



Kaukolämpötoimialan jäsenille

Viite: ET-kaukolämpökansio 2/11

Kaukolämpöjohtosopimus / rasitesopimus

ET:n lämmönjakelutoimikunta on laatinut kaukolämpöjohtojen sijoittamisesta toisen omistamalle maalle tai kiinteistöön kaksi sopimusmallia – kaukolämpöjohtosopimuksen ja rasitesopimuksen. Yleensä lämmöntoimitusehtojen mukaan lämmönmyyjällä on osapuolten niin sopiessa oikeus myös muita palvelevan kaukolämpöjohdon sijoittamiseen kaukolämpöasiakkaan kiinteistön alueelle. Jos sen sijaan maa-alueen omistaja ei ole kaukolämpöasiakas, on erillisen kirjallisen sijoitus sopimuksen tekeminen suositeltavaa johdon sijoituksen pysyvyyden varmistamiseksi.

Kaukolämpöjohtosopimusta voidaan käyttää sekä asemakaava-alueella että kaava-alueiden ulkopuolella kiinteistörekisteriin merkityillä kiinteistön alueilla sekä rakennusten kautta (sisällä) kulkeviin kaukolämpöjohtoihin. Johtosopimus on tietysti kaikkien kaukolämpöyrittäjien käytettävissä yrityksen hallintomuodosta riippumatta.

Rasitesopimusta sen sijaan voidaan käyttää vain asemakaava-alueilla maa-alueisiin kohdistuvana kiinteistörasitteena (esim. johtojen sijoittaminen ja käyttö) tai rakennuksiin (sisään sijoitettavat kaukolämpöjohdot) kohdistuvana rakennusrasitteena. Rasite voidaan kiinteistönmuodostamislain mukaan perustaa vain toiselle kiinteistölle tai kunnalle (tässä tapauksessa siis ilmeisesti vain kunnalliselle energialaitokselle).

Rasitteen perustamisessa on kyse pysyvän oikeuden synnyttämisestä ja rasite merkitään kiinteistörekisteriin. Kiinteistörasitteet perustetaan kiinteistönmuodostusviranomaisen toimesta sekä rakennusrasitteet rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Rasitteen perustaminen voi olla tarkoituksenmukaista silloin, kun kaukolämpöjohtosopimuksen ei katsota antavan riittävästi takeita kaukolämpöjohtojen sijoituksen pysyvyydestä mm. myöhemmin tehtävillä kaavamuutoksilla, joilla tonttijakoa tai rakennus alaa tontilla muutetaan.

Rasitteen perustamisen/rasitetöimituksen hakemusmalleja löytyy mm. internetin hakukoneilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) § 158-162 käsittelevät rasitteita sekä johtojen ja yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista toisen omistamalle maalle. Lain 161 § mukaan "Kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamisesta muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin." ja "Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen."

LIITTEET: Kaukolämpöjohtosopimusmalli
Rasitesopimusmalli

Ystävällisin terveisin

Veli-Pekka Sirola

KAUKOLÄMPÖJOHTOSOPIMUS**MALLI**

Allekirjoittaneet _____, jota tässä kutsutaan
 Johdonomistajaksi, ja _____ kaupungissa/kunnassa
 tontilla _____, korttelissa _____,
 kaupunginosassa _____ sijaitsevan kiinteistön omistaja, jota
 tässä kutsutaan Kiinteistönomistajaksi, ovat keskenään tehneet seuraavan sopimuksen:

1. Kiinteistönomistaja oikeuttaa omasta ja seuraajiensa puolesta Johdonomistajan rakentamaan kaukolämpöjohdon, joka käsittää kaksi lämminvesiputkea ja mahdollisen salaojan sekä viestikaapelin, yllämainitun kiinteistön rakennusten ja tonttialueen kautta sopimuksen liitteenä olevan piirustuksen osoittamalla tavalla. Johtoa ei saa ilman Johdonomistajan lupaa poistaa, siirtää eikä katkaista. Johdonomistajalla on oikeus päästä tarkastamaan johtoa ja suorittamaan siinä tarvittavia korjauksia.

Johdonomistaja ei suorita vuokraa tai muuta korvausta johdon vaatimasta tilasta / Johdonomistaja suorittaa johdon vaatimasta tilasta kertakorvauksena _____ € (tarpeeton poistetaan).

2. Rakennustyö suoritetaan Johdonomistajan toimesta ja vastuulla Kiinteistönomistajan kanssa tarkemmin sovittavana ajankohtana ja siten, ettei työstä aiheudu kiinteistössä asuville tai työskenteleville henkilöille tarpeetonta haittaa. Kaikki kaivannot tulee työn aikana mikäli mahdollista aidata tai peittää lankuilla. Ylimääräinen maa ajetaan pois mahdollisimman pian kaivamisen jälkeen.

Perustusten ja seinien läpivientien ja olemassa olevien vesi-, sähkö- ja telejohtojen sekä viemärien risteilyjen osalta Johdonomistaja vastaa siitä, ettei näille rakenteille tai johdoille aiheuteta minkäänlaista pysyvää vikaa.

Kaivutyö on suoritettava niin kapeaa aluetta käyttäen kuin suinkin on mahdollista työn järkevän suorittamisen kannalta.

Sijoitettaessa johtoja rakennetulle tontille Johdonomistaja saattaa työmaa-alueen entistä vastaavaan kuntoon __.__.20__ mennessä.

Johdonomistaja suorittaa kaikki johdon rakentamisesta ja työmaa-alueen työn jälkeen kuntoon saattamisesta aiheutuvat kustannukset.

Johdonomistaja huolehtii rakennettavan johdon kunnossapidosta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Johdonomistajalla on oikeus johdon rakennustyön yhteydessä poistaa johdon rakennusalueelta kaikki puut, pensaat ja oksat. Pihapiiriin istutettuja puita ja pensaita on mahdollisuuksien mukaan suojeltava.

Kaikki puut, pensaat ja oksat, jotka johdon rakennusalueelta poistetaan, jäävät Johdonomistajan/Kiinteistönomistajan omaisuudeksi ja Johdonomistajan/Kiinteistönomistajan paikalta poistettaviksi (tarpeeton poistetaan). Mikäli puusto jää Johdonomistajan omaisuudeksi, korvataan se käyvän hinnan mukaan.

3. Johdonomistaja on vastuussa kaikesta vahingosta, jota mahdollisesti aiheutuu kiinteistölle, rakennuksille tai irtaimistolle tässä sopimuksessa tarkoitetun putkijohdon tai siihen kuuluvien laitteiden vesivuodoista.
4. Jos Kiinteistönomistaja haluaa myöhemmin oleellisesti muuttaa tai laajentaa rakennuksiaan tai rakentaa uutta, on Johdonomistajan, tuottamatta kustannuksia Kiinteistönomistajalle, suoritettava täten tarpeelliseksi tulleet ja välttämättömät muutokset johdon asennuksessa.
5. Johdonomistaja sitoutuu Kiinteistönomistajan halutessa toimittamaan kiinteistössä tarvittavan lämmön kulloinkin voimassa olevien liittymis- ja lämmöntoimitusehtojen ja voimassa olevan tariffin mukaisesti. Vaikka tehty lämpösopimus myöhemmin lakkaisikin olemasta voimassa, jää tämä kaukolämpöjohdon läpikulkusopimus kuitenkin voimaan.
6. Tämä sopimus tulee voimaan, kun se on molempien sopimuspuolten taholta allekirjoitettu. Sopimus katsotaan rauenneeksi, ellei sopimuksessa tarkoitettua kaukolämpöjohdon rakennustyötä ole aloitettu viimeistään __.__.20__.
7. Muutoksista tähän sopimukseen tai sen liitteisiin on sovittava kirjallisesti.
8. Jos Kiinteistönomistaja luovuttaa tässä sopimuksessa tarkoitetun kiinteistön tai tontin, on hän vastuussa sopimuksen mukaisista sitoumuksistaan siihen saakka, kun uusi kiinteistönomistaja on antanut Johdonomistajalle vastaavat sitoumukset. Kiinteistön luovutuksesta on Kiinteistönomistajan viipymättä ilmoitettava Johdonomistajalle.
9. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan kiinteistön sijaintipaikkakunnan alioikeudessa.
10. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Johdonomistaja

Kiinteistönomistaja

RASITESOPIMUS**MALLI**

Tällä sopimuksella Matti Meikäläinen KK:n kaupungin/kunnan LL:n kylän "Hakanen" nimisen tilan Rn:o 2:10 omistajana toiselta puolen ja NN:n Kaukolämpölaitos toiselta puolen sovimme edellä mainitun tilan alueelle rakennettavasta kaukolämpöjohdosta seuraavaa:

1. Kaukolämpölaitos saa rakentaa heti kaukolämpöjohdon liitekarttaan merkitylle paikalle "Hakasen" tilan alueelle ja pitää sitä kunnossa.
2. Kaivutyö on suoritettava niin kapeaa aluetta käyttäen kuin suinkin on mahdollista työn järkevän suorittamisen kannalta.
3. Kaukolämpölaitos on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaivanto täytetään työn jälkeen huolellisesti ja alue saatetaan entiseen kuntoon.
4. Kaukolämpölaitoksella on tämän sopimuksen perusteella oikeus perustaa kolme metriä leveä pysyvä käyttöoikeus edellä mainitun kaukolämpöjohdon ja siihen kuuluvien laitteiden sijoittamista ja kunnossapidämistä varten. Tästä oikeudesta ei suoriteta mitään korvausta. Käyttöoikeutta varten voidaan perustaa rasite.
5. Mikäli tilanomistajalle koituu kaukolämpöjohdon ja siihen liittyvien laitteiden korjaustyöstä myöhemmin vahinkoa, on Kaukolämpölaitoksen korvattava se todellisen vahingon suuruisena.
6. Tämä sopimus sitoo tilanomistajaa allekirjoituksesta ja Kaukolämpölaitosta siitä lukien kun tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Tätä sopimusta on tehty yksi kummallekin sopijapuolelle.

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Kaukolämpölaitos

Tilanomistaja

Todistavat:
