Palvelusopimus

Järvenpään kaupunki ja Mestaritoiminta Oy
1.1.2027 alkaen

Sopimus on hyväksytty Mestaritoiminta Oy:n hallituksessa x.x.xxx sekä Järvenpään kaupunginhallituksessa x.x.xxxx § x.

Sisällys

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET 3

2 TAUSTA 3

3 SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS 3

4 SOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS 4

5 OSAPUOLTEN VASTUUT JA TEHTÄVÄT 4

6 YHTEISTYÖ JA TOIMINNAN KEHITTÄMINEN 4

7 PALAUTTEIDEN JA REKLAMAATIOIDEN KÄSITTELY 4

8 OSAPUOLTEN AUDITOINTIOIKEUS 5

9 VARAUTUMINEN 5

10 PALVELUJEN HINNOITTELU JA LASKUTUS 6

10.1 Palvelujen hinta 6
10.2 Hinnantarkistusmenettely 6
10.3 Arvonlisävero 6
10.4 Laskut ja maksut 6
10.5 Läpinäkyvyys ja asiakirjojen säilyttäminen 7

11 VAKUUTUKSET, VAKUUDET JA VAHINGONKORVAUS 7

11.1 Vakuutukset 7
11.2 Vakuudet 7
11.3 Takuuaika 7
11.4 Vahingonkorvaus 8

12 IMMATERIAALI- JA OMISTUSOIKEUDET 8

13 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO 9

14 OSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET IRTISANOMISEN JÄLKEEN 9

15 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN 10

16 MUUT EHDOT 10

16.1 Alihankinta 10
16.2 Tilaajavastuulain soveltaminen 11
16.3 Luottamuksellisuus ja salassapito 11
16.4 Viestintävelvollisuus riskitasoon vaikuttavasta asiasta 11
16.5 Sopimuksen ja sen liitteiden muuttaminen 12
16.6 Sopimuksen siirtäminen 12
16.7 Sovellettava laki 12

17 LIITTEET 12

18 ALLEKIRJOITUKSET 12

1 Sopimuksen osapuolet

Tämän sopimuksen osapuolet ovat seuraavat:

Tilaaja
Nimi: Järvenpään kaupunki
Y-tunnus: 0126541–4
Osoite: PL 41, 04401 Järvenpää
Yhteyshenkilö: Tuomas Koskiniemi
Jäljempänä myös ”kaupunki”.

Palveluntuottaja
Nimi: Mestaritoiminta Oy
Y-tunnus: 2119604–9
Osoite: PL 105, 04401 Järvenpää
Yhteyshenkilö: Harri Väänänen
Jäljempänä myös ”Mestaritoiminta”.

Jäljempänä yhdessä myös ”osapuolet”.

2 Tausta

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 13.4.2026 § 110, että kiinteistöjohtaminen ja rakennuttaminen siirretään liikkeen luovutuksella kaupunkiorganisaatioon, ja että Mestaritoiminta Oy:ltä liikkeen luovutuksen jälkeen hankittavia palveluita koskeva hankinta toteutetaan jatkuvuuden varmistamiseksi.

3 Sopimuksen kohde ja tarkoitus

Tällä sopimuksella sovitaan niistä palveluista, jotka Mestaritoiminta Oy palveluntuottajana suorittaa Tilaajalle eli Järvenpään kaupungille 1.1.2027 alkaen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki voi kuitenkin hankkia tämän sopimuksen mukaisia palveluita myös muilta palveluntuottajilta.

Tällä sopimuksella ja sen liitteillä osapuolet sopivat siitä, millä tavoin Mestaritoiminta suorittaa kaupungille ylläpitoa koskevat palvelut. Ylläpidon palvelukokonaisuutta johtaa Tilaajan roolissa Järvenpään kaupungin tilaomistus. Mestaritoiminta Oy toimii ylläpidon palvelukokonaisuuden Palveluntuottajana ja sitoutuu tuottamaan palvelua Tilaajan määrittämän tahtotilan, laajuuden ja asettamien tavoitteiden mukaisesti. Palveluun liittyvät velvollisuudet ja vastuut on kuvattu tarkemmin kyseistä palvelua koskevassa alakohdassa ja sopimuksen liitteissä. Sopimuksella sovitaan myös osapuolten välisestä yhteistyöstä ja toiminnan kehittämisestä. Lisäksi sopimuksella sovitaan tämän sopimuksen perusteella ostettavien palveluiden hinnasta ja hinnan määräytymisestä.

Osapuolten yhteisenä intressinä on kaupungin ja sen palvelualueiden tarpeisiin soveltuvien tilojen ja piha-alueiden kiinteistöhuoltopalvelujen järjestäminen kaupungin taloudellisten sekä laadullisten tavoitteiden mukaisesti.

Sopimus perustuu kehittävälle kumppanuudelle, jonka tarkoituksena on palvella kaupungin kokonaisetua.

Osapuolet sitoutuvat luovuttamaan toisilleen kaiken sellaisen hallussaan olevan tiedon, joka koskee tämän sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamista ja noudattamaan toiminnassaan tiedon avoimuuden periaatetta.

Sopimuskauden aikana liitteitä voidaan täsmentää ja muuttaa tavalla, joka parhaiten vastaa sopimuksen tarkoitusta ja edistää toiminnan taloudellisuutta, tuottavuutta ja tehokkuutta.

4 Sopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Sopimus muodostuu sopimustekstistä ja sopimuksen liitteistä. Sopimusasiakirjat muodostavat kokonaisuuden ja täydentävät toisiaan.

Osapuolten välisen Sopimuksen ja siihen kiinteänä osana kuuluvien liitteiden lisäksi Osapuolten välillä sovelletaan seuraavia yleisiä ehtoja siltä osin kuin sopimuksessa tai sen liitteissä ei ole toisin sovittu:

- JYSE 2025 Palvelut
- KP YSE 2007 ehtokohdat 3–7 siltä osin kuin ne eivät ole ristiriidassa JYSE 2025 Palvelut -ehtojen kanssa

Jos sopimuksen ja liitteiden välillä on ristiriitaa, ratkaisee sopimuksen sanamuoto. Jos liitteiden välillä on ristiriitaa, saa etusijan tulkinnassa liite, jolla on pienempi järjestysnumero.

Sopimukseen on mahdollista liittää uusia asiakirjoja, jos osapuolet sopimuksen mukaisessa kehittämisessä päätyvät sopimaan asioista uudessa liitteessä.

5 Osapuolten vastuut ja tehtävät

Palveluntuottajan vastuut ja tehtävät

Palveluntuottaja tuottaa tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaiset palvelut Tilaajalle sopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin. Palveluntuottaja vastaa omalta osaltaan palvelun toteutuksesta sekä palveluprosessien ja yhteistyön edellyttämän resursoinnin ja asiantuntemuksen riittävyydestä.

Tämän sopimuksen perusteella Palveluntuottajalta ostettavat palvelut ovat kiinteistönhuolto (perushuolto), päivystys, talvikunnossapito ja kunnossapidolliset pienkorjaukset. Palvelut on kuvattu tarkemmin sopimuksen liitteenä olevassa palvelukuvauksessa (liite 1). Tämän sopimuksen kautta voidaan tilata myös muita tehtäviä.

Tilaajan vastuut ja tehtävät

Tilaaja vastaa omalta osaltaan palveluprosessien ja yhteistyön edellyttämän resursoinnin ja asiantuntemuksen riittävyydestä sekä tarvittavista palvelun sisältöön ja läpivientiin vaikuttavista päätöksistä.

6 Yhteistyö ja toiminnan kehittäminen

Osapuolet sitoutuvat hyvään yhteistyöhön. Osapuolet käyvät palveluntuotantoa ja kustannuksia läpi kuukausittain.

7 Palautteiden ja reklamaatioiden käsittely

Tilaaja toimittaa sopimukseen liittyvät palautteet kirjallisesti suoraan Palveluntuottajan omaan palautekanavaan (Mestaritoiminnan verkkosivujen palautesivusto tai asiakaspalvelu@mestaritoiminta.fi).
Reklamaatio toimitetaan kirjallisesti. Reklamaatio on esitettävä mahdollisimman nopeasti virheen tultua havaituksi. Toisen osapuolen tulee vastata reklamaatioon mahdollisimman nopeasti, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluttua reklamaation toimittamisesta.

8 Osapuolten auditointioikeus

Tilaajalla on itsenäinen oikeus erikseen määrätä sellaisen tarkastuksen suorittamisesta, jonka avulla varmistetaan sopimuksen noudattaminen. Tarkastuksen suorittaa tällaisessa tilanteessa kaupungin sisäinen tarkastus tai erityistä tietyn alan asiantuntemusta vaadittaessa osapuolten yhteisesti sopima ulkopuolinen ja riippumaton tarkastaja, joka toteaa tarkastusraportissaan esimerkiksi, onko sopimusta liitteineen noudatettu, ovatko palveluntuottajan tarjoamat palvelut markkinahintaisia ja miltä osin mahdollisia korjauksia edellytetään tehtäväksi.

Tarkastuksen suorittamiseksi osapuolet järjestävät pääsyn niihin asiakirjoihin ja tiloihin, joita tarvitaan tarkastuksen suorittamiseen sekä sitoutuvat oikaisemaan tarkastuksessa havaitut sopimuksenvastaisuudet.

9 Varautuminen

Tilaajaan kohdistuu valmiuslain (29.12.2011/1552, muutoksin) nojalla velvoite varautua poikkeusoloihin. Tilaajalla on vastuu omien palvelujensa tuottamisesta ja yhteiskunnan elintärkeiden toimintojen ylläpitämisestä myös normaaliolojen häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa. Tämän vuoksi Palveluntuottajan tulee osallistua normaaliolojen häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin liittyvien varautumissuunnitelmien laatimiseen ja ylläpitoon yhteistyössä Tilaajan kanssa sekä osallistua veloituksetta Tilaajan järjestämiin asianomaisiin yhteistyötapaamisiin, valmiussuunnitteluun, -koulutuksiin ja -harjoitteluun liittyviin tilaisuuksiin. Varautuminen häiriötilanteisiin on osa Palveluntuottajan riskienhallintaa.

Palveluntuottajalla on oltava riittävästi resursseja tuotantokatkosten välttämiseksi ja normaaliolojen häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin varautumista varten. Palveluntuottajan on suunniteltava ja toteutettava Tilaajan yhteiskunnan elintärkeisiin toimintoihin (jäljempänä ”YET-Palvelut”) liittyvät tämän sopimuksen mukaiset palvelut siten, että ne ovat käytettävissä kyseisestä palvelusta sovitulla palvelutasolla myös normaaliolojen häiriötilanteissa. Poikkeusoloissa palvelutuotantoa kohdennetaan Tilaajan elintärkeisiin kohteisiin ja toimintoihin. Palveluntuottaja vastaa sopimuksen mukaisten palvelujen tuottamisesta myös valmiuslain tarkoittamissa poikkeusoloissa, jolloin palvelua tuotetaan poikkeusolojen edellyttämässä laajuudessa ja tavoin.

Palveluntuottajan on huolehdittava myös siitä, että valmiussuunnitelmiin liittyvät vaatimukset koskevat myös sen sopimustoimittajia, alihankkijoita ja muita palveluntuottajia siltä osin kuin Palveluntuottaja käyttää näitä asiakkaan YET-Palvelujen tuottamiseen osana kiinteistökohteiden johtamista. Osallistuminen valmiussuunnitteluun tapahtuu ilman erillistä korvausta. Palveluntuottaja tarkastelee vaatimusten täyttymisen em. tahojen osalta voimassa olevissa sopimuksissa ja raportoi niihin liittyvät riskit ja mahdolliset toimenpiteet Tilaajalle viipymättä.

Palveluntuottaja ei voi vedota ylivoimaiseen esteeseen, mikäli sen sopimusvelvoitteiden täyttämättä jääminen johtuu Palveluntuottajan tässä kohdassa tarkoitettujen varautumistoimenpiteiden laiminlyönnistä. Ylivoimaisen esteen tapahduttua, Palveluntuottaja pyrkii kaikin keinoin täyttämään tässä kohdassa sovitut velvollisuudet sekä jatkamaan palveluiden tuottamista tämän palvelusopimuksen mukaisesti. Ylivoimaisen esteen ilmaantuessa on osapuolten viipymättä ilmoitettava siitä toiselle osapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta.

Osapuolet toteavat, että Palvelutuottaja on kriittisessä roolissa kaupungin varautumisen, valmiuden ja toiminnan jatkuvuuden toteuttamisessa.

Palvelutuottaja huolehtii yhteistyössä kaupungin turvallisuus- ja valmiusorganisaation kanssa näiden tehtävien riittävästä tasosta.

Häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa resurssien kohdentamista tehdään tilaajan määrittämän prioriteettilistauksen mukaisesti. Tästä laaditaan erillinen listaus.

Palveluntuottajalla on oltava oman toiminnan valmiussuunnitelma. Osana varautumistaan Palveluntuottajan pitää tehdä asiakkaan palveluiden varmistamiseksi poikkeusolojen henkilövaraukset (VAP-varaus) Puolustusvoimilta.

10 Palvelujen hinnoittelu ja laskutus

10.1 Palvelujen hinta

Hinnoittelu tämän sopimuksen mukaisille palveluille on kuvattu tässä sopimuksessa ja sen liitteissä. Hinnoittelu perustuu liitteenä olevaan kohdekohtaiseen hinnoitteluun. Hintaa tarkistetaan vuosittain sovituin periaattein.

Palvelutuottaja on ilmoittanut, että sen resursointi sopimuksen mukaisen palvelutuottamiseen on 8 kiinteistönhoitajaa ja 1 pienkorjaaja (8 + htv).

10.2 Hinnantarkistusmenettely

Tämän sopimuksen liitteissä kuvatut hinnat ovat voimassa ajalla 1.1.-31.12.2027. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 1.1.2028.

Hintoja tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien Tilastokeskuksen julkaisemaan Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin Käyttö ja huolto -kuluerään perustuen. Tarkistuksessa verrataan tarkistusvuotta edeltävän vuoden kolmannen vuosineljänneksen (Q3) pistelukua edellisen tarkistuksen perusteena käytettyyn pistelukuun. Ensimmäisessä tarkistuksessa vertailupistelukuna käytetään vuoden 2026 Q3-pistelukua. Hintaa tarkistetaan indeksin nousua tai laskua vastaavasti.

https://stat.fi/fi/tilasto/kyki#tables-cmmkc1h4f019u07ul7t9y5m9c

Mikäli edellä mainitun indeksin julkaiseminen lopetetaan tai sen sisältö muuttuu olennaisesti, käytetään lähinnä sitä vastaavaa viranomaisen julkaisemaa indeksiä.

Palvelun hinnantarkastuksen yhteydessä vuosittain päivitetään sopimuksessa esitetyn toiminnan laajuuden, laatuvaatimusten tai –tavoitteiden muutokset ja niiden mahdolliset vaikutukset huomioiden. Palveluiden kustannustavoite tarkistetaan vuosittain Tilaajan ja Palveluntuottajan välisessä hintaneuvottelussa kaupungin talousarvion laadinnan yhteydessä.

10.3 Arvonlisävero

Osapuolten tulee olla rekisteröityneinä arvonlisäverovelvollisiksi. Tähän sopimukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa arvonlisäverotusta koskevaa lainsäädäntöä. Kaikki sopimuksen mukaiset summat esitetään arvonlisäverottomina, ellei muuta ole erikseen mainittu. Palveluntuottaja on käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden piirissä arvonlisäverolain (1501/1993) 8 c §:n mukaisesti rakentamispalveluiden osalta.

10.4 Laskut ja maksut

Palveluntuottaja toimittaa tämän sopimuksen mukaista toimintaa koskevat laskut Tilaajan ilmoittamaan osoitteeseen. Laskutusväli on yksi (1) kuukausi.

Laskussa tulee olla eroteltuna palvelukokonaisuudelle määritellyt kustannuserät. Laskun maksuaika on 21 vrk.

Laskussa on oltava mainittuna Tilaajan laskun käsittelyssä tarvitsemat tiedot kulloinkin voimassa olevan Tilaajan ohjeistuksen mukaan.

10.5 Läpinäkyvyys ja asiakirjojen säilyttäminen

Sekä Tilaajan että Palveluntuottajan tulee noudattaa asiakirjojen julkisuuden ja säilyttämisen osalta kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Osapuolten tahtotilana on varmistaa, että kaupungin tietotarpeet sekä sopimusoikeudelliset ja tiedonhallintalainsäädäntöön perustuvat velvollisuudet tulevat täytetyksi. Osapuolet pyrkivät kehittämään toimintaa tulevaisuudessa siten, että Tilaajalla on pääsy tämän sopimuksen nojalla syntyneisiin asiakirjoihin. Palveluntuottajan tulee toimittaa Tilaajalle kaikki sen tarvitsemat asiakirjat edellä mainittujen velvollisuuksien täyttämisen osoittamiseksi ilman aiheetonta viivästystä.

Palveluntuottajan tulee:

1. arkistoida kirjanpitoon liittyvät laskut ja kuitit, jotka on suoritettu hyvää kirjanpitotapaa noudattaen ja esittää kaupungille pyydettäessä kaikki maksut ja kustannukset, jotka ovat aiheutuneet sopimuksen tehtävien suorittamisesta.
2. arkistoida kaikki muu dokumentaatio ja asiakirjat, jotka Mestaritoiminta on laatinut tämän sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamista varten.
3. varmistaa, että tämän sopimuksen nojalla syntyneet asiakirjat ja piirustukset ovat Tilaajan saavutettavissa ilman aiheetonta viivästystä.
4. säilyttää ja arkistoida asiakirjat kattavine metatietoineen pitkäaikaisen ja pysyvän arkistoinnin mahdollistamassa tallennusmuodossa ja niin, että ne voidaan tarvittaessa siirtää vaivattomasti Tilaajalle tai toiselle palveluntuottajalle.

Sopimuksen päättyessä Palveluntuottaja siirtää asiakirjat ja syntyneen arkiston Tilaajalle. Palveluntuottajan arkistointivelvoite on voimassa viisi (5) vuotta tämän sopimuksen päättymisestä, ellei kulloinkin voimassa olevassa lainsäädännössä ole säädetty toisin.

11 Vakuutukset, vakuudet ja vahingonkorvaus

11.1 Vakuutukset

Palveluntuottajalla tulee olla lakisääteiset ja muut palvelussa vaadittavat ja palvelun tuottamisen kannalta tarpeelliset vakuutukset. Vakuutusten tulee olla voimassa koko sopimuskauden ajan.

Palveluntuottajan on hankittava palvelun mukaista toimintaansa varten omaisuus-, vastuu-, keskeytys- ja oikeusturvavakuutus, joiden tulee olla riittäviä suhteessa palvelun tuottamiseen liittyviin riskeihin. Vastuuvakuutuksen tulee olla vähintään 1 000 000,00 euroa. Palveluntuottajan on Tilaajan erillisestä pyynnöstä toimitettava Tilaajalle todistus vakuutusten olemassaolosta.

11.2 Vakuudet

Vakuuksia ei edellytetä.

11.3 Takuuaika

Palveluntuottaja ei myönnä tämän sopimuksen mukaisille hoitotehtäville ja pienkorjauksille erillistä takuuta.

11.4 Vahingonkorvaus

Tilaajalla on oikeus korvaukseen vahingosta, jonka Palvelutuottaja sille huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttaa. Palveluntuottaja ei kuitenkaan vastaa välillisestä vahingosta. Vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä on 1.000.000 euroa vahinkoa kohden. Vastuunrajoitusta ei sovelleta, mikäli vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

Palveluntuottaja pitää voimassa vastuuvakuutuksen, joka kattaa vahingon määrän 1.000.000 euroon saakka vahinkoa kohden.

Osapuolet toteavat, että kaupungin toimivaltaisella taholla on yksittäistapauksessa oikeus kohtuullistaa vahingonkorvausta tai luopua siitä.

Osapuolet eivät vastaa sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu lakon, työsulun, yleisen liikenteen, tietoliikenteen pysähtymisen tai muun sen kaltaisen osapuolesta riippumattoman syyn takia (*force majeure*). Se osapuoli, jota ylivoimainen este koskee, on velvollinen ilmoittamaan tästä sekä sen arvioidusta kestosta heti toiselle sopijapuolelle.

Vastuu kaupungin omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta

Palveluntuottaja vastaa Tilaajan omaisuudelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta. Aiheutuneesta vahingosta tulee aina viipymättä ilmoittaa Tilaajalle. Palveluntuottajan tulee kustannuksellaan ensisijaisesti saattaa ennalleen, korjata tai uusia rikkomansa tai vaurioittamansa Tilaajan omaisuus tai, ellei se ole mahdollista, sopia korvauksesta Tilaajan kanssa muulla tavoin.

Vastuu kolmannelle osapuolelle aiheutuneesta vahingosta

Tapauksissa, joissa Tilaaja saattaa kunnossapito- ja puhtaanapitolain, järjestyslain tai jonkin muun voimassa olevan lain perusteella olla korvausvastuussa kolmanteen henkilöön nähden, vahinkotapaukset käsitellään siten, että Tilaaja huolehtii korvauskäsittelyn hallintomenettelynsä mukaisesti. Palveluntuottaja on velvollinen toimittamaan Tilaajalle kaikki vahinkoasian käsittelemiseksi tarvittavat tiedot ja selvitykset.

Mikäli Palveluntuottaja on noudattanut tämän sopimuksen mukaisia tehtäviä suorittaessaan sopimusta, Tilaajan antamia ohjeita ja suorittanut tälle kuuluvat tehtävät muutoinkin asianmukaisesti, vastaa Tilaaja kolmannelle osapuolelle aiheutetusta vahingosta ja siitä aiheutuneista kustannuksista. Palveluntuottaja yhteistyössä Tilaajan kanssa tiedottaa vakuutusmeklaria töihinsä liittyvistä vahinkotapauksista.

Tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella aiheutettu vahinko ja vahingon rajoittamisvelvollisuus

Riippumatta tämän sopimuksen muista ehdoista osapuolella on erillinen ja itsenäinen oikeus vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta, jos vahinko on aiheutettu tahallaan tai törkeällä huolimattomuudella. Mikäli osapuoli havaitsee syntymässä olevan tai jo syntyneen vahingon, osapuolen on välittömästi ilmoitettava siitä kirjallisesti sopimuksen toiselle osapuolelle. Osapuolen on lisäksi välittömästi ryhdyttävä kaikkiin vaikutusmahdollisuuksiensa piirissä oleviin toimiin vahingon rajoittamiseksi.

12 Immateriaali- ja omistusoikeudet

Tämä sopimus ei siirrä osapuolten jo olemassa olevia immateriaalioikeuksia toiselle osapuolelle. Tilaajalla on oikeus Palveluntuottajan immateriaalioikeuksiin, jotka ovat syntyneet tämän sopimuksen mukaisten tehtävien toteuttamisessa sopimuksen voimassaoloaikana.

Mikäli Palveluntuottaja haluaa hyödyntää tämän sopimuksen mukaisten tehtävien toteuttamisessa syntyneitä immateriaalioikeuksiaan suhteessa kolmansiin, tulee Palveluntuottajan pyytää erillinen hyväksyntä Tilaajan yhteyshenkilöltä. Yhteinen tahtotila on, että kaupunkikonsernin sisällä voidaan hyödyntää jo luotuja tai luotavia

työkaluja tehokkaalla ja taloudellisella tavalla kaupunkikonsernin kokonaisedun hyväksi. Palveluntuottaja vastaa siitä, ettei se riko immateriaalioikeuksia.

Tilaaja omistaa kiinteistöjen ylläpitoon tarkoitetun digitaalisen huoltokirja-, PTS- ja palvelupyyntösovelluksen (tällä hetkellä Granlund Manager) sopimuksen, johon Palveluntuottajalla on veloituksetta käyttöoikeus, kun se tuottaa tämän sopimuksen mukaisia palveluita tilaajalle.

Tilaajalla on omistusoikeus järjestelmän dataan.

Omistusoikeus kaikkeen tämän sopimuksen mukaista toimintaa varten hankittuun irtaimeen kalustoon, laitteisiin, materiaaleihin ja varusteisiin, jotka Tilaaja on maksanut Palveluntuottajalle, siirtyy Tilaajalle maksuhetkellä.

Tilaajalle tämän kohdan mukaisesti kuuluvat oikeudet säilyvät voimassa sopimussuhteen päättymisen jälkeen.

13 Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen organisaatioissaan hyväksyneet, allekirjoituksillaan varmentaneet ja sopimuksen hyväksymistä koskevat päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi. Sopimuksen mukaisten palvelujen tuottaminen alkaa 1.1.2027.

Sopimus on määräaikainen ja voimassa 1.1.–31.12.2027.

Sopimus päättyy 31.12.2027 ilman erillistä irtisanomista, ellei tilaaja päätä jatkaa sopimusta. Sopimuksen jatkamisen edellytyksenä on, että palveluntuottajan sidosyksikköasema suhteessa tilaajaan säilyy edelleen vuonna 2027 sekä että osapuolet ovat päässeet yhteisymmärrykseen mahdollisista sopimuksen jatkamisen edellyttämistä tarkennuksista ja muutoksista.

Palveluntuottajan tulee toimittaa tilaajalle viimeistään 31.8.2027 selvitys hankintalain mukaisesta sidosyksikköasemastaan suhteessa tilaajaan.

Toistaiseksi voimassa olevalla sopimuskaudella tilaaja voi irtisanoa sopimuksen kolmen (3) kuukauden ja palveluntuottaja kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Yksittäisten kohteiden kohdalla palvelu voidaan irtisanomisanoa vastaavin irtisanomisajoin, esim. kohteen tultua myydyksi.

14 Osapuolten velvollisuudet irtisanomisen jälkeen

Sopimuksen irtisanomisen jälkeen Palveluntuottajan tulee:

a. suorittaa sellaiset välttämättömät työt, jotta jo suoritetut työt eivät mene hukkaan ja että tehdyt työt voidaan tarvittaessa luovuttaa palveluntuottajan sijaan tulevalle.
b. säilyttää huolellisesti ja palauttaa Tilaajalle kaikki työvälineet, materiaalit ja muu hallussaan oleva omaisuus, jonka kaupunki omistaa.
c. siirtää, Tilaajan niin vaatiessa, viipymättä kaupungille tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden toimittamiseksi tekemänsä alihankintasopimukset.
d. minimoida kaikin mahdollisin ja kohtuudella käytettävissä olevin keinoin Tilaajalle aiheutuvia kustannuksia.

Sopimuksen irtisanomisen jälkeen Tilaajan tulee:

a. suorittaa Palveluntuottajalle korvaus irtisanomishetkeen mennessä suoritetuista tämän sopimuksen mukaisista tehtävistä. sekä mahdollisesti irtisanomishetken jälkeen suoritetuista yllä mainituista töistä.

b. minimoida kaikin mahdollisin ja kohtuudella käytettävissä olevin keinoin Palveluntuottajalle aiheutuvia kustannuksia.

Mikäli tämän sopimuksen irtisanomisesta aiheutuu kustannuksia tai korvausvelvoitteita alihankinta-, vakuutus-, tai muiden sopimusten siirtämisestä tai ennenaikaisesta päättämisestä, sopimuksen irtisanonut osapuoli vastaa näistä kustannuksista.

15 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta ja sen tulkinnasta aiheutuvat erimielisyydet viipymättä neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda kohtuullisessa ajassa molempia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen, ratkaisee Järvenpään kaupunginhallitus asian.

16 Muut ehdot

16.1 Alihankinta

Lähtökohtaisesti Palveluntuottaja suorittaa itse tämän sopimuksen mukaiset palvelut palveluksessaan olevaa henkilökuntaansa hyödyntäen, ellei toisin sovita. Palveluntuottajan käytettäessä alihankkijoita kiinteähintaisten palveluiden tuottamiseen, ei alihankkijoiden kustannuksia voida siirtää kaupungin maksettavaksi, eikä lisätä laskutuslisää.

Alihankinnasta sovitaan Tilaajan kanssa ja Tilaaja hyväksyy Palveluntuottajan käyttämät alihankkijat. Tilaaja voi kieltäytyä hyväksymästä alihankkijaa vain perustellusta syystä. Palveluntuottajan on ilmoitettava alihankintoina teetettävien sopimuksen osuudet sekä ehdotetut alihankkijat ja näissä tapahtuvat muutokset.

Palveluntuottaja ylläpitää ajantasaista sopimusrekisteriä, josta käy ilmi palveluntuottamiseen käytettävät sopimuskumppanit. Tilaaja tarkastaa sopimusrekisterin säännöllisesti.

Palveluntuottaja vastaa käyttämiensä alihankkijoiden osuudesta kuin omastaan. Palveluntuottaja vastaa myös siitä, että alihankkijat noudattavat Palveluntuottajalle asetettuja velvoitteita. Mikäli Palveluntuottaja käyttää tämän sopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi ulkopuolista toimittajaa, tulee Palveluntuottajan noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja Järvenpään kaupungin kulloinkin voimassa olevia ohjeita. Lisäksi:

1. Palveluntuottaja vastaa siitä, että ulkopuolisen toimittajan hankinta ja sopimus tehdään tämän sopimuksen ja lain julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) tai muun kulloinkin voimassa olevan julkisia hankintoja koskevan lainsäädännön mukaisesti.
2. Palveluntuottaja vastaa siitä, että alihankintasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan se voidaan siirtää tämän sopimuksen tarkoittamalla tavalla.
3. Palveluntuottajan tulee ennen palvelun hankkimista ulkopuoliselta selvittää mahdollisuus hankkia kyseinen palvelu kaupunkikonsernilta.
4. Palveluntuottajalla on Tilaajan vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 3–11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämispäätös, vaikka peruste olisi syntynyt tai pakote asetettu vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on tilaajalla oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi.

Muiden kuin kiinteähintaisten palveluiden tuottamiseen Palveluntuottajan käyttäessä sovittua alihankkijaa, lisätään alihankkijoiden tai materiaalien laskutukseen 12 % laskutuslisä.

16.2 Tilaajavastuulain soveltaminen

Kaupunki tarkastaa Mestaritoiminnalta tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006, "tilaajavastuulaki") tai muussa vastaavassa voimassa olevassa laissa tarkoitetut tiedot ennen sopimuksen tekemistä sekä tämän jälkeen 12 kuukauden välein.

Osapuolet tarkastavat vastaavat tiedot kaikilta mahdollisesti käyttämiltään alihankkijoilta ja muilta ulkopuolisilta sopimuskumppaneilta vastaavalla tavalla.

Tietojen tarkastamisen yhteydessä vieraskieliset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa sekä alkuperäiskielisinä että suomen kielelle käännettyinä.

Mikäli aiottu sopimuskumppani ei ole hoitanut tilaajavastuulain mukaisia velvoitteitaan ennen sopimuksen aiottua tekoajankohtaa, sopimusta ei tehdä.

Palveluntuottaja vastaa siitä, että edellä olevat ehdot sisällytetään kaikkiin niihin kiinteistötoiminnasta tehtäviin sopimuksiin, joihin tilaajavastuulaki tai muu vastaava voimassa oleva laki tulee sovellettavaksi.

Palveluntuottaja laatii omaa toimintaansa koskevat verottajalle tehtävät ilmoitukset.

16.3 Luottamuksellisuus ja salassapito

Osapuolet noudattavat keskenään tiedon avoimuuden periaatetta.

Palveluntuottaja ymmärtää, että Tilaaja julkisena viranomaisena on velvollinen noudattamaan lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) tai muuta vastaavaa kulloinkin voimassa olevaa lakia. Tilaajan on mahdollista pitää salassa ainoastaan sellaiset tiedot, jotka lain perusteella on säädetty salassa pidettäviksi. Palveluntuottajan tulee tietoja Tilaajalle luovuttaessaan ilmoittaa, mikäli se katsoo, että jokin sen luovuttama tieto on esimerkiksi laissa tarkoitettu liike- tai ammattisalaisuus.

Palveluntuottaja ei saa luovuttaa Tilaajan puolesta tämän sopimuksen perusteella syntyneitä Tilaajan asiakirjoja.

Osapuolet sitoutuvat pitämään toisiltaan saamansa salassa pidettäväksi tai muuten luottamukselliseksi tai liikesalaisuudeksi katsottavan aineiston salassa eivätkä käytä tietoja muuhun kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Tilaajalla on kuitenkin velvollisuus noudattaa edellä mainittuja julkisuutta ja salassapitoa koskevia säädöksiä. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kaikki hankkeeseen osallistuvat henkilöt sekä mahdolliset alihankkijat ovat sitoutuneet salassapitoa koskeviin velvoitteisiin. Palveluntuottaja sitoutuu Tilaajan niin halutessa luottamuksellisuutta ja salassapitoa koskevan erillisen salassapitosopimuksen tekemiseen. Salassapitovelvollisuuden rikkomisena ei pidetä viranomaisten velvoittavan määräyksen vuoksi tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaiselle tai muulle taholle.

Osapuoli ei saa kopioida, muutoin toisintaa tai luovuttaa kolmannelle osapuolelle salassa pidettävää tietoa kokonaisuudessaan tai sen osaa ilman tietoa luovuttavan osapuolen kirjallista lupaa, ellei velvoittavasta lainsäädännöstä muuta johdu. Palveluntuottaja on velvollinen sopimussuhteen päättyessä tuhoamaan tai palauttamaan sille luovutetut salassa pidettävät tai muutoin käsittelemään tiedot Tilaajan erikseen kirjallisesti ilmoittamalla tavalla.

16.4 Viestintävelvollisuus riskitasoon vaikuttavasta asiasta

Palvelutuottaja viestii viipymättä Tilaajalle tilaajan riskitasoon vaikuttavista olennaisista seikoista. Tällainen seikka voi olla esimerkiksi henkilöön, turvallisuuteen tai toimintaympäristöön liittyvä riski tai sen muutos.

16.5 Sopimuksen ja sen liitteiden muuttaminen

Kumpikaan osapuoli ei voi ilman toisen osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta muuttaa tätä sopimusta tai sen liitteitä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan mahdollisista muutostarpeista.

Kaikki muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat osapuolet ovat ne toimivaltaisissa toimielimissään hyväksyttäneet, nämä päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi ja molemmat osapuolet ovat ne allekirjoituksillaan hyväksyneet. Allekirjoitetut pöytäkirjat tai muut asiakirjat, joissa muutoksista on sovittu, lisätään tämän sopimuksen liitteeksi.

16.6 Sopimuksen siirtäminen

Palveluntuottajalla ei ole oikeutta ilman Tilaajan etukäteistä kirjallista suostumusta osaksikaan siirtää tätä sopimusta kolmannelle.

Tilaajalla on oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle kaupungin tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain. Tilaajalla ei ole oikeutta siirtää sopimusta muulle kolmannelle taholle ilman Palveluntuottajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

16.7 Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta.

17 Liitteet

Liite 1	Kiinteistöjen ylläpitopalveluiden palvelukuvaus
Liite 2	Huoltokirjatehtävien erittely
Liite 3	Vastuunjakotaulukko
Liite 4	Kohdelista ja kohdekohtainen kiinteä hinnoittelu
Liite 5	Palvelusopimukseen kuulumattomien töiden palveluhinnasto
Liite 6	JYSE 2025 PALVELUT (Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa)
Liite 7	KP YSE 2007 (Kiinteistöpalvelualan yleiset sopimusehdot)

18 Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Järvenpäässä xx.xx.xxxx

Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja
Järvenpään kaupunki

Harri Väänänen, toimitusjohtaja
Mestaritoiminta Oy