

Kaukojäähdytyksen sopimusehdot

Suositus T27/2012



Energiateollisuus

Kaukolämpö

Kaukojäähdytyksen sopimusehdot

Suositus T27/2012

Tässä suosituksessa esitetään kaukojäähdytyksen yleiset sopimusehdot.

Suositus korvaa aiemman raportin T27/2002.

Kaukojäähdytystä tarjoavissa energiayhtiöissä vallitseva käytäntö saattaa oleellisiltakin osin poiketa suosituksen mukaisista menettelyistä. Suositus onkin luonteeltaan yleinen ja tarkoitettu avuksi sekä ohjeeksi jäsenyrityksille näiden laatiessa omia, yrityskohtaisia sopimusehtojaan. Suosituksesta poikettaessa on kuitenkin varmistettava, että myös yrityksen omissa ehdoissa otetaan huomioon lainsäädännön asettamat vaatimukset.

Suositusta valmisteltaessa on pyydetty lausuntoja myös asiakastahojen edustajilta.

Energiateollisuus ry:n kaukolämpövaliokunta on hyväksynyt nämä kaukojäähdytyksen sopimusehdot 2.2.2012.

Asiakkuustoimikunta

Puheenjohtaja	Kristian Rehnström, Fortum Power and Heat Oy
Jäsenet	Pasi Muurinen, Tampereen Kaukolämpö Oy Kai Bäcklund, Helsingin Energia Tapo Lehtoranta, Jyväskylän Energia Oy Jani Riuttaluoto, Keravan Energia Oy Timo Vattulainen, Vantaan Energia Oy Jyrki Väänänen, Varkauden Aluelämpö Oy Arto Salmela, Etelä-Savon Energia Oy Marko Paasu, LNI Lämpö Oy
Sihteeri	Antti Kohopää, Energiateollisuus ry, sihteeri

Työryhmä

Janne Vartiainen, Helsingin Energia
Elina Mäenpää, Helsingin Energia
Timo Pesonen, Tampereen Kaukolämpö oy
Ilkka Syrjälä, Turku Energia Oy
Niko Wirgentius, Fortum Power and Heat Oy
Susanna Huuskonen, Fortum Power and Heat Oy
Mirja Tiitinen, Energiateollisuus ry
Antti Kohopää, Energiateollisuus ry

KAUKOJÄÄHDYTYKSEN SOPIMUSEHDOT

SISÄLTÖ

I	KAUKOJÄÄHDYTYKSEN SOPIMUSEHDOT	2
1.	Jäähdytys­sopimuksen tekeminen.....	2
2.	Jäähdytysenergian siirtäminen asiakkaalle	3
3.	Asiakkaan käyttöön varattu sopimusvesivirta/sopimusteho.....	3
4.	Myyjän johdot ja laitteet	4
5.	Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet.....	6
6.	Jäähdytysenergian mittaus ja laskutus.....	7
7.	Sopimuksen siirto	8
8.	Jäähdytysenergian toimituksen keskeytykset.....	9
9.	Kaukojäähdytysverkkoon liittämisen ja jäähdytys­toimituksen aloittamisen viivästys.....	11
10.	Jäähdytys­sopimuksen päättyminen.....	12
11.	Sopimusehtojen ja hintojen muuttaminen.....	12
12.	Riitojen ratkaiseminen	13
II	KAUKOJÄÄHDYTYKSEN SOPIMUSEHDOISSA KÄYTETTYJEN KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ.....	14

KAUKOJÄÄHDYTYKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Jäähdytys sopimuksen tekeminen

- 1.1 Myyjä ja asiakas tekevät kirjallisen jäähdytys sopimuksen jäähdytyksen käyttöpaikan liittämiseksi kaukojäähdytysverkkoon ja jäähdytyksen toimittamisesta jäähdytysenergian luovutuspaikkaan. Toimitus- ja vastuura on myyjän mittausskeskus.
- 1.2 Jäähdytys sopimus tehdään määräajaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräajaisen sopimuksen voimassaolosta sovitaan jäähdytys sopimuksessa.
- 1.3 Jäähdytys sopimus muodostuu yksilöllisesti sovituista ja yleisistä sopimusehdoista sekä jäähdytys- ja palveluhinnastoista ja erikseen sovittavista muista veloituksista. Jos sopimus asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ja tulkitaan asiakirjoja seuraavassa järjestyksessä:
 1. Kaukojäähdytys sopimus
 2. Hinnastot
 3. Yleiset sopimusehdot (nämä ehdot)
- 1.4 Myyjä ja asiakas voivat sopia, että laskut, hinnanmuutos ilmoitukset tai muut sanomat on mahdollista lähettää myös sähköisessä muodossa. Asiakkaan osoite tai laskutusosoite voi olla esimerkiksi sähköpostiosoite.
- 1.5 Asiakas antaa myyjälle ne tiedot, jotka myyjä tarvitsee liittymän toteuttamisessa. Myyjä kertoo asiakkaalle niistä edellytyksistä, joiden tulee olla voimassa, ennen kuin asiakkaan jäähdytysenergian käyttöpaikka voidaan liittää kaukojäähdytysverkkoon.

Asiakkaan tulee ilmoittaa sopimuksenteon yhteydessä sellaisesta myöhemmin tapahtuvasta jäähdytysentarpeen lisääntymisestä, mikä on asiakkaan tiedossa sopimusta tehtäessä. Myyjä ottaa tämän huomioon liittymisjohdon mitoituksessa.
- 1.6 Ellei asiakas ole jäähdytys sopimuksessa tarkoitettujen rakennusten tai tontin omistaja, hänen tulee hankkia omistajan kirjallinen suostumus rakennusten liittämiseksi kaukojäähdytysverkkoon sekä liittymän rakennusten ja tontin käytölle mahdollisesti aiheuttamiin rajoituksiin. Suostumus liitetään myyjälle jäävään sopimuskappaleeseen.
- 1.7 Asiakas maksaa myyjälle jäähdytys sopimuksessa mainitun liittymis- tai sopimusmaksun, sopimuksen mukaiset vuosi- ja energiamaksut sekä muut kulloinkin voimassa olevien palveluhinnastojen mukaiset maksut.
- 1.8 Kaukojäähdytys sopimuksessa voidaan sopia yleisistä sopimusehdoista poikkeavia yksilöllisiä sopimusehtoja.

- 1.9 Myyjä ja asiakas sopivat jäähdytyssojimuksessa asiakkaan kaukojähdytysverkkoon liittämisen aikataulun ja jäähdytysentoimituksen aloittamisajankohdan. Liittäminen voidaan tehdä ja jäähdytysentoimitus aloittaa, kun asiakkaan ja myyjän välillä on voimassa oleva jäähdytyssojimus ja asiakkaan kaukojähdytys- ja jäähdytyslaitteet täyttävät myyjän asettamat tekniset vaatimukset.

2. Jäähdytysenergian siirtäminen asiakkaalle

- 2.1 Jäähdytysenergia siirretään asiakkaalle suljetussa putkistossa kiertävän kaukojähdytysveden avulla.
- 2.2 Kaukojähdytysvesi on myyjän omaisuutta.
- 2.3 Sopijaosapuolten kesken voidaan sopia yksilöllisesti:
- asiakkaalle tulevan kaukojähdytysveden lämpötilasta jäähdytysenergian luovutuspaikassa
 - kaukojähdytysveden pienimmästä sallitusta lämpenemästä asiakkaan laitteissa
 - asiakkaalta palaavan veden suurimmasta sallitusta lämpötilasta
 - asiakkaan käytettävissä oleva kaukojähdytysveden paine-erosta
 - kaukojähdytysveden menopaineesta toimitus- ja vastuurajalla

3. Asiakkaan käyttöön varattu sojimusvesivirta/sojimusteho

- 3.1 Sojimusvesivirran/sojimustehon suuruus on mainittu jäähdytyssojimuksessa.
- 3.2 Myyjä on oikeutettu rajoittamaan asiakkaan saaman kaukojähdytysvesivirran/-tehon sojimuksessa mainittuun sojimusvesivirran/sojimustehon arvoon.
- 3.3 Sojimusvesivirran/sojimustehon muuttamisesta tehdään aina erillinen kirjallinen sojimus (lisäsojimus). Sojimusvesivirtaa/sojimustehoa suurennettaessa asiakas maksaa lisäliittymismaksun. Sojimusvesivirtaa/sojimustehoa pienennettäessä maksettua liittymismaksua ei palauteta. Jos pienennettyä sojimusvesivirtaa/sojimustehoa myöhemmin suurennetaan, peritään lisäliittymismaksu vain siltä osin kuin sojimusvesivirta/sojimusteho ylittää arvon, josta liittymismaksu on jo suoritettu. Myyjällä on oikeus periä asiakkaalta sojimusvesivirran/sojimustehon muuttamisesta aiheutuvat kustannukset tai niitä vastaavat vahvistetut maksut.

4. Myyjän johdot ja laitteet

- 4.1 Myyjä asentaa mittauskeskuksen asiakkaan kanssa sovittuun paikkaan asiakkaan tiloihin ja rakentaa liittymisjohdon yhteisesti sovittua reittiä mittauskeskukseen saakka. Työnjaosta ja toteutustavasta asiakkaan ja myyjän välillä sovitaan tarvittaessa kirjallisesti.
- 4.2 Myyjällä on oikeus tehdä asiakkaan kiinteistössä omien johtojensa ja laitteidensa asennus- ja korjaustöitä. Myyjällä on oikeus tehdä kiinteistössä myös tulityöluvan edellyttämiä töitä sekä omille että kiireellisissä tapauksissa myös teknisessä laitetilassa sijaitseville kaukojäähdytyslaitteille. Tulityöt tehdään myyjän tulityösuunnitelman mukaisesti.

Myyjän on ilmoitettava asiakkaalle asennus- ja korjaustöistä ja tulitöistä etukäteen. Tämä ei koske kiireellisiä korjaus- ja asennustöitä, joista on ilmoitettava heti kun se on mahdollista.

- 4.3 Asiakas luovuttaa ilman eri korvausta omistamastaan tai hallitsemastaan rakennuksesta ja tontilta tarpeellisen tilan myyjän käyttöön liittymisjohdon ja mittauskeskuksen sekä muiden jäähdytysenergian käytön seurantaan varten tarvittavien laitteiden sijoittamista, tarkastamista ja kunnossapitoa varten.
- 4.4 Asiakas huolehtii siitä, että tilassa, johon mittauskeskus sijoitetaan, on myyjän ohjeiden mukainen ryhmäjohto energiamittarin ja muiden jäähdytysenergian käytön seurantaan varten tarvittavien laitteiden sekä mahdollisen paine-eromittarin 230 V sähköverkkoon liittämistä varten. Asiakas antaa korvauksetta myyjän käyttöön näiden laitteiden tarvitseman sähkön.
- 4.5 Myyjällä on osapuolten niin sopiessa oikeus kustannuksellaan rakentaa ja pitää jäähdytysjohtoja sekä tarvittavia viestijohtoja asiakkaan rakennuksissa ja tonttialueella myös muita asiakkaita varten. Myyjä sijoittaa edellä tarkoitetut johdot ja niihin liittyvät laitteet niin, ettei niistä aiheudu asiakkaalle kohtuutonta vahinkoa tai haittaa. Jos sanottuja johtoja tai laitteita joudutaan sijoittamaan rakennetulle tontille, myyjä saattaa kaivutyms. töissä vaurioituneet alueet rakennustöitä edeltävään kuntoon, jollei toisin sovita.
- 4.6 Tekninen laitetilä ja mahdollinen erillinen mittauskeskushuone on pidettävä lukittuna. Huoneissa tulee olla lattiakaivo tai muu myyjän hyväksymä vedenpoistomahdollisuus sekä riittävä valaistus ja tuuletus. Näitä huoneita ei saa käyttää varastopaikkana tai muihin asiaan kuulumatto-miin tarkoituksiin. Huoneiden tavanomaisesta siivoamisesta huolehtii asiakas omalla kustannuksellaan.
- 4.7 Jos asiakas tekee omistamassaan tai hallitsemassaan rakennuksessa tai tontilla muutoksia, myyjä suorittaa niiden vuoksi välttämättömät johtojensa ja laitteidensa muutokset asiakkaan kustannuksella. Myyjä poistaa johtonsa ja laitteensa purettavista rakennuksista, mutta on oikeutettu asentamaan muita asiakkaita varten rakennetut johdot ja laitteet purettujen rakennusten tilalle rakennettaviin uusiin rakennuksiin tai muuhun so-

pijapuolten yhteisesti hyväksymään paikkaan asianomaisessa rakennuksessa tai tontilla.

Myyjä siirtää tai muuttaa kustannuksellaan yksinomaan muita asiakkaita varten asennetut johdot. Jos siirrettävät tai muutettavat johdot tai laitteet palvelevat myös siirtoa tai muutostyötä haluavaa asiakasta, jaetaan siirrosta tai muutostyöstä aiheutuvat kustannukset siirtoa tai muutostyötä haluavan asiakkaan ja myyjän kesken sopimusvesivirtojen/-tehojen suhteessa.

4.8 Muutoksista, jotka pakottavat väliaikaisesti tai kokonaan siirtämään tai poistamaan myyjän johtoja ja laitteita, on asiakkaan ilmoitettava myyjälle kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen muutoksiin ryhtymistä ja asiakkaan on varattava tila tarvittavan tilapäisen johdon rakentamista varten. Myyjän johtoreitillä sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen tai rakenteiden muuttamisesta tai tontin lohkomisesta asiakkaan on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti myyjälle.

4.9 Asiakkaan on kustannuksellaan järjestettävä myyjän hyväksymällä tavalla esteetön sisäänpääsy tekniseen laitetilaa ja muihin tiloihin, joissa on myyjän johtoja tai laitteita. Myyjällä on oikeus säilyttää asiakkaan luovuttamia avaimia asiakkaan kiinteistöön sijoitetussa avainsäilössä.

4.10 Asiakkaan tulee ilmoittaa myyjälle myyjän kaukojäähdytysjohdoissa ja laitteissa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä.

Myyjä korjaa kustannuksellaan omien johtojensa ja laitteidensa viat ja puutteet ensi tilassa. Myyjä on velvollinen korvaamaan viallisten johtojensa tai laitteidensa asiakkaalle aiheuttaman välittömän vahingon.

4.11 Asiakas saa sulkea myyjän sulkulaitteet ainoastaan hengen, terveyden tai omaisuuden välittömän vahingoittumisen vaaran uhatessa tai myyjän pyynnöstä. Sulkemisesta on ilmoitettava myyjälle välittömästi.

Vain myyjän edustaja tai hänen tähän tehtävään valtuuttamansa henkilö saa avata myyjän sulkulaitteet.

4.12 Myyjällä on oikeus säilyttää ja ylläpitää johtonsa ja muut laitteensa asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla myös sen jälkeen, kun jäähdytyssojimus on päättynyt. Asiakkaalla on tällöin oikeus kohtuulliseen korvaukseen em. johtojen ja laitteiden aiheuttamasta haitasta.

4.13 Myyjällä on asiakasta enempää kuulematta oikeus hakea erityisen oikeuden kirjaamista tai perustaa rasite johtojensa ja laitteidensa pysyvyyden vakuudeksi asiakkaan omistamaan tai hallitsemaan kiinteistöön.

4.14 Asiakkaalla on velvollisuus ilmoittaa seuraajalleen myyjälle kuuluvasta oikeudesta johtojensa ja laitteidensa pysyttämiseen asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla.

5. Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet

- 5.1 Asiakas huolehtii kustannuksellaan kaukojäähdytyslaitteidensa rakentamisesta, asentamisesta, muuttamisesta tai liittamisestä myyjän mittauskeskukseen.
- 5.2 Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden asennus-, muutos- ja korjaustöitä saavat tehdä vain myyjän hyväksymät urakoitsijat. Tämä rajoitus ei koske lämpöeristystöitä eikä sähköitä. Asiakkaan tulee huolehtia kaikista asennus-, muutos- tai korjaustöiden edellyttämistä tarkastuksista.
- 5.3 Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden ja jäähdytyslaitteiden suunnittelussa, asentamisessa ja tarkastuksessa tulee noudattaa myyjän antamia sekä muita kaukojäähdytyslaitteita koskevia ohjeita tai suosituksia.
- 5.4 Jäähdytysenergian toimituksen aloittamisen edellytyksenä on, että asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet on rakennettu ja asennettu myyjän hyväksymällä tavalla.

Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteisiin saa tehdä vain myyjän hyväksymiä muutoksia. Asiakkaan jäähdytyslaitteisiin tehtävistä olennaisista muutoksista on sovittava erikseen myyjän kanssa.

- 5.5 Asiakas vastaa kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteidensa asianmukaisesta kunnosta. Asiakas on velvollinen korvaamaan viallisten laitteidensa, laitteiden asennusten tai niiden käytön myyjälle aiheuttaman muun kuin välillisen vahingon.

Asiakas on kuitenkin korvausvelvollinen vain, jos hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää laitteidensa käytön myyjälle aiheuttamista riskeistä.

Mikäli asiakkaan kaukojäähdytys- tai jäähdytyslaitteissa on vika tai ominaisuus, jota asiakas ei ole voinut havaita, asiakas vastaa myyjälle aiheutuvista vahingoista, jos hän jatkaa viallisen laitteen käyttämistä myyjän huomautuksesta huolimatta.

Viallisten laitteiden käyttö on myyjän kehotuksesta välittömästi keskeytettävä.

Asiakkaan on viipymättä korjattava sellaiset vialliset laitteensa, joista aiheutuu tai voi aiheutua myyjälle vahinkoa.

- 5.6 Myyjällä on oikeus asentaa jäähdytyksen käytön seurantaa ja laadun varmistamista varten mittauslaitteita asiakkaan kaukojäähdytyslaitteisiin.

6. Jäähdytysenergian mittauss ja laskutus

- 6.1 Asiakkaalle toimitettava jäähdytysenergia mitataan myyjän mittauslaitteilla. Mittauslaitteet ovat voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaisia.
- 6.2 Asiakas antaa myyjän etäluentaa varten energiamittarin tiedonsiirron käyttömahdollisuuden, jonka kautta myyjä lukee energiamittarit laskutusta varten. Myyjä vastaa omista etäluennan kustannuksistaan.
- 6.3 Mikäli asiakas haluaa siirtää omaan seurantajärjestelmäänsä tiedot kulu-
tetuista jäähdytys- ja vesimääristä, myyjä asentaa tarvittavat lisälaitteet
mittariinsa asiakkaan kustannuksella. Myyjä voi periä lukemien käytöstä
palveluhinnaston mukaisen käyttömaksun.
- 6.4 Myyjä tarkistuttaa jäähdytysenergian veloituksessa käytetyt mittauslait-
teet siten, kuin siitä muualla laissa tai lain nojalla annetussa asetuksessa
tai päätöksessä säädetään tai määrätään ja muutenkin tarpeen mukaan.
Myyjä tarkistuttaa mittauslaitteet myös asiakkaan pyynnöstä.
- 6.5 Jos mittauksen virhe on suurempi kuin keskimäärin +/- 5 % veloitukseen
nähten määräävillä kaukojäähdytysvesivirroilla ja lämpötilaeroilla, myyjä
vastaa tarkistuksesta aiheutuneista kustannuksista. Muussa tapaukses-
sa kustannuksista vastaa se, joka on tarkistusta vaatinut.
- 6.6 Mikäli energiamittarin virhe on todettu suuremmaksi kuin +/- 5 %, ottaa
myyjä tämän huomioon laskutuksessa. Hyvitys tai lisäveloitus suori-
taan mittauslaitteiden tarkistukseen, asiakkaan aikaisempiin ja myöhem-
piin kulutusmääriin sekä muihin tietoihin perustuvan arvion nojalla.
- 6.7 Jos asiakas käyttää jäähdytysenergiaa tai kaukojäähdytysvettä ohitta-
malla mittarit tai muutoin vaikuttamalla niiden mittauksen tarkkuuteen tai lu-
otettavuuteen, myyjä on oikeutettu laskuttamaan asiakasta asiakkaan
kaukojäähdytyslaitteiden suurimman kulutusmahdollisuuden mukaan.

Ellei tässä kohdassa mainittua kulutusta voida luotettavasti todeta, voi-
daan laskutus suorittaa enintään kolmen vuoden ajalta.
- 6.8 Myyjä laskuttaa asiakasta jäähdytyksen käytöstä ja muusta palvelujen tai
hyödykkeiden toimituksesta jäähdytys sopimuksen mukaisesti.
- 6.9 Laskuista on käytävä riittävän selkeästi ilmi laskutuksen perusteena käy-
tetyt kulutus- ja hintatiedot.
- 6.10 Asiakas on velvollinen maksamaan jäähdytysenergian toimitusta ja liit-
tymismaksuja koskevat maksut viimeistään eräpäivänä. Lasku lähete-
tään asiakkaan ilmoittamaan laskutusosoitteeseen.
- 6.11 Myöhästyneistä maksusuorituksista myyjällä on oikeus periä korkolain tai
sopimuksen mukaista viivästyskorkoa. Maksumuistutuksen lähettämises-
tä voidaan lisäksi periä palveluhinnaston mukainen kohtuullinen muistu-
tismaksu.

- 6.12 Sopimuksen osapuolet voivat vaatia laskutus-, mittaus- tai mittarin luentavirheeseen perustuvia saataviaan kolmen vuoden ajalta.

Hyvitys tai lisäveloitus suoritetaan mittauslaitteiden tarkistukseen, asiakkaan aikaisempiin ja myöhempiin kulutusmääriin sekä muihin tietoihin perustuvan arvion nojalla.

Hyvitykselle tai lisäveloitukselle ei makseta korkoa.

7. Sopimuksen siirto

- 7.1 Myyjä on oikeutettu siirtämään jäähdityssopimuksen toiselle myyjälle. Sopimuksen ehtoja ei voida siirron yhteydessä muuttaa. Uusi myyjä on velvollinen ilmoittamaan siirrosta asiakkaalle viipymättä jäähdityssopimuksen siirryttyä, kuitenkin viimeistään ensimmäisen laskun yhteydessä.
- 7.2 Asiakas voi siirtää jäähdityssopimuksen kolmannelle osapuolelle siirtohetken mukaisine oikeuksineen ja velvollisuuksineen.
- Jäähdityssopimus ei siirry automaattisesti kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Jos jäähdityssopimus halutaan siirtää kiinteistön uudelle omistajalle tai haltijalle, siirrosta tulee mainita luovutuskirjassa tai tehdä erillinen luovutuskirja.
- 7.3 Myyjä hyväksyy jäähdityssopimuksen siirron saajan asiakkaaksi, jos siirtohetkeen mennessä kertyneet myyjän saatavat on maksettu ja siirron saaja sitoutuu kirjallisesti noudattamaan siirretyn jäähdityssopimuksen ehtoja.
- 7.4 Jos asiakas luovuttaa jäähdityssopimuksessa tarkoitetut rakennukset, tontin tai sen osan sopimuksen voimassaoloaikana, hän on vastuussa sopimuksen mukaisista sitoumuksistaan siihen saakka, kun uusi omistaja tai haltija on antanut myyjälle vastaavat sitoumukset ja myyjä on ne hyväksynyt.
- 7.5 Jäähdityssopimuksen siirto tehdään aina kirjallisesti.
- 7.6 Jäähdityssopimusta ei voida siirtää toiseen jäähditysenergian käyttöpaikkaan.

8. Jäähdytysenergian toimituksen keskeytykset

8.1 Jollei toisin ole sovittu, jäähdytyksentoimituksessa on virhe, jos jäähdytyksen toimitus on yhtäjaksoisesti tai toistuvasti keskeytynyt eikä keskeytymistä (jäähdytyskatkos) voida pitää keskeytyksen syy ja olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä (toimitustapavirhe). Jäähdytyksentoimituksen keskeytymisen pituus lasketaan siitä ajankohdasta, kun myyjä on saanut siitä tiedon tai voidaan katsoa olleen siitä tietoinen.

8.2 Myyjällä on välittömästi oikeus jäähdytyksentoimituksen tilapäiseen keskeyttämiseen tai rajoittamiseen joko ylivoimaisen esteen tai ihmishenkeä, terveyttä tai omaisuutta uhkaavan vaaran vuoksi.

Ylivoimaisen esteen sattuessa myyjä vapautuu jäähdytyksen toimituksesta siinä määrin ja niin pitkäksi ajaksi kuin jäähdytyksen toimitus on ylivoimaisen esteen vuoksi kohtuutonta.

Myyjä ei ole velvollinen korvaamaan tässä tarkoitusta keskeytyksestä aiheutunutta vahinkoa.

8.3 Myyjästä riippumaton syy, kuten esim. sota tai muu kriisitilanne, olennainen häiriö sähkön tuotannossa tai sähköverkkotoiminnassa, työtaistelu tai poikkeuksellinen luonnonolosuhde, voi aiheuttaa sellaisen häiriön myyjän toiminnassa, että myyjä joutuu keskeyttämään jäähdytyksentoimituksen tai rajoittamaan sitä.

8.4 Jos myyjä kahdessa edellisessä kohdassa mainitusta syystä voi toimittaa jäähdytystä vain rajoitetusti, on myyjällä oikeus jakaa käytettävissä oleva jäähdytysenergia asiakkaiden kesken ottaen huomioon yhteiskunnan yleiset elintärkeät tarpeet, mahdolliset viranomais määräykset ja valitsevat olosuhteet ja keskeyttää muu jäähdytysenergian toimitus tarpeen vaatiessa.

8.5 Myyjällä on oikeus tilapäisesti keskeyttää jäähdytyksentoimitus tai rajoittaa sitä jäähdytyksen toimittamista varten tarpeellisten laitteiden huolto- ja korjaustöiden, muutoksen, tarkistuksen, vian selvittämisen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Myyjä huolehtii siitä, että keskeytys tai rajoitus on mahdollisimman lyhytaikainen ja että se suoritetaan sellaisena aikana ja siten, että haitta asiakkaalle on mahdollisimman vähäinen.

8.6 Myyjä tiedottaa riittävän tehokkaasti edellisessä kohdassa mainituista etukäteen tiedossa olevista jäähdytyksentoimituksen keskeytyksistä ja rajoituksista

8.7 Asiakkaan on viipymättä ilmoitettava havaitsemastaan viasta tai virheestä tai virheen uhasta myyjälle. Ilmoitusta ei tarvita, mikäli on perusteltua olettaa, että myyjä on tilanteesta muutoin tietoinen.

8.8 Jos jäähdytyksen toimitus keskeytyy muutoin kuin kohdissa 8.2 – 8.6 tarkoitettussa tapauksessa myyjän puolella olevasta syystä ja keskeytys syy ja olosuhteet huomioon ottaen on virhe, myyjä on velvollinen korvaamaan asiakkaalle keskeytyksestä aiheutuneen välittömän vahingon. Asiakkaalla on kuitenkin oikeus saada korvaus myös välillisestä vahin-

gosta, jos virhe aiheutuu myyjän puolella olevasta törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Korvauksen enimmäismäärä sovitaan erikseen.

8.9 Välillisenä vahinkona pidetään näissä ehdoissa:

- a) ansion menetystä, joka asiakkaalle aiheutuu virheen tai niistä johtuvien toimenpiteiden vuoksi;
- b) vahinkoa, joka aiheutuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta;
- c) jäähdytyksen käyttöpaikan käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa olennaista haittaa;
- d) asiakkaan kärsimää omaisuusvahinkoa, joka johtuu jäähdytyksentoitituksen virheestä aiheutuneesta asiakkaan laitteen tai laitteiston toiminnan häiriöstä tai pysähtymisestä tai asiakkaan toiminnan keskeytymisestä, tai samasta syystä aiheutunutta taloudellista seurannaisvahinkoa tai tappiota; ja
- e) muuta samankaltaista vaikeasti ennakoitavaa vahinkoa.

8.10 Myyjällä on asiakkaan laiminlyönnin perusteella oikeus keskeyttää jäähdytysenergian toimitus seuraavissa tapauksissa:

- a) jos asiakas ei muistutuksesta huolimatta maksa erääntynyttä laskua kohtuullisessa ajassa;
- b) jos asiakas ei myyjän kehotuksesta huolimatta korjaa laitteissaan tai tiloissaan olevaa vikaa tai puutetta, joka aiheuttaa tai saattaa aiheuttaa myyjälle tai sitä edustavalle henkilöstölle vahingonvaaran tai kohutuutonta haittaa;
- c) jos asiakas ei salli esteetöntä sisäänpääsyä tai tarkastusoikeutta osapuolten kaukojäähdytyslaitteiden tai jäähdytyslaitteiden asentamiseksi, huoltamiseksi, korjaamiseksi tai valvomiseksi;
- d) jos asiakas syylistyy jäähdytyksen tai myyjän omaisuuden anastamiseen, myyjän laitteiden tahalliseen vahingoittamiseen tai myyjän asentamien sinettien murtamiseen; tai
- e) jos asiakas muuten olennaisesti laiminlyö jäähdytys sopimukseen perustuvat velvollisuutensa.

8.11 Ennen jäähdytysenergian toimituksen keskeyttämistä myyjä lähettää asiakkaalle hänen laskutusosoitteeseensa kehotuksen maksaa erääntynyt saatava (maksukehotus) tai korjata muu laiminlyönti määräajassa. Jos asiakas ei kehotuksesta huolimatta maksa erääntynyttä saatavaa tai korjaa muuta sopimusrikkomusta asetetussa määräajassa, myyjä lähettää asiakkaan laskutusosoitteeseen kirjallisen katkaisuvaroituksen. Katkaisuvaroituksesta käy ilmi keskeyttämisajankohta. Asiakkaan on oika-

tava sopimusrikkomus ajoissa ennen ilmoitettua keskeyttämisajankohtaa välttääkseen keskeytyksen.

- 8.12 Jos jäähdytyksentoimitus keskeytetään asiakkaan puolella olevasta syystä, asiakas ei vapaudu maksu- eikä muista velvollisuuksistaan myyjää kohtaan.
- 8.13 Jäähdytyksen toimituksen keskeyttäminen ei rajoita myyjän oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.
- 8.14 Myyjällä on oikeus periä maksukehotuksen ja katkaisuvaroituksen lähettämistä sekä jäähdytyksentoimituksen keskeyttämisestä ja uudelleen aloittamisesta palveluhinnaston mukaiset maksut.
- 8.15 Jäähdytyksentoimitusta jatketaan sen jälkeen, kun keskeyttämisen aihe on poistettu. Myyjä ei kuitenkaan ole velvollinen jatkamaan jäähdytyksentoimitusta ennen kuin asiakas on maksanut maksukehotuksesta ja katkaisuvaroituksesta sekä muista keskeytykseen ja jälleen kytkentään liittyvistä toimenpiteistä aiheutuneet maksut ja kustannukset sekä erään-tyneet myyjän saatavat.
- 8.16 Jäähdytyksentoimitus voidaan keskeyttää myös asiakkaan pyynnöstä. Asiakas on tällöin kuitenkin velvollinen suorittamaan jäähdytyksenkäyt-
tömahdollisuuden ylläpidosta erikseen sovittavan maksun.

9. Kaukojäähdytysverkkoon liittämisen ja jäähdytyksentoimituksen aloittamisen viivästys

- 9.1 Kaukojäähdytysverkkoon liittäminen suoritetaan ja jäähdytyksentoimitus aloitetaan näissä ehdoissa kohdassa 1.9 mainittujen edellytysten täytty-
essä jäähdytyssopimuksessa sovittuna ajankohtana. Liittämisaikah-
dan muuttamisesta (esim. asiakkaan rakennustyön aikataulumuutosten
takia) tulee sopia toisen osapuolen kanssa hyvissä ajoin
- 9.2 Mikäli asiakasta ei voida myyjästä johtuvista syistä sovittuna ajankohta-
na liittää kaukojäähdytysverkkoon eikä jäähdytyksentoimitusta aloittaa,
asiakkaalla on oikeus pidättäytyä liittymismaksun ja jäähdytyssopimuk-
seen perustuvien maksujen maksamisesta siihen saakka, kun jäähdy-
tyksentoimitus voidaan aloittaa.
- 9.3 Mikäli liittämistä kaukojäähdytysverkkoon ja jäähdytyksentoimituksen
aloittamista ei voida suorittaa sovittuna ajankohtana asiakkaasta johtu-
vasta syystä, asiakas on velvollinen suorittamaan viivästysajalta jäähdy-
tyssopimukseen perustuvat maksut.
- 9.4 Mikäli asiakas ilmoittaa puolellaan olevasta viivästyksestä niin myöhään,
että myyjä on jo ehtinyt aloittaa liittymän rakentamiseen liittyvät työt,
asiakas korvaa myyjälle viivästyksen vuoksi tarpeellisista toimenpiteistä
sekä hyödyttömiksi käyneistä tarpeellisista toimenpiteistä aiheutuneet
kulut.

10. Jäähdytys sopimuksen päättymisen

- 10.1 Jäähdytys sopimus päättyy määräajan umpeuduttua tai purkamisen johdosta
- 10.2 Sopijapuolet voivat irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan jäähdytys sopimuksen päättymään 24 kuukauden irtisanomisajalla.
- 10.3 Asiakas voi purkaa jäähdytys sopimuksen, jos myyjä on olennaisesti rikkonut jäähdytys sopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan.
- 10.4 Myyjä voi purkaa jäähdytys sopimuksen päättymään välittömästi, jos
- a) asiakas on asetettu konkurssiin eikä konkurssipesä sitoudu jäähdytys sopimukseen;
 - b) asiakas on syylistynyt jäähdytyksen tai myyjän omaisuuden anastamiseen, myyjän laitteiden tahalliseen vahingoittamiseen tai myyjän asettamien sinettien murtamiseen;
 - c) jäähdytys toimitus on keskeytetty näiden ehtojen mukaisesti eikä asiakas ole hänelle annettussa, vähintään kahden viikon määräajassa keskeyttämisestä lukien poistanut keskeyttämisen syytä;
 - d) asiakas on muuten olennaisesti rikkonut jäähdytys sopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan eikä sopimus rikkomusta ole oikaistu myyjän kirjallisesti ilmoittamassa kohtuullisessa määräajassa.
- 10.5 Myyjällä on oikeus kuitata siirtokelpoisella ja palautettavalla liittymismaksulla jäähdytyksen toimitukseen perustuva saatavansa asiakkaalta ja vähentää palautettavan liittymismaksun määrästä johtojen ja laitteiden mahdollisesta purkamisesta ja asiakkaan verkosta erottamisesta aiheutuneet kustannukset.

11. Sopimusehtojen ja hintojen muuttaminen

- 11.1 Sopijapuolet voivat yhdessä sopia yksilöllisen jäähdytys sopimuksen muuttamisesta.
- 11.2 Ellei yksilöllisessä jäähdytys sopimuksessa ole toisin sovittu myyjällä on oikeus muuttaa sopimusehtoja ja hintoja kustannusten tai kustannusrakenteen muutosta vastaavasti. Tämän kohdan perusteella jäähdytys sopimusta ei voida muuttaa niin, että sopimuksen sisältö muuttuu olennaisesti.
- 11.3 Myyjällä on oikeus muuttaa hintoja ja muita sopimusehtoja, jos muutos perustuu lainsäädännön muuttumiseen tai viranomaisen päätökseen.
- 11.4 Myyjällä on lisäksi oikeus muuttaa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sopimusehtoja ja hintoja, jos siihen on erityistä syytä, olosuhteita

den olennaisen muuttumisen vuoksi tai vanhentuneiden sopimus- ja hinnoittelujärjestelyjen uudistamisen takia.

- 11.5 Myyjällä on oikeus sellaisiin vähäisiin sopimusehtojen muutoksiin, jotka eivät vaikuta sopimussuhteen keskeiseen sisältöön.
- 11.6 Myyjän on lähetettävä asiakkaalle ilmoitus siitä, miten ja mistä ajankohdasta lukien hinnat tai muut sopimusehdot muuttuvat ja mikä on muutoksen peruste. Jos perusteena on muu syy kuin lainsäädännön muutos tai viranomaisen päätös, muutos saa tulla voimaan aikaisintaan kuukauden kuluttua ilmoituksen lähettämisestä. Ilmoitus lähetetään asiakkaan laskutusosoitteeseen ja se voi sisältyä esimerkiksi asiakkaalle tulevaan laskuun.
- 11.7 Jos muutoksen perusteena on lainsäädännön muuttuminen tai viranomaisen päätös, on myyjällä oikeus toteuttaa muutos siitä päivästä lukien, kun muutos tai päätös tuli voimaan. Jos kyseessä on muutos asiakkaan vahingoksi, muutos voidaan toteuttaa myöhemminkin myyjän määräämänä ajankohtana. Myyjän on ilmoitettava näillä perusteilla tehtävistä muutoksista mahdollisimman pian.

12. Riitojen ratkaiseminen

- 12.1 Kaikki kaukojäähdytys sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse
- 12.2 Erimielisyydet ratkaistaan tuomioistuimessa, kanne nostetaan asiakkaan jäähdytyksen käyttöpaikan käräjäoikeudessa, ellei yksittäistapauksessa ole toisin sovittu.

KAUKOJÄÄHDYTYKSEN SOPIMUSEHDOISSA KÄYTETTYJEN KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ

Asiakkaalla tarkoitetaan jäähdytysenergian ostajaa, joita ovat esimerkiksi asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, yritykset ja julkiset yhteisöt.

Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteet ovat laitteita, joissa kaukojäähdytysvesi virtaa tai jotka säätelevät asiakkaan jäähdytysjärjestelmän kautta kiertävää kaukojäähdytysveden virtausta.

Asiakkaan jäähdytyslaitteet ovat laitteita, jotka jakavat jäähdytysenergian jäähdytys siirtimistä käyttökohteisiin. Kaukojäähdytyksen kannalta oleellisia ovat laitteet ja kytkennät, joilla on suoranainen vaikutus kaukojäähdytysveden lämpenemiseen.

Etäluennalla tarkoitetaan energiamittarin mittaamia jäähdytysenergian määrää koskevien tietojen siirtoa mittauspisteestä myyjälle tietoverkkoa pitkin.

Energiamittari mittaa asiakkaalle toimitettavan jäähdytysenergian määrän eli kulutuksen ja asiakkaan laitteiden kautta virtaavan kaukojäähdytysveden määrän. Jäähdytysenergian mittayksikkö on MWh (megawattitunti) ja kaukojäähdytysveden mittayksikkö m³.

Tekninen laitetila on rakennuksessa oleva erillinen tila, jossa asiakkaan kaukojäähdytyslaitteet ja myyjän mittauskeskus sijaitsevat. Mittauskeskus voi olla myös muussa tilassa.

Jäähdytyksenkäyttöpaikka on mittauskeskuksella varustettu kohde, jossa jäähdytysenergiaa käytetään.

Jäähdytyksenluovutuspaikka on myyjän mittauskeskuksen ja asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden liitoskohta.

Kaukojäähdytysvedellä tarkoitetaan kaukojäähdytysverkossa kiertävää vettä.

Kaukojäähdytysverkko on suljettu putkiverkko, jossa jäähdytysenergiaa siirretään veden välityksellä asiakkaille.

Liittymisjohdolla tarkoitetaan yhtä asiakasta varten rakennettua kaukojäähdytysjohtoa, jonka välityksellä asiakas on liitetty kaukojäähdytysverkkoon.

Liittymismaksu on sopimusvesivirtaa/sopimustehoa vastaava maksu, jonka asiakas maksaa liittyessään kaukojäähdytykseen.

Lisäliittymismaksu on uutta sopimusvesivirtaa/sopimustehoa vastaavan liittymismaksun ja vanhaa sopimusvesivirtaa/sopimustehoa, josta liittymismaksu on suoritettu, vastaavan liittymismaksun erotus.

Mittauskeskus on myyjän mittauslaitteisto, joka jäähdytysenergian mittauslaitteiden lisäksi sisältää liittymisjohdon sulkuventtiilit ja lianerottimet sekä mahdolliset

laitteet virtauksen ja paine-eron rajoittamiseksi. Asiakkaan laitteisto liitetään myyjän mittauskeskukseen.

Myyjällä tarkoitetaan jäähdytysenergian toimittajaa, joita yleensä ovat energia-, sähkö- ja lämpöyhtiöt tai vastaavat laitokset.

Palveluhinnastossa on mainittu muut jäähdytys sopimukseen perustuvat maksulliset palvelut kuten muistutusmaksu, perintäkulut, mittarin lukumaksut ym.

Sopimusteholla tarkoitetaan asiakkaan käyttöön varattua suurinta jäähdytysteho. Sopimustehon mittayksikkö on kW (kilowatti).

Sopimusvesivirralla tarkoitetaan asiakkaan käyttöön varattua kaukojäähdytysveden suurinta virtausta. Sopimusvesivirran mittayksikkö on m³/h.

Paine-erolla tarkoitetaan tulo- ja paluuputkissa mittauskeskuksen jälkeen vallitsevien paineiden eroa.

