvelumaksut sekä erääntymättömät palvelumaksut jäljellä olevan sopimuskauden loppuun saakka.

38. Palvelusopimuksen irtisanominen tai purkaminen on tehtävä todisteellisesti kirjallisesti.

Ylivoimainen este

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

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

Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

41. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan seuraavaa asiakirjojen pätevyysjärjestystä:

1. Palvelusopimus liitteineen, 2. Nämä yleiset sopimusehdot, 3. Neuvottelupöytäkirjat, 4. Tarjous, 5. Tarjouspyyntö ja 6. Muut asiakirjat Palvelusopimuksessa mainitussa järjestyksessä.

Erimielisyydet ja soveltuva laki

42. Palvelun toimitukseen ja Palvelusopimukseen sovelletaan Suomen lakia, lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia määräyksiä. Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan Palvelusopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet keskinäisin neuvotteluin. Sellaiset erimielisyydet, joita Osapuolet eivät kykene ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan lopullisesti välitysmenettelyssä Keskuskauppakamarin välitysmenettelysääntöjen mukaisesti. Välitysoikeuden muodostaa yksi (1) välitystuomari. Välitysmenettelyn paikka on Helsinki. Välitysmenettelyn kieli on suomi. Edellä sanotun estämättä Luotealla on kuitenkin oikeus nostaa kanne vaihtoehtoisesti Toimeksiantajan kotipaikan käräjäoikeudessa.