**Jäähdytyksen yleiset sopimusehdot**

Suositus T27/2024

© Energiateollisuus ry 2024

ENERGIATEOLLISUUS RY SUOSITUS T27/2024

Tässä suosituksessa esitetään kaukojäähdytyksen ja jäähdytyspalveluiden yleiset sopimusehdot.

Suositus korvaa aiemman raportin T27/2012.

Kaukojäähdytystä ja jäähdytyspalveluita 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 ei ole tarkoitettu käytettävän kuluttajien kanssa tehtäviin sopimuksiin.

Suositusta valmisteltaessa on neuvoteltu asiakastahojen edustavien Rakli ry:n ja Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa ja suosituksen sisältöä on kommentoinut myös Energiavirasto.

Energiateollisuus ry:n markkinavaliokunta on hyväksynyt nämä kaukojäähdytyksen sopimusehdot 10.12.2024.

ENERGIATEOLLISUUS RY SUOSITUS 27/2022

JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

SISÄLTÖ

**I JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT**

[1 Jäähdytyssopimuksen tekeminen ja toimituksen aloittaminen 4](#_Toc181004914)

[2 Jäähdytystoimitus asiakkaalle 5](#_Toc181004915)

[3 Asiakkaan käyttöön varattu sopimusvesivirta/sopimusteho 5](#_Toc181004916)

[4 Myyjän johdot ja laitteet 5](#_Toc181004917)

[5 Kiinteistökohtaisia palveluratkaisuja koskevat erityisehdot 7](#_Toc181004918)

[6 Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet 8](#_Toc181004919)

[7 Jäähdytyksentoimituksen mittaus ja laskutus 9](#_Toc181004920)

[8 Vakuudet 12](#_Toc181004921)

[9 Sopimuksen siirto 12](#_Toc181004922)

[10 Jäähdytystoimituksen keskeytykset asiakkaasta johtuvista syistä 13](#_Toc181004923)

[11 Jäähdytysverkkoon liittämisen ja lämmöntoimituksen aloittamisen viivästys 14](#_Toc181004924)

[12 Jäähdytyksentoimituksen virhe, virheestä ilmoittaminen ja hinnanalennus 15](#_Toc181004925)

[13 Vahinkojen korvaaminen 16](#_Toc181004926)

[14 Jäähdytyssopimuksen päättyminen 18](#_Toc181004927)

[15 Sopimusehtojen ja hinnoittelun muuttaminen 18](#_Toc181004928)

[16 Riitojen ratkaiseminen 19](#_Toc181004929)

**II JÄÄHDYTYKSEN YLEISISSÄ SOPIMUSEHDOISSA KÄYTETTYJEN KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ**

JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

# Jäähdytyssopimuksen tekeminen ja toimituksen aloittaminen

## Myyjä ja asiakas tekevät jäähdytyssopimuksen joko käyttöpaikan liittämisestä kaukojäähdytysverkkoon ja jäähdytyksen toimittamisesta jäähdytysenergian luovutuspaikkaan tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamisesta. Toimitus- ja vastuuraja on myyjän mittauskeskus, ellei toisin sovita.

## Jäähdytyssopimus tehdään kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Jäähdytyssopimus on tehtävä kirjallisesti, mikäli jompikumpi sopijapuoli sitä vaatii. Jäähdytyssopimus tehdään määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikaisen sopimuksen voimassaolosta sovitaan jäähdytyssopimuksessa.

## Jäähdytyssopimus muodostuu yksilöllisesti sovituista sopimusehdoista ja jäähdytyksen yleisistä sopimusehdoista sekä hinnastoista ja erikseen sovittavista muista veloituksista. Jos sopimusasiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ja tulkitaan asiakirjoja seuraavassa järjestyksessä:

1. Yksilölliset sopimusehdot

2. Hinnastot

3. Yleiset sopimusehdot (nämä ehdot).

## Asiakkaalla on oikeus saada jäähdytyslaskut, sopimusehto- ja hinnanmuutosilmoitukset tai muut viestit sähköisenä. Asiakkaan osoite tai laskutusosoite voi olla esimerkiksi sähköpostiosoite. Asiakkaan tulee ilmoittaa yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista myyjälle.

## Asiakas antaa myyjälle ne tiedot, jotka myyjä tarvitsee liitynnän toteuttamisessa. Myyjä kertoo asiakkaalle niistä edellytyksistä, joiden tulee olla voimassa, ennen kuin asiakkaan jäähdytystoimituksen käyttöpaikka voidaan liittää kaukojäähdytysverkkoon tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi.

## Asiakkaan tulee ilmoittaa sopimuksenteon yhteydessä sellaisesta myöhemmin tapahtuvasta jäähdytyksentarpeen muutoksesta, joka on asiakkaan tiedossa sopimusta tehtäessä. Myyjä ottaa tämän huomioon mitoituksessa.

## Ellei asiakas ole jäähdytyssopimuksessa tarkoitettujen rakennusten tai tontin omistaja, hänen tulee hankkia omistajan suostumus kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla rakennusten liittämisestä kaukojäähdytysverkkoon. Kirjallinen tai muulla pysyvällä tavalla annettu suostumus on oltava myös jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi tarpeellisten laitteiden asentamiseksi. Suostumuksen tulee kattaa myös kaukojäähdytyksen tai jäähdytyspalvelun rakennusten ja tontin käytölle mahdollisesti aiheuttamat rajoitukset. Myyjä dokumentoi suostumuksen myyjälle jäävään sopimuskappaleeseen tai muulla tavalla.

## Asiakas maksaa myyjälle jäähdytyssopimuksessa mainitun liittymis- tai sopimusmaksun ja muut kulloinkin voimassa olevien hinnastojen mukaiset maksut.

## Myyjä ja asiakas voivat sopia muutoksista näihin ehtoihin.

## Myyjä ja asiakas sopivat jäähdytyssopimuksessa asiakkaan kaukojäähdytysverkkoon liittämisen tai jäähdytyksen palveluratkaisun rakentamisen aikataulusta ja jäähdytyksentoimituksen aloittamisajankohdan. Liittäminen tai jäähdytyksen palveluratkaisu voidaan tehdä ja jäähdytyksentoimitus aloittaa, kun asiakkaan ja myyjän välillä on voimassa oleva jäähdytyssopimus ja asiakkaan kaukojäähdytys- ja/tai jäähdytyslaitteet täyttävät myyjän asettamat tekniset vaatimukset.

# Jäähdytystoimitus asiakkaalle

## Jäähdytystoimitus siirretään asiakkaalle suljetussa putkistossa kiertävän kaukojäähdytysveden avulla tai jäähdytyksen palveluratkaisun osalta siirretään kiinteistön jäähdytysvettä. Kaukojäähdytysvesi on aina myyjän omaisuutta.

## Asiakkaalle tulevan kaukojäähdytysveden lämpötila jäähdytysluovutuspaikassa on normaaleissa käyttöolosuhteissa vähintään 2 oC ja enintään 10 oC. Kaukojäähdytysveden korkein tulolämpötila asiakkaalla on kuitenkin yleensä 8 oC. Jäähdytyksen palveluratkaisujen osalta sovelletaan edellä mainittuja arvoja, ellei osapuolten välillä ole toisin sovittu.

## Asiakkaan käytettävissä oleva kaukojäähdytysveden vähimmäispaine-ero on 100 kPa.

# Asiakkaan käyttöön varattu sopimusvesivirta/sopimusteho

## Sopimusvesivirran/sopimustehon suuruus on mainittu jäähdytyssopimuksessa.

## Myyjä on oikeutettu rajoittamaan asiakkaan saaman kaukojäähdytysvesivirran/-tehon sopimuksessa mainittuun sopimusvesivirran/sopimustehon arvoon.

## Sopimusvesivirran/sopimustehon muuttamisesta tehdään aina erillinen kirjallinen sopimus. Sopimusvesivirran/sopimustehon muuttamiseen tulee olla riittävä peruste. Riittävä peruste voi olla toimenpide, joka vaikuttaa rakennuksen tehontarpeeseen pysyvästi.

Sopimusvesivirtaa/sopimustehoa suurennettaessa asiakas maksaa lisäliittymismaksun. Sopimusvesivirtaa/sopimustehoa pienennettäessä maksettua liittymis- tai sopimusmaksua ei palauteta. Jos pienennettyä sopimusvesivirtaa/sopimustehoa myöhemmin suurennetaan, peritään lisäliittymis- tai sopimusmaksu vain siltä osin kuin sopimusvesivirta/sopimusteho ylittää arvon, josta liittymis- tai sopimusmaksu on jo suoritettu. Myyjällä on oikeus periä asiakkaalta sopimusvesivirran/sopimustehon muuttamisesta aiheutuvat kustannukset tai niitä vastaavat vahvistetut maksut.

## Asiakkaan on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti myyjälle kaikista olennaisista jäähdytyksen käyttöön tai tarpeeseen vaikuttavista muutoksista kiinteistössään tai jäähdytyslaitteissaan.

# Myyjän johdot ja laitteet

## Kaukojäähdytyksen 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 tai muulla pysyvällä tavalla.

## Jäähdytyksen palveluratkaisun myyjä asentaa jäähdytyksen palveluratkaisuun tarvittavat laitteet ja johdot asiakkaan kanssa sovittuun paikkaan asiakkaan tiloihin. Myyjä omistaa jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi tarvittavat laitteet, ellei osapuolten välillä ole muuta sovittu. Työnjaosta ja toteutustavasta asiakkaan ja myyjän välillä sovitaan tarvittaessa kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla.

## 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 jäähdytyslaitteille. 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.

## Asiakas luovuttaa ilman eri korvausta omistamastaan tai hallitsemastaan rakennuksesta ja tontilta tarpeellisen tilan myyjän käyttöön liittymisjohdon ja mittauskeskuksen sekä muiden kaukojäähdytystoimitusta varten tarvittavien laitteiden sijoittamista, tarkastamista ja kunnossapitoa varten.

## Palveluratkaisussa asiakas luovuttaa ilman eri korvausta omistamastaan tai hallitsemastaan rakennuksesta ja tontilta tarpeelliset tilat myyjän käyttöön palveluratkaisun toteuttamista, sijoittamista, käyttämistä, tarkastamista ja kunnossapitoa varten.

## Asiakas huolehtii siitä, että tilassa, johon mittauskeskus sijoitetaan, on myyjän ohjeiden mukainen ryhmäjohto jäähdytysenergiamittarin ja muiden jäähdytysenergian käytön seurantaa varten tarvittavien laitteiden sekä mahdollisen paine-eromittarin 230 V sähköverkkoon liittämistä varten. Asiakas antaa korvauksetta myyjän käyttöön näiden laitteiden tarvitseman sähkön.

## Myyjällä on osapuolten niin kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla 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 töissä vaurioituneet alueet rakennustöitä edeltävään kuntoon, jollei toisin sovita.

## Tekninen laitetila ja mahdollinen erillinen mittauskeskustila on pidettävä lukittuna. Tilassa, jossa jäähdytyksen mittauskeskus sijaitsee, on oltava lattiakaivo tai muu myyjän hyväksymä vedenpoistomahdollisuus sekä riittävä valaistus ja ilmanvaihto. Näitä huoneita ei saa käyttää varastopaikkana tai muihin asiaan kuulumattomiin tarkoituksiin. Asiakas huolehtii omalla kustannuksellaan siitä, että tiloissa on turvallista työskennellä. Tilojen tavanomaisesta siivoamisesta huolehtii asiakas omalla kustannuksellaan.

## Jos asiakas tekee omistamassaan tai hallitsemassaan rakennuksessa tai tontilla muutoksia, myyjä suorittaa niiden vuoksi välttämättömät johtojensa ja laitteidensa muutokset ja Asiakas maksaa edellä mainituista muutostyöstä tai siirrosta aiheutuvat kustannukset myyjälle, ellei toisin osapuolten välillä sovita. Tässä kohdassa muutoksilla ei tarkoiteta jäähdytyssopimuksen päättymistä ja siitä aiheutuvia muutoksia.

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 sopijapuolten yhteisesti hyväksymään paikkaan asianomaisessa rakennuksessa tai tontilla.

## 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.

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

## Asiakkaan tulee ilman aiheetonta viivästystä ilmoittaa myyjälle myyjän kaukojäähdytysjohdoissa ja laitteissa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä.

## Myyjä korjaa kustannuksellaan omien johtojensa ja laitteidensa viat ja puutteet ensi tilassa.

## 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.

## Myyjällä on oikeus säilyttää ja ylläpitää johtonsa ja muut laitteensa asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla myös sen jälkeen, kun kaukojäähdytyssopimus on päättynyt. Mikäli johdot ja laitteet aiheuttavat haittaa asiakkaalle, myyjä ja asiakas voivat sopia em. johtojen ja laitteiden siirtämisestä toiseen paikkaan asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla. Asiakkaalla on oikeus kohtuulliseen korvaukseen em. johtojen ja laitteiden aiheuttamasta haitasta.

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

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

## Myyjä poistaa kiinteistökohtaisen jäähdytyksen palveluratkaisun päälaitteet ja sähköistykseen tarvittavat laitteensa kuuden (6) kuukauden kuluessa sopimuksen päättymisestä. Apulaitteistojen, putkistojen ja osalta ensisijainen poistamistapa on turvallinen käytöstä poistaminen ja tarvittaessa esimerkiksi tulppaus ja jännitteettömäksi tekeminen. Paikalle jätettävät laitteistot jäävät kiinteistön omaisuudeksi ja käytettäväksi.

# Kiinteistökohtaisia palveluratkaisuja koskevat erityisehdot

## Kiinteistökohtaisen jäähdytyspalveluratkaisun huolto ja tarkastukset vaativat toimituskatkon. Asiakas vastaa huoltokatkon aikaisesta varajäähdytyksestä. Myyjä pyrkii sijoittamaan huoltokatkonjäähdytyskauden ulkopuolelle tai vähiten haittaa aiheuttavaan ajankohtaan. Myyjä ilmoittaa asiakkaalle kohtuullisen ajoissa etukäteen kiinteistökohtaisen palveluratkaisun huoltotarpeen ajankohdasta.

## Kiinteistökohtainen palveluratkaisu tuottaa tekniseen tilaan hukkalämpöä. Asiakas vastaa siitä, että olosuhteet teknisessä tilassa pysyvät sovittuina, vaikka tilaan syntyy hukkalämpöä.

## Asiakas huolehtii siitä, että kiinteistön tekninen tila on myyjän ohjeiden mukainen.

## Asiakkaan vastuulla on palveluratkaisuihin liittyen teknisen laitetilan ilmanvaihto, mutta myyjä antaa ohjausta sen toteuttamiseen. Osana ilmanvaihtoratkaisuja tulee olla laitteistotilan hätätuuletusmahdollisuus mahdollisten kylmäainevuotojen varalta. Tarve ja toteutus riippuu mm. käytetyistä kylmäaineista ja kylmäainemääristä. Tähän liittyvä kaasuilmaisin kytketään kiinteistön automaatioon, mikäli teknisesti mahdollista, tai tarvittaessa järjestetään paikallinen varoitusjärjestelmä.

## Myyjällä on oikeus järjestää kiinteistöön kylmäaineiden varoventtiilien ulospuhallus, siihen liittyvät putkitukset ja läpiviennit. Ellei toisin sovita osapuolten välillä, asiakas vastaa kiinteiden putkitusten toteuttamisesta tekniseen laitetilaan.

## Asiakkaan vastuulla on, että kiinteistön sähköliittymä on riittävän suuri kiinteistökohtaisen palveluratkaisun toteuttamiseksi. Myyjä antaa asiakkaalle riittävät tekniset tiedot kiinteistökohtaisesta palveluratkaisusta ja vastaa tietojen paikkansapitävyydestä. Sähköliittymä on kiinteistön omaisuutta ja jää kiinteistön hyödynnettäväksi myös sopimuksen päätyttyä.

## Myyjä on vastuussa kiinteistökohtaisen palveluratkaisun sähkönkulutuksesta. Käyttöpaikalle perustetaan oma sähkönkäyttöpaikka tai erillinen sähkönkulutusta koskeva mittaus. Myyjä vastaa näihin liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista sopimuksen voimassaolon ajan.

## Myyjällä on oikeus pitää asiakkaan tiloissa ja rakentaa kiinteistöön tarvittavat johdot, laitteet ja liitynnät kaukolämpöverkkoon tai lauhduttimiin jäähdytyksen toteuttamiseksi.

# Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet

## Asiakas huolehtii kustannuksellaan kaukojäähdytyslaitteidensa rakentamisesta, asentamisesta, muuttamisesta tai liittämisestä myyjän mittauskeskukseen.

## Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden asennus-, muutos- ja korjaustöitä saavat tehdä vain myyjän hyväksymät urakoitsijat. Tämä rajoitus ei koske eristystöitä eikä sähkötöitä. Asiakas tilaa kaikki asennus-, muutos- tai korjaustöiden edellyttämät tarkastukset.

## Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden ja jäähdytyslaitteiden suunnittelussa, asentamisessa ja tarkastuksessa tulee noudattaa myyjän antamia sekä muita kaukojäähdytyslaitteita koskevia ohjeita tai suosituksia.

## Jäähdytysenergian toimituksen aloittamisen edellytyksenä on, että asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet on rakennettu ja asennettu myyjän hyväksymällä tavalla.

## Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteisiin tehtävistä olennaisista muutoksista on sovittava erikseen myyjän kanssa ja asiakkaan jäähdytyslaitteisiin tehtävistä olennaisista muutoksista on ilmoitettava ennen muutosten tekemistä.

## Asiakkaan tulee ilmoittaa omien jäähdytyksen pääsulkulaitteidensa sulkemisesta myyjälle.

## Asiakkaan on huolehdittava siitä, että jäähdytysvesi asiakkaan laitteissa lämpenee kunakin vuorokautena keskimäärin vähintään 8 oC ja kaukojäähdytysverkkoon palaavan veden lämpötila on enintään 26 oC, ellei muuta ole sopimuksessa sovittu.

## 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, mikäli viallisten laitteiden käyttämisestä aiheutuu tai voi aiheutua myyjälle vahinkoa.

## Asiakkaan on viipymättä kehotuksesta tai itse huomattuaan korjattava vialliset laitteensa. Mikäli asiakas laiminlyö viallisten laitteiden korjaavat toimenpiteet kohtuullisessa ajassa, on myyjällä oikeus rajoittaa tai keskeyttää jäähdytyksen toimittaminen siksi ajaksi ennen kuin korjaavat toimenpiteet on tehty.

##  Asiakkaan omistamien, mutta myyjän jäähdytysvettä sisältävien laitteiden tyhjentämisestä ja täyttämisestä on ennakolta sovittava myyjän kanssa.

## Myyjällä on oikeus tarvittaessa kustannuksellaan tarkastaa asiakkaan jäähdytyslaitteet. Teknisen laitetilan ulkopuolisten laitteiden tarkastuksesta on sovittava erikseen asiakkaan kanssa.

## Myyjällä on oikeus asentaa jäähdytyksenkäytön seurantaa ja laadun varmistamista varten mittauslaitteita asiakkaan jäähdytyslaitteisiin.

# Jäähdytyksentoimituksen mittaus ja laskutus

## Asiakkaalle toimitettava jäähdytystoimitus mitataan myyjän mittauslaitteilla. Asennettavan mittarin on oltava etäluettava. Mittauslaitteet ovat voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaisia.

## Myyjä huolehtii kustannuksellaan mittauksen asianmukaisesta tietoturvasta laitteidensa ja järjestelmiensä osalta. Myyjä ei vastaa viestintäverkoissa mahdollisesti ilmenevistä häiriöistä tai muista myyjästä riippumattomista tekijöistä tai niiden seurauksista.

## Myyjä huolehtii siitä, että jäähdytystoimitusmittarin ja mahdollisten muiden seurantamittarien lukemat luetaan säännöllisesti. Kun asiakkaalle on asennettu etäluettava mittari, mittari luetaan vähintään kerran kuukaudessa. Jos asiakkaalla ei ole etäluettavaa mittaria, mittari luetaan vähintään neljä kertaa vuodessa. Myyjä lukee mittariensa lukematiedot, ellei asiakkaan kanssa toisin sovita.

## Jos kohdan 7.3 mukaisia lukematietoja ei saada asiakkaasta johtuvasta syystä eikä toisin ole sovittu, myyjä perii mittarin lukemisesta tai käytön arvioimisesta aiheutuvat kustannukset asiakkaalta kulloinkin voimassa olevien hinnastojen mukaisesti.

## Asiakas antaa tarvittaessa tiedonsiirron käyttömahdollisuuden energiamittarin mahdollista myyjän etäluentaa varten. Myyjä vastaa omista etäluennan kustannuksistansa.

## Asiakkaalla on oikeus saada reaaliaikaista mittaustietoa omaan energiankäytön ohjaus- ja seurantajärjestelmäänsä. Tiedon toimittamisesta sovitaan erikseen myyjän ja asiakkaan välillä. Myyjä asentaa tarvittavat lisälaitteet mittariinsa tai asentaa vaadittavat ominaisuudet sisältävän uuden mittarin. Asiakas korvaa myyjälle tiedon toimittamisesta aiheutuvat kustannukset hinnastojen tai erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

## Myyjä tarkistuttaa jäähdytystoimituksen veloituksessa käytetyt mittauslaitteet 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.

## Jos mittauksen virhe on suurempi kuin keskimäärin +/- 5 % veloitukseen nähden määräävillä jäähdytysvesivirroilla ja lämpötilaeroilla, myyjä vastaa tarkistuksesta aiheutuneista kustannuksista. Muussa tapauksessa kustannuksista vastaa se, joka on tarkistusta vaatinut.

## Mikäli energiamittarin virhe on todettu suuremmaksi kuin +/- 5 % veloitukseen nähden määräävillä jäähdytysvesivirroilla ja lämpötilaeroilla, ottaa myyjä tämän huomioon laskutuksessa. Hyvitys tai lisäveloitus suoritetaan mittauslaitteiden tarkistukseen, asiakkaan aikaisempiin ja myöhempiin kulutusmääriin sekä muihin tietoihin perustuvan arvion nojalla.

## Jos asiakas käyttää jäähdytyksentoimitusta tai jäähdytysvettä ohittamalla mittarit tai muutoin vaikuttamalla niiden mittaustarkkuuteen tai luotettavuuteen, myyjä on oikeutettu laskuttamaan asiakasta myyjän arvioiman käytön mukaan. Ellei tässä kohdassa mainittua kulutusta voida luotettavasti todeta, voidaan laskutus suorittaa enintään kolmen vuoden ajalta. Kolmen vuoden määräaika lasketaan virheen havaitsemisesta.

## Myyjä laskuttaa asiakasta jäähdytyksen käytöstä ja muusta palvelujen tai hyödykkeiden toimituksesta jäähdytyssopimuksen mukaisesti.

## Laskun sisällössä noudatetaan energiatehokkuuslakia sekä sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.

## Jäähdytyslasku on annettava asiakkaalle maksutta. Asiakkaan on halutessaan saatava jäähdytyslaskut sähköisinä.

## Tosiasiallisen käytön mukainen jäähdytyslasku toimitetaan sovitun laskutusrytmin mukaisesti asiakkaalle, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

## Myyjän on asetettava asiakkaan saataville laskutuksen yhteydessä laskutustiedot vähintään kerran vuodessa. Laskutustiedot mahdollistavat vertailun asiakkaan aiempaan jäähdytyksen käyttöön ja kustannuksiin sekä vertailun muihin vastaaviin asiakkaisiin.

## Laskutus voi perustua asiakkaan arvioituun kulutukseen tai kiinteään määrään ainoastaan, kun laskutus tapahtuu asiakkaan suorittaman mittarin luennan perusteella, eikä asiakas ole ilmoittanut mittarilukemaa tietyltä laskutuskaudelta, tai kun mittari on vioittunut, eikä luotettavaa mittaustulosta sen vuoksi saada. Asiakkaalle toimitettavassa myyjän jäähdytyslaskussa on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Jäähdytyslaskuissa, jotka eivät perustu tosiasialliseen jäähdytysenergian kulutukseen, on oltava selkeä ja ymmärrettävä selvitys siitä, miten jäähdytyslaskussa esitetty jäähdytysenergian määrä on laskettu.

## Myyjän on asetettava asiakkaan saataville kulutus- ja laskutustiedot maksutta.

## Myyjän on asetettava asiakkaan saataville tosiasialliseen kulutukseen perustuvat kulutustiedot kerran kuukaudessa, jos asiakkaalla on etäluettava mittari. Tiedot on asetettava asiakkaan saataville vähintään neljä kertaa vuodessa, jos asiakkaalla ei ole etäluettavaa mittaria.

## Myyjä toimittaa asiakkaan jäähdytyksen kulutus- ja laskutustiedot sähköisesti, ellei toisin sovita. Edellä mainitut tiedot voidaan asettaa saataville myyjän verkkosivuilla ja lisätä tästä merkintä jäähdytyslaskuun. Tiedot voidaan toimittaa myös asiakkaan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

## Myyjä on velvollinen asiakkaan pyynnöstä tarkistamaan arvioituun kulutukseen perustuvaa laskutusta, kun arviolaskutuksen perusteina olevissa olosuhteissa on tapahtunut olennainen muutos tai tarkistamiseen muuten on perusteltua syytä.

##  Laskun lähettämisen ja eräpäivän välillä on oltava vähintään kaksi viikkoa.

## Asiakas on velvollinen maksamaan jäähdytyksentoimitusta ja liittymismaksuja koskevat maksut viimeistään eräpäivänä. Jäähdytyslasku lähetetään asiakkaan ilmoittamaan laskutusosoitteeseen. Asiakas on vastuussa jäähdytyslaskun maksamisesta siitä riippumatta, mihin hän on pyytänyt jäähdytyslaskun lähettämään.

## Myöhästyneistä maksusuorituksista myyjällä on oikeus periä sopimuksen mukaista viivästyskorkoa tai mikäli yksilöllisissä ehdoissa ei ole sovittu viivästyskorosta, korkolain mukaista viivästyskorkoa. Maksumuistutuksen lähettämisestä voidaan lisäksi periä hinnastojen mukainen kohtuullinen muistutusmaksu.

## 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. Lisäveloituksen maksamiseksi on myönnettävä kohtuullinen, vähintään yhden kuukauden pituinen maksuaika, jonka ylittävältä ajalta voidaan periä sopimuksen mukaista viivästyskorkoa.

## Asiakkaalla on oikeus saada jäähdytyslaskun perusteena olevat kulutustiedot ja mittaustiedot veloituksetta siltä ajan jaksolta, kun asiakas voi vaatia hyvitystä tai myyjä voi vaatia lisäveloitusta kohdan 7.22 mukaisesti.

# Vakuudet

## Myyjällä on oikeus vaatia asiakkaalta kohtuullinen vakuus tai ennakkomaksu jäähdytyssopimukseen perustuvien saataviensa maksamisesta jäähdytyssopimusta tehtäessä ja jäähdytyssopimuksen voimassa ollessa. Jäähdytyssopimuksen voimassa ollessa vakuutta tai ennakkomaksua voidaan vaatia vain, jos asiakas on olennaisesti laiminlyönyt maksuvelvollisuutensa tai jos asiakas on luottotietojen perusteella ilmeisesti kyvytön suoriutumaan jäähdytyssopimukseen perustuvista maksuista.

## Myyjä ei maksa vakuudelle tai ennakkomaksulle korkoa.

## Vakuus tai ennakkomaksu voi olla määrältään enintään laskutuskauden alun ja jäähdytyksentoimituksen keskeyttämisen välisen ajan jäähdytyslaskun suuruinen, jollei asiakkaan kanssa ole toisin sovittu. Jäähdytyslaskun suuruus lasketaan asiakkaan jäähdytyksenkäytöstä tehdyn arvion mukaan. Arvio voidaan tehdä suurimman jäähdytyksenkäytön ajanjakson mukaan.

## Myyjällä on oikeus käyttää vakuutta tai ennakkomaksua jäähdytyksenmyyntiin perustuvien erääntyneiden saataviensa, kertyneiden viivästyskorkojen ja kohtuullisten perimiskulujen suorittamiseksi. Jos myyjä käyttää vakuuden tai ennakkomaksun tai osan siitä saataviensa suorittamiseksi on myyjällä oikeus vaatia asiakasta täydentämään vakuus tai ennakkomaksu kohdassa 8.3 mainitun määräiseksi, jos sopimussuhde edelleen jatkuu.

## Myyjä palauttaa vakuuden jäähdytyssopimuksen päätyttyä välittömästi, kun loppulasku on maksettu ja mahdolliset muut asiakkaan velvoitteet suoritettu. Jäähdytyssopimuksen pysyessä voimassa vakuus palautetaan viimeistään kahden vuoden kuluttua sen antamisesta. Vakuutta ei jäähdytyssopimuksen voimassa ollessa palauteta, jos asiakas on vakuudenpitoaikana laiminlyönyt maksujaan olennaisesti. Vakuutta tai sen osaa ei jäähdytyssopimuksen pysyessä voimassa tai päätyttyä kuitenkaan palauteta, mikäli myyjä voi vaatia koko vakuuden tai vakuuden osan käyttämistä asiakkaan muihin voimassa oleviin ja päättyneisiin jäähdytyssopimuksiin perustuvien erääntyneiden saataviensa, kertyneiden viivästyskorkojen ja kohtuullisten perimiskulujen kuittaamiseen. Myyjä ja asiakas voivat sopia vakuuden palauttamisesta toisin. Ennakkomaksu käytetään erääntyvien lämpölaskujen suorittamiseen tässä kohdassa vakuuden palauttamiselle määritellyn ajan kuluessa.

## Vakuuden tai ennakkomaksun luovuttamisesta laaditaan vahvistus kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla.

## Vakuuden tai ennakkomaksun luovuttamisen sijasta asiakas ja myyjä voivat sopia jäähdytyssopimuksen mukaisten maksujen maksamisesta ennakkoon. Palaamisesta tavanomaiseen maksuaikatauluun noudatetaan soveltuvin osin, mitä kohdassa 8.5 on määrätty.

## Tässä luvussa tarkoitetusta ennakkomaksusta tai kohdassa 8.7 tarkoitetusta ennakosta ei ole kyse, jos asiakas valitsee valittavissaan olevista erilaisista maksutapavaihtoehdoista sellaisen, johon kuuluu etupainotteinen maksujärjestely.

# Sopimuksen siirto

## Myyjä on oikeutettu siirtämään jäähdytyssopimuksen toiselle myyjälle. Sopimuksen ehtoja ei voida siirron yhteydessä muuttaa. Uusi myyjä on velvollinen ilmoittamaan siirrosta asiakkaalle viipymättä jäähdytyssopimuksen siirryttyä kuitenkin viimeistään ensimmäisen laskun yhteydessä.

## Asiakas voi siirtää jäähdytyssopimuksen ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet vain myyjän kirjallisella suostumuksella kolmannelle osapuolelle.

## Jäähdytyssopimus ei siirry automaattisesti kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Jos jäähdytyssopimus halutaan siirtää kiinteistön uudelle omistajalle tai haltijalle, siirrosta tulee mainita luovutuskirjassa tai tehdä erillinen luovutuskirja ja sopia sopimuksen siirrosta tämän sopimuksen kohdan 9.2 mukaisesti.

## Myyjä hyväksyy jäähdytyssopimuksen siirron saajan asiakkaaksi, jos siirtohetkeen mennessä kertyneet myyjän saatavat on maksettu ja siirron saaja sitoutuu kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla noudattamaan siirretyn jäähdytyssopimuksen ehtoja. Mikäli saatavia ei ole suoritettu ennen sopimuksen siirtoa, myyjällä on oikeus antaa tieto avoimien saatavien määrästä siirronsaajalle.

## Jos asiakas luovuttaa jäähdytyssopimuksessa 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.

## Jäähdytyssopimusta ei voida siirtää toiseen käyttöpaikkaan.

# Jäähdytystoimituksen keskeytykset asiakkaasta johtuvista syistä

## Myyjällä on asiakkaan laiminlyönnin perusteella oikeus keskeyttää jäähdytyksentoimitus seuraavissa tapauksissa:

## jos asiakas ei muistutuksesta huolimatta maksa erääntynyttä laskua kohtuullisessa ajassa ja jäähdytyslaskun määrä on vähintään 500 euroa, tai vanhimman maksamatta olevan jäähdytyslaskun eräpäivästä on kulunut vähintään kolme kuukautta;

## jos asiakas ei myyjän kehotuksesta huolimatta korjaa laitteissaan tai tiloissaan olevaa vikaa tai puutetta, joka aiheuttaa tai voi aiheuttaa vahingonvaaraa tai kohtuutonta haittaa henkilölle tai omaisuudelle;

## jos asiakas ei salli esteetöntä sisäänpääsyä tai tarkastusoikeutta osapuolten jäähdytyslaitteiden, mittauskeskuksen ja tiedonsiirtojärjestelmien asentamiseksi, huoltamiseksi, korjaamiseksi tai valvomiseksi;

## jos asiakas syyllistyy jäähdytyksen tai myyjän omaisuuden anastamiseen, myyjän laitteiden tahalliseen vahingoittamiseen tai myyjän asentamien sinettien murtamiseen; tai

## jos asiakas muuten olennaisesti laiminlyö jäähdytyssopimukseen perustuvat velvollisuutensa.

## Ennen jäähdytyksentoimituksen keskeyttämistä myyjä lähettää asiakkaalle hänen laskutusosoitteeseensa kehotuksen maksaa erääntynyt saatava (maksukehotus) tai korjata muu laiminlyönti määräajassa, joka on vähintään kaksi viikkoa kehotuksen lähettämisestä. Jos asiakas ei kehotuksesta huolimatta maksa erääntynyttä saatavaa tai korjaa muuta sopimusrikkomusta asetetussa määräajassa, myyjä lähettää asiakkaan ilmoittamaan osoitteeseen tai laskutusosoitteeseen vähintään kaksi viikkoa ennen jäädytyksen toimituksen keskeytysajankohtaa katkaisuvaroituksen kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Katkaisuvaroituksesta käy ilmi keskeyttämisajankohta.

## Asiakkaan on oikaistava sopimusrikkomus ajoissa ennen ilmoitettua keskeyttämisajankohtaa välttääkseen keskeytyksen.

## Keskeyttäminen voi tapahtua aikaisintaan kuuden viikon kuluttua alkuperäisestä eräpäivästä tai siitä, kun asiakkaalle on ensimmäisen kerran ilmoitettu sopimusrikkomuksesta.

## Toimitusta ei kuitenkaan voida maksulaiminlyönnin vuoksi keskeyttää, jos asiakkaan maksulaiminlyönti aiheutuu ylivoimaisesta esteestä, ei toimitusta voida keskeyttää niin kauan kuin este vallitsee.

## Jäähdytyksentoimitus voidaan keskeyttää asiakkaan pyynnöstä.

## Jos jäähdytyksentoimitus keskeytetään asiakkaan puolella olevasta syystä tai asiakkaan pyynnöstä, asiakas on edelleen velvollinen suorittamaan jäähdytyksenkäyttömahdollisuuden ylläpidosta myyjän hinnaston mukaiset maksut eikä asiakas vapaudu muista velvollisuuksistaan myyjää kohtaan. Jäähdytyksen toimituksen keskeyttäminen ei rajoita myyjän oikeutta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

## Myyjällä on oikeus periä maksukehotuksen ja katkaisuvaroituksen lähettämisestä sekä jäähdytyksentoimituksen keskeyttämisestä ja uudelleenkytkennästä hinnastojen mukaiset maksut.

## 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 uudelleenkytkentään liittyvistä toimenpiteistä aiheutuneet maksut ja kustannukset sekä mahdolliset erääntyneet myyjän saatavat ja vaaditun vakuuden. Myyjä ja asiakas voivat sopia, että jäähdytyksentoimitus aloitetaan uudelleen jo ennen kuin vaadittu vakuus erääntyy. Tällöin jäähdytyksentoimitus voidaan keskeyttää ilman erillistä ilmoitusta, jollei vakuutta ole määräpäivään mennessä maksettu.

# Jäähdytysverkkoon liittämisen ja lämmöntoimituksen aloittamisen viivästys

## Jäähdytysverkkoon liittäminen suoritetaan tai jäähdytyksen palveluratkaisu toteutetaan ja jäähdytyksentoimitus aloitetaan näissä ehdoissa kohdassa 1.10 mainittujen edellytysten täyttyessä jäähdytyssopimuksessa sovittuna ajankohtana. Jäähdytyssopimuksessa sovitaan tarkemmin liittymis- tai sopimusmaksun maksamisesta. Liittämisen tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamisen ajankohdan muuttamisesta (esim. asiakkaan rakennustyön aikataulumuutosten takia) tulee sopia toisen osapuolen kanssa hyvissä ajoin.

## Mikäli asiakasta ei voida myyjästä johtuvista syistä sovittuna ajankohtana liittää jäähdytysverkkoon tai jäähdytyksen palveluratkaisua toteuttaa eikä jäähdytyksentoimitusta aloittaa, asiakkaalla on oikeus pidättäytyä liittymis- tai sopimusmaksun ja jäähdytyssopimukseen perustuvien maksujen maksamisesta siihen saakka, kun jäähdytyksentoimitus voidaan aloittaa. Jäähdytyksen aloittamisen jälkeen asiakkaalla on oikeus pidättyä maksamasta sellaista osaa maksusta, joka on tarpeen viivästykseen perustuvan korvausvaatimuksen vakuudeksi.

## Jos asiakkaan liittäminen jäähdytysverkkoon tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttaminen viivästyy myyjän puolella olevasta syystä, asiakkaalla on oikeus viivästyskorvaukseen. Sen määrä on kultakin alkaneelta viivästysviikolta 10 % liittymis- tai sopimusmaksusta. Viivästyskorvauksen enimmäismäärä on 30 % liittymis- tai sopimusmaksusta, kuitenkin enintään 3000 euroa. Oikeutta viivästyskorvaukseen ei kuitenkaan ole, mikäli liittämistä tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamista ei voida tehdä kohdassa 13.2–13.4 tarkoitetun esteen takia.

## Asiakkaalla on lisäksi oikeus saada viivästyksen hänelle aiheuttamasta vahingosta viivästyskorvauksen ylittävä korvaus 13 luvun mukaisesti ja siinä mainituin rajoituksin.

## Saadakseen viivästyskorvauksen asiakkaan tulee ilmoittaa tätä koskeva vaatimus myyjälle kohtuullisessa ajassa. Tarvittaessa myyjä voi pyytää täydentämään vaatimusta kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Jollei vaatimus ole perusteeton, myyjä suorittaa viivästyskorvauksen asian selvittämisen jälkeen lähetettävästä ensimmäisestä jäähdytyslaskusta tai palauttaa summan viivytyksettä muuten.

## Mikäli liittämistä kaukojäähdytysverkkoon tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamista ja jäähdytyksentoimituksen aloittamista ei voida suorittaa sovittuna ajankohtana asiakkaasta johtuvasta syystä, asiakkaalla ei kuitenkaan ole oikeutta viivästyskorvaukseen eikä vahingonkorvaukseen. Asiakas on velvollinen suorittamaan viivästysajalta jäähdytyssopimukseen perustuvat maksut.

## Mikäli asiakas ilmoittaa puolellaan olevasta viivästyksestä niin myöhään, että myyjä on jo ehtinyt aloittaa liittymän tai jäähdytyksen palveluratkaisun rakentamiseen liittyvät työt, asiakas korvaa myyjälle viivästyksen vuoksi tarpeellisista toimenpiteistä sekä hyödyttömiksi käyneistä tarpeellisista toimenpiteistä aiheutuneet kulut.

# Jäähdytyksentoimituksen virhe, virheestä ilmoittaminen ja hinnanalennus

## Jollei toisin ole sovittu, jäähdytyksentoimituksessa on virhe, jos jäähdytys ei laadultaan jäähdytysluovutuspaikassa ole näiden ehtojen 3 luvun mukainen (laatuvirhe).

## 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).

## Myyjä on pyydettäessä velvollinen antamaan asiakkaalle tarpeelliset tiedot asiakkaan epäilemästä virheestä ja sen syistä.

## Jäähdytyksentoimituksen keskeytymisen pituus lasketaan siitä ajankohdasta, kun myyjä on saanut siitä tiedon tai voidaan katsoa olleen siitä tietoinen.

## Jäähdytyksentoimituksessa ei voida katsoa olevan virhettä, kun keskeytymisen tai laatuvirheen syynä on ollut seuraavissa kohdissa mainittu seikka:

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

## Myyjästä riippumaton syy, kuten esim. sota tai muu kriisitilanne, olennainen häiriö sähkön tuotannossa tai sähköverkkotoiminnassa, laaja ja pitkäkestoinen huolto- ja varaosien toimitushäiriö, työtaistelu tai poikkeuksellinen luonnonolosuhde, voi aiheuttaa sellaisen häiriön myyjän toiminnassa, että myyjä joutuu keskeyttämään jäähdytyksentoimituksen tai rajoittamaan sitä.

## Jos myyjä kahdessa edellisessä kohdassa mainitusta syystä voi toimittaa jäähdytystä vain rajoitetusti, on myyjällä oikeus jakaa käytettävissä oleva jäähdytyksentoimitusta asiakkaiden kesken ottaen huomioon yhteiskunnan yleiset elintärkeät tarpeet, mahdolliset viranomaismääräykset ja vallitsevat olosuhteet ja keskeyttää muu jäähdytyksentoimitus tarpeen vaatiessa.

## 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.

## Mikäli myyjä ei kuitenkaan riittävän tehokkaasti tiedota tässä kohdassa mainituista etukäteen tiedossa olevista jäähdytystoimituksen keskeytyksistä ja rajoituksista taikka jäähdytystoimituksen jatkaminen aiheettomasti viivästyy ennalta ilmoitetusta, on kyseessä jäähdytystoimituksen virhe. Myyjän ilmoitusvelvollisuus edellä mainituista tilanteista on rajattu vain jäähdytyssopimuksen mukaiseen asiakkaaseen.

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

## Jos jäähdytyksentoimituksessa on virhe, myyjä on velvollinen korvaamaan asiakkaalle tästä syystä aiheutuneen vahingon 13 luvun mukaisesti.

## Toimituksen virheen johdosta asiakkaalla on oikeus virhettä vastaavaan hinnanalennukseen. Jos virhe perustuu toimituksen keskeytymiseen, hinnanalennuksen määrä on vähintään neljä prosenttia asiakkaan käyttöpaikan arvioidusta vuosittaisesta laskusta. Hinnanalennus on kuitenkin enintään 400 euroa asiakasta kohden vuodessa.

## Myyjä vähentää tietoonsa tulleen virheen johdosta tehtävän hinnanalennuksen seuraavasta laskusta tai palauttaa hinnanalennuksen asiakkaalle noudattaen kohdan 11.5 menettelytapoja. Jollei vähentäminen enää ole mahdollista seuraavalla laskulla esimerkiksi sopimussuhteen päättymisen takia, palautetaan summa muuten.

# Vahinkojen korvaaminen

## Myyjä korvaa asiakkaalle näissä ehdoissa määritellyn viivästyksen, virheen tai viallisten johtojensa tai laitteidensa asiakkaalle aiheuttaman vahingon tässä luvussa mainituin perustein ja rajoituksin.

## Viivästyksestä aiheutunutta vahinkoa ei korvata, jos myyjä osoittaa, että viivästys johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon jäähdytyssopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää tai voittaa.

## Jos viivästys johtuu kolmannesta tahosta, jota myyjä on käyttänyt jäähdytyssopimuksen täyttämisessä, myyjä vapautuu korvausvelvollisuudesta vain, jos tämä kolmas taho olisi kohdan 13.2 mukaan vapaa vastuusta.

## Viivästyksestä aiheutunutta vahinkoa ei korvata myöskään silloin, mikäli maanomistajalta tai viranomaiselta ei saada riittävän ajoissa jäähdytysjohdon tai laitteiden sijoittamisessa tarvittavaa maankäyttöä tai tien käyttöä koskevaa lupaa.

## Asiakkaalla ei ole oikeutta saada korvausta viivästyksestä, virheestä tai viallisten johdoista tai laitteista aiheutuneesta välillisestä vahingosta. Asiakkaalla on kuitenkin oikeus saada korvaus myös välillisestä vahingosta, jos edellä mainitut syyt aiheutuvat myyjän puolella olevasta huolimattomuudesta. Jos sopijapuolten välillä ei muuta ole sovittu, on myyjän vahingonkorvauksen enimmäismäärä välillisten vahinkojen osalta kuitenkin määrä, joka vastaa asiakkaan yhden vuoden jäähdytyslaskujen yhteismäärää, kuitenkin enintään 8500 euroa.

## Jos myyjä on syyllistynyt tahallisuuteen tai törkeään huolimattomuuteen, vahingonkorvauksen enimmäismäärän rajoitusta ei sovelleta. Välillisten vahinkojen korvauksen enimmäismäärä näissä tilanteissa voidaan sopia erikseen yksilöllisissä sopimusehdoissa.

## Välillisenä vahinkona pidetään näissä ehdoissa:

### ansionmenetystä, joka asiakkaalle aiheutuu virheen tai niistä johtuvien toimenpiteiden vuoksi;

### vahinkoa, joka aiheutuu muuhun sopimukseen perustuvasta velvoitteesta;

### jäähdytyksen käyttöpaikan käyttöhyödyn olennaista menetystä, josta ei aiheudu suoranaista taloudellista vahinkoa, sekä muuta siihen rinnastettavaa olennaista haittaa;

### asiakkaan kärsimää omaisuusvahinkoa, joka johtuu jäähdytyksentoimituksen virheestä aiheutuneesta asiakkaan laitteen tai laitteiston toiminnan häiriöstä tai pysähtymisestä tai asiakkaan toiminnan keskeytymisestä, tai samasta syystä aiheutunutta taloudellista seurannaisvahinkoa tai tappiota; ja

### muuta samankaltaista vaikeasti ennakoitavaa vahinkoa.

## Sopijapuolen tulee vahingon estämiseksi, sen sattuessa tai sen uhatessa aina ryhtyä kaikkiin sellaisiin toimiin vahingon torjumiseksi tai rajoittamiseksi, joita sopijapuolelta voidaan kohtuudella vaatia ja edellyttää. Jos asiakas omalla toiminnallaan aiheuttaa vahingon, ei myyjällä ole velvollisuutta korvata sitä. Vahinko, joka on aiheutunut sopijapuolelle näiden ehtojen mukaan korvattavan vahingon rajoittamisesta, on korvattava.

## Jos asiakas laiminlyö velvollisuutensa ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin vahinkonsa rajoittamiseksi, hän saa itse kärsiä vastaavan osan vahingosta. Mikäli asiakkaan laiminlyöntiä voidaan pitää vähäisenä, voidaan korvausta kuitenkin alentaa.

## Asiakas on velvollinen korvaamaan tuottamuksellaan myyjän omaisuudelle tai jäähdytysjärjestelmän toiminnalle aiheuttamansa muun kuin välillisen vahingon, ellei kohdasta 6.6 muuta johdu.

## Myyjän välillisinä vahinkoina pidetään vahinkoja, jotka rinnastuvat kohdassa 13.6 tarkoitettuihin asiakkaan välillisiin vahinkoihin.

# Jäähdytyssopimuksen päättyminen

## Määräaikainen jäähdytyssopimus päättyy määräajan umpeuduttua tai purkamisen johdosta. Osapuolet voivat sopia tarkemmin määräaikaisen sopimuksen päättämisen ehdoista.

## Sopijapuolet voivat irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan jäähdytyssopimuksen päättymään 24 kuukauden irtisanomisajalla.

## Myyjä voi purkaa jäähdytyssopimuksen päättymään välittömästi, jos

### asiakas on asetettu konkurssiin eikä konkurssipesä sitoudu jäähdytyssopimukseen tai viranomainen on todennut hänet kyvyttömäksi vastaamaan sopimukseen liittyvistä velvoitteistaan;

### asiakas on syyllistynyt jäähdytyksen tai myyjän omaisuuden anastamiseen, myyjän laitteiden tahalliseen vahingoittamiseen tai myyjän asettamien sinettien murtamiseen;

### jäähdytyksentoimitus on keskeytetty näiden ehtojen mukaisesti, eikä asiakas ole hänelle annetussa, vähintään kahden viikon määräajassa keskeyttämisestä lukien poistanut keskeyttämisen syytä;

### keskeytystä ei ole voitu toteuttaa asiakkaasta johtuvasta syystä ja keskeytyksen edellytysten täyttymisestä on kulunut vähintään kuukausi; tai

### asiakas on muuten olennaisesti rikkonut jäähdytyssopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan, eikä sopimusrikkomusta ole oikaistu myyjän kirjallisesti ilmoittamassa kohtuullisessa määräajassa.

## Yksilöllisissä sopimusehdoissa mainitaan, palautetaanko liittymis- tai sopimusmaksu tai osa siitä sopimuksen päättyessä.

# Sopimusehtojen ja hinnoittelun muuttaminen

## Sopijapuolet voivat yhdessä sopia yksilöllisen jäähdytyssopimuksen muuttamisesta.

## Ellei yksilöllisessä jäähdytyssopimuksessa ole toisin sovittu myyjällä on oikeus muuttaa sopimusehtoja ja hintoja kustannusten tai kustannusrakenteen muutosta vastaavasti.

## Tämän kohdan perusteella jäähdytyssopimusta ei voida muuttaa niin, että sopimuksen sisältö muuttuu olennaisesti.

## Myyjällä on oikeus muuttaa hintoja ja muita sopimusehtoja, jos muutos perustuu lainsäädännön muuttumiseen tai viranomaisen päätökseen.

## Myyjällä on lisäksi oikeus muuttaa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sopimusehtoja ja hintoja, jos siihen on erityistä syytä,

### olosuhteiden olennaisen muuttumisen vuoksi;

### vanhentuneiden sopimus- ja hinnoittelujärjestelyjen uudistamisen takia;

### energian käytön tehostamiseksi tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamiseksi.

## Myyjällä on oikeus sellaisiin vähäisiin sopimusehtojen muutoksiin, jotka eivät vaikuta sopimussuhteen keskeiseen sisältöön.

## Jos hinta on sidottu sopijapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaan viitearvoon tai viitearvoihin (esim. indeksit), näissä tapahtuvia muutoksia ei pidetä näiden ehtojen mukaisina hinta- tai sopimusehtomuutoksina.

## Myyjällä on oikeus muuttaa määräaikaisen sopimuksen ehtoja vain ehtokohtien 15.3 ja 15.5 perusteella, ellei osapuolten välillä ole muuta sovittu.

## Myyjän tekemät hinta- tai sopimusehtomuutokset eivät saa johtaa kohtuuttomuuteen asiakkaan kannalta.

## Myyjän on lähetettävä asiakkaalle ilmoitus sovitulla tavalla 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. 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.

# Riitojen ratkaiseminen

## Erimielisyystilanteissa molempien osapuolten tulee edistää asian sopimista ensisijaisesti neuvottelemalla.

## Mikäli sovintoon ei päästä neuvottelemalla, erimielisyydet ratkaistaan tuomioistuimessa. Kanne nostetaan asiakkaan jäähdytyskäyttöpaikan käräjäoikeudessa, ellei osapuolten välillä ole toisin sovittu.

JÄÄHDYTYKSEN YLEISISSÄ SOPIMUSEHDOISSA KÄYTETTYJEN KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ

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

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

**Asiakkaan jäähdytyslaitteet** ovat laitteita, jotka jakavat jäähdytyksentoimituksen jäähdytyssiirtimistä käyttökohteisiin. Kaukojäähdytyksen kannalta oleellisia ovat laitteet ja kytkennät, joilla on suoranainen vaikutus kaukojäähdytysveden

lämpenemiseen.

**Etäluettavuudella** tarkoitetaan mittarin toiminnallisuutta, jossa mittarin rekisteröimä tieto luetaan viestintäverkon kautta rakennuksen ulkopuolelta.

**Energiamittari** mittaa asiakkaalle toimitettavan jäähdytyksentoimituksen määrän eli kulutuksen ja asiakkaan laitteiden kautta virtaavan jäähdytysveden määrän. Jäähdytyksentoimituksen mittayksikkö on MWh (megawattitunti) ja jäähdytysveden mittayksikkö m3.

**Jäähdytyksenkäyttöpaikka** on mittauskeskuksella varustettu kohde, jossa jäähdytyksentoimitusta käytetään.

**Jäähdytyksenluovutuspaikka** on myyjän mittauskeskuksen ja asiakkaan jäähdytyslaitteiden liitoskohta.

**Jäähdytyksen palveluratkaisu**, jossa asiakas ostaa jäähdytyksen palveluna myyjältä. Jäähdytyksellä tässä sopimuksessa tarkoitetaan jäähdytyksen (≥ 0 °C) lisäksi myös kylmää (< 0 °C).Tyypillisesti jäähdytys tuotetaan kiinteistössä tai sen välittömässä läheisyydessä.

**Kaukojäähdytys** toimitetaan kaukojäähdytysverkon kautta asiakkaalle.

**Kaukojäähdytysvedellä** tarkoitetaan kaukojäähdytysverkossa kiertävää vettä.

**Kaukojäähdytysverkko** on suljettu putkiverkko, jossa jäähdytyksen toimitus tapahtuu siirtämällä veden välityksellä asiakkaille.

**Kulutustiedoilla** tarkoitetaan energiatehokkuuslain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisia, kerran kuukaudessa asiakkaalle saataville asetettavia tietoja kulutuskaudella kulutetusta jäähdytyksen määrästä ja kaudesta, jota kulutustiedot koskevat. Jos asiakkaalla ei ole etäluettavaa mittaria, on kulutustiedot asetettava saataville vähintään neljä kertaa vuodessa. Kulutustietojen tulee perustua tosiasialliseen kulutukseen. Kulutustiedot voi toimittaa asiakkaalle lähetettävällä jäähdytyslaskulla.

**Laskutustiedoilla** tarkoitetaan energiatehokkuuslain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisia, vähintään kerran vuodessa asiakkaalle saataville asetettavia tietoja, joiden perusteella asiakas voi seurata omaa energiankulutustaan ja saada kattavan selvityksen sen hetkisistä energiakustannuksista. Laskutustiedoilla ei tarkoiteta asiakkaalle toimitettavaa jäähdytyslaskua, eikä niillä määritellä jäähdytyslaskun sisältöä.

**Jäähdytyslaskulla** myyjä laskuttaa asiakasta jäähdytyksen käytöstä ja muusta palvelujen tai hyödykkeiden toimituksesta. Jäähdytyslaskulla on eriteltävä selkeästi, mistä se muodostuu. Jäähdytyslasku on tarjottava asiakkaalle joko sähköisesti tai paperilla maksutta. Asiakkaalla on oikeus halutessaan saada jäähdytyslasku sähköisenä.

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

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

**Sopimusmaksu** on sopimusvesivirtaa/sopimustehoa vastaava maksu, jonka asiakas maksaa jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi.

**Lisäliittymismaksu** on uutta sopimusvesivirtaa/sopimustehoa vastaavan liittymis- tai sopimusmaksun ja vanhaa sopimusvesivirtaa/sopimustehoa, josta liittymismaksu on suoritettu, vastaavan liittymismaksun erotus.

**Mittauskeskus** on myyjän mittauslaitteisto, joka jäähdytyksentoimituksen mittauslaitteiden lisäksi sisältää mm. sulkuventtiilit ja lianerottimet sekä mahdolliset laitteet virtauksen ja paine-eron rajoittamiseksi. Asiakkaan laitteisto liitetään myyjän mittauskeskukseen.

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

**Hinnastot** ovat kuvauksia laskutuksen perusteena käytettävästä hinnoittelusta ja hinnoittelujärjestelmistä. Hinnastoissa määritellään jäähdytyssopimukseen perustuvat maksut kuten esimerkiksi energiamaksu, sopimusmaksu, muistutusmaksu, perintäkulut ja mittarinlukumaksut yms. Hinnastoja voivat olla esimerkiksi jäähdytyshinnasto ja palveluhinnasto.

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

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

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

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