



OSTO-OSAAMINEN JA SOPIMUSHALLINTA -KIERTUE

PALVELUSOPIMUKSET



YLEISET SOPIMUSEHDOT

- KP YSE 2007 (Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot)
 - korvaavat KH & I YSE 2000 ehdot sekä SSLL ry:n YSE ehdot
- ISE 2007 (Isännöinnin yleiset sopimusehdot)
 - korvaavat KH & I YSE 2000 ehdot

SOPIMUSASIAKIRJAT

- Tarjouspyyntö
- Tarjous
- Neuvottelupöytäkirjat
- Yleiset sopimusehdot
- Palvelusopimus liitteineen
- Muut asiakirjat



SOPIMUKSEN OSAT

- Sopimuskohde
- Sopimuksen osapuolet
- Toimeksiannon sisältö (yl. tarkempi palvelukuvaus liitteeksi)
- Sopimuksen voimassaoloaika (määräaikainen / toistaiseksi voimassa oleva)
- Sopimushinta ja hinnantarkistus
- Maksuehdot
- Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

SOPIMUKSEN OSAT

- Muut sopimusehdot
- Reklamointi
- Korvausvastuu
- Sopimuksen muuttaminen
- Sopimuksen päättäminen
- Ylivoimainen este
- Riitojen ratkaisu

MAKSUEHDOT

- Maksuehdoista syytä sopia, jos ei sovittu, KP YSE 2007 10 §:n mukaisesti
 - kiinteän sopimushinnan maksuajankohta
 - laskun erittelyt;
 - kiinteä palkkio
 - yksikköhintojen mukaiset työt
 - tarjouksen perusteella tehdyt työt
 - arvonlisävero
 - maksuajan pituus
 - viivästyskorkoperusteet



SOPIMUSHINTA JA HINNANTARKISTUS

- Sopimushinta on joko kiinteä (esim. kuukausihinta) tai yksikkökohtainen (esim. yksikköhintaluettelon mukainen, mikä laitettava sopimuksen liitteeksi)
- Hinnantarkistuksesta on syytä sopia erikseen, jos ei sovittu, määräytyy KP YSE 2007 12 §:n mukaisesti
 - tarkistusehdotus kirjallisesti
 - ensimmäinen mahdollinen hinnantarkistusajankohta
 - vuosittainen tarkistusajankohta
 - hinnantarkistusehdotuksen ilmoitusajankohta
 - tarkistusperusteet
 - irtisanomisaika, mikäli hinnantarkistuksesta ei päästä sopimukseen

SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYS- JÄRJESTYS

Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, noudatetaan seuraavaa asiakirjojen pätevyysjärjestystä:

1. Palvelusopimus liitteineen
2. Neuvottelupöytäkirjat
3. Yleiset sopimusehdot
4. Tarjous
5. Tarjouspyyntö
6. Muut asiakirjat sopimuksessa mainitussa järjestyksessä



REKLAMOINTI

REKLAMAATIO

- Huomautus, ilmoitus tai vaatimus, jonka sopijapuoli tekee turvatakseen asemansa ja oikeutensa
- Toimii sen antajan kannanottona tiettyyn asiaan
- Jos ei ole tehty, sopimuskumppanilla on oikeus olettaa, että palvelun suorituksessa ei ole häiriöitä
- KP YSE 2007 17 §:n ilmoitusvelvollisuus (7 §)



REKLAMOINTI

MILLOIN, MITEN JA KENELLE

- Aina kun syntynyt tai on syntymässä tilanne, jossa jokin ongelma tai häiriö vaarantaa osapuolen oikeudet tai antaa muille osapuolille mahdollisen aiheen esittää omia vaatimuksiaan
 - nopea reagointi mahdollisimman varhaisessa vaiheessa
- Kirjallisesti
 - käytävä ilmi reklamaation syy, vaatimus tai varaus vaatimusten esittämiseen myöhemmin sekä mahdolliset ehdotukset jatkotoimenpiteistä
- Sopimuskumppanille



REKLAMOINTI

REKLAMAATION SAAMINEN

- Jos on saatu reklamaatio ja siinä esitetty vaatimus on sopimuksen vastainen tai epätarkoituksenmukainen, on vastahuomautus esitettävä kirjallisesti mahdollisimman pian
 - muutamia päiviä - muutama viikko
- Vaitiolo ja passiivisuus tulkitaan reklamaation hyväksymiseksi



KORVAUSVASTUU

- Vahingonkorvausvastuun varalta palveluntoimittajalla hyvä olla vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärä väh. 500.000 €/ vahinko
- Tilaajalla oltava kohteen vakuutus (kiinteistövakuutus)
- Vahingonkorvausvastuusta on syytä sopia sopimuksessa
 - välittömät / välilliset vahingot rajaus
 - välittömiä vahinkoja henkilö- ja esinevahingot
 - välillisiä vahinkoja taloudelliset ja puhtaat varallisuusvahingot
 - korvausvastuun määrälle syytä sopia AINA joku katto esim. tietty euromääräinen maksimi tai tiettyjen kuukausien mukainen palvelumaksujen määrä per vahinkotapaus
- Vahinkotapahtumasta ilmoittamisaika sovittava



SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

- Sopimusehtoihin, palvelukuvauksiin ja mahdollisiin lisäohjeisiin tehtävistä muutoksista on sovittava erikseen
- Muuttamismenettelystä on syytä sopia sopimuksessa
 - muutokset kirjallisesti
 - osapuolten hyväksyttävä muutokset ennen niiden voimaantuloa
- Sopimuksen siirtämisestä on myös syytä sopia
 - yleensä kirjataan, että sopijapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta tai sen osaa kolmannelle ilman toisen sopijapuolen kirjallista suostumusta
 - esim. liikkeen luovutus- tai omistajan vaihtumistilanteiden varalta



SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

IRTISANOMALLA

- Toistaiseksi voimassa oleva sopimus irtisanomalla
- Määräaikainen sopimus päättyy määräajan kuluttua umpeen
- Irtisanomisaika sovittava, jos ei ole sovittu, määräytyy yleisten sopimusehtojen mukaan (KP YSE 2007 14 §)
- Myös määrä-aikainen sopimus voidaan päättää heti, jos päättämistä haluava osapuoli korvaa toiselle osapuolelle irtisanomisaikaa tai jäljellä olevaa sopimusaikaa vastaavan sopimuskauden maksun



SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

PURKAMALLA

- Sopimus päättyy välittömästi
- Purkuperuste oltava
 - Suoritusvelvollisuuden olennainen laiminlyönti tai sopimuksen noudattamatta jättäminen
 - Kirjallinen huomautus pohjalla
 - Konkurssi tai yrityssaneeraus
 - Palvelun toimittajan kuolema
- Vahinkoa kärsineen oikeudesta saada korvausta sovittava
 - sopimusrikkomus perusteena
 - korvauksen määrä



YLIVOIMAINEN ESTE

- Lakko, saarto, työsulku tms. niihin verrattava työtaistelutoimenpide
- Valmius- tai puolustustilalaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai vaikutuksiltaan niihin verrattava ylivoimainen este
- Sopijapuolilla ei suoritusvelvollisuutta ko. esteen aikana
- Vahingot korvataan vain, mikäli siitä on erikseen sovittu (huom! KP YSE 2007 15 §)
- Sopimuksen purkaminen vain, jos este keskeyttää sovittujen tehtävien suorittamisen määräämättömäksi ajaksi



RIITOJEN RATKAISU

- Sopimuksesta johtuvien erimielisyyksien ratkaiseminen ensisijaisesti neuvotteluteitse
- Jos neuvotteluteitse ei löydy ratkaisua, niin riitaisuus saatettava ratkaistavaksi joko
 - käräjäoikeuteen (tilaajan kotipaikan mukaan); tai
 - hidas, kallis, kynnyks alhaisempi
 - välimiesmenettelyyn
 - nopea, kallis (jos 3 välimestä), kynnyks korkeampi

HYVÄ KUMPPANUUS, MIKSI?

- Avoin ja luottamuksellinen neuvottelu- ja sopimussuhde
- Kohtuulliset sopimusehdot -> hintaa alentava vaikutus vrt. mitä heikompi sopimusturva, sen kalliimmaksi palvelutuottajat palvelunsa hinnoittelevat (esim. yli pitkät irtisanomisajat, rajattomat vahingonkorvausehdot, kohtuuttoman pitkät maksuajat)
- Hyvä sopimus -> mielekäs molemmille sopijapuolille -> isännöitsijällä mahdollisuus keskittyä omaan työhönsä
- Pitkäaikainen ja reilu yhteistyökumppanuus -> parempia tarjouksia enempi, apu nopeasti akuuttitilanteissa, muutoksista helpompi sopia