

Jäähdytyksen yleiset sopimusehdot

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 oleellisesti 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.

JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

SISÄLTÖ

I JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

1	Jäähdytys sopimuksen tekeminen ja toimituksen aloittaminen	4
2	Jäähdytystoimitus asiakkaalle	5
3	Asiakkaan käyttöön varattu sopimusvesivirta/sopimusteho	5
4	Myyjän johdot ja laitteet	5
5	Kiinteistökohtaisia palveluratkaisuja koskevat erityisehdot	7
6	Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet	8
7	Jäähdytys toimituksen mittaus ja laskutus	9
8	Vakuudet	12
9	Sopimuksen siirto	12
10	Jäähdytystoimituksen keskeytykset asiakkaasta johtuvista syistä	13
11	Jäähdytysverkkoon liittämisen ja lämmön toimituksen aloittamisen viivästys	14
12	Jäähdytys toimituksen virhe, virheestä ilmoittaminen ja hinnanalennus	15
13	Vahinkojen korvaaminen	16
14	Jäähdytys sopimuksen päättymisen	18
15	Sopimusehtojen ja hinnoittelun muuttaminen	18
16	Riitojen ratkaiseminen	19

II JÄÄHDYTYKSEN YLEISISSÄ SOPIMUSEHDOISSA KÄYTETTYJEN KÄSITTEIDEN MÄÄRITELMIÄ

JÄÄHDYTYKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

1 Jäähdytys sopimuksen tekeminen ja toimituksen aloittaminen

- 1.1** Myyjä ja asiakas tekevät jäähdytys sopimuksen joko käyttöpaikan liittämistä kaukojäähdytysverkkoon ja jäähdytyksen toimittamisesta jäähdytysenergian luovutuspaikkaan tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamisesta. Toimitus- ja vastuuraja on myyjän mitauskeskus, ellei toisin sovita.
- 1.2** Jäähdytys sopimus tehdään kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Jäähdytys sopimus on tehtävä kirjallisesti, mikäli jompikumpi sopijapuoli sitä vaatii. Jäähdytys sopimus tehdään määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Määräaikaisen sopimuksen voimassaolosta sovitaan jäähdytys sopimuksessa.
- 1.3** Jäähdytys sopimus muodostuu yksilöllisesti sovitusta sopimusehdoista ja jäähdytyksen yleisistä sopimusehdoista sekä hinnastoista ja erikseen sovittavista muista veloituksista. Jos sopimus asiakirjojen sisällöt ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ja tulkitaan asiakirjoja seuraavassa järjestyksessä:
1. Yksilölliset sopimusehdot
 2. Hinnastot
 3. Yleiset sopimusehdot (nämä ehdot).
- 1.4** Asiakkaalla on oikeus saada jäähdytyslaskut, sopimusehto- ja hinnanmuutos ilmoitukset tai muut viestit sähköisenä. Asiakkaan osoite tai laskutusosoite voi olla esimerkiksi sähköpostiosoite. Asiakkaan tulee ilmoittaa yhteystiedoissaan tapahtuneista muutoksista myyjälle.
- 1.5** Asiakas antaa myyjälle ne tiedot, jotka myyjä tarvitsee liittymän toteuttamisessa. Myyjä kertoo asiakkaalle niistä edellytyksistä, joiden tulee olla voimassa, ennen kuin asiakkaan jäähdytystoimituksen käyttöpaikka voidaan liittää kaukojäähdytysverkkoon tai jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi.
- 1.6** Asiakkaan tulee ilmoittaa sopimuksenteon yhteydessä sellaisesta myöhemmin tapahtuvasta jäähdytyksentarpeen muutoksesta, joka on asiakkaan tiedossa sopimusta tehtäessä. Myyjä ottaa tämän huomioon mitoituksessa.
- 1.7** Ellei asiakas ole jäähdytys sopimuksessa tarkoitettujen rakennusten tai tontin omistaja, hänen tulee hankkia omistajan suostumus kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla rakennusten liittämistä kaukojäähdytysverkkoon. Kirjallinen tai muulla pysyvällä tavalla annettu suostumus on oltava myös jäähdytyksen palveluratkaisun toteuttamiseksi tarpeellisten laitteiden asentamiseksi. Suostumuksen tulee kattaa myös kaukojäähdytyksen tai jäähdytys palvelun rakennusten ja tontin käytölle mahdollisesti aiheuttamat rajoitukset. Myyjä dokumentoi suostumuksen myyjälle jäävään sopimuskappaleeseen tai muulla tavalla.
- 1.8** Asiakas maksaa myyjälle jäähdytys sopimuksessa mainitun liittymis- tai sopimusmaksun ja muut kulloinkin voimassa olevien hinnastojen mukaiset maksut.
- 1.9** Myyjä ja asiakas voivat sopia muutoksista näihin ehtoihin.

- 1.10** Myyjä ja asiakas sopivat jäähdytyssojimuksessa asiakkaan kaukojäähdytysverkkoon liittämisen tai jäähdytyksen palveluratkaisun rakentamisen aikataulusta ja jäähdytysentoimituksen aloittamisajankohdan. Liittäminen tai jäähdytyksen palveluratkaisu voidaan tehdä ja jäähdytysentoimitus aloittaa, kun asiakkaan ja myyjän välillä on voimassa oleva jäähdytyssojimus ja asiakkaan kaukojäähdytys- ja/tai jäähdytyslaitteet täyttävät myyjän asettamat tekniset vaatimukset.

2 Jäähdytystoimitus asiakkaalle

- 2.1** Jäähdytystoimitus siirretään asiakkaalle suljetussa putkistossa kiertävän kaukojäähdytysveden avulla tai jäähdytyksen palveluratkaisun osalta siirretään kiinteistön jäähdytysvettä. Kaukojäähdytysvesi on aina myyjän omaisuutta.
- 2.2** Asiakkaalle tulevan kaukojäähdytysveden lämpötila jäähdytysluovutuspaikassa on normaaleissa käyttöolosuhteissa vähintään 2 °C ja enintään 10 °C. Kaukojäähdytysveden korkein tulolämpötila asiakkaalla on kuitenkin yleensä 8 °C. Jäähdytyksen palveluratkaisujen osalta sovelletaan edellä mainittuja arvoja, ellei osapuolten välillä ole toisin sovitettu.
- 2.3** Asiakkaan käytettävissä oleva kaukojäähdytysveden vähimmäispaine-ero on 100 kPa.

3 Asiakkaan käyttöön varattu sojimusvesivirta/sojimusteho

- 3.1** Sojimusvesivirran/sojimustehon suuruus on mainittu jäähdytyssojimuksessa.
- 3.2** Myyjä on oikeutettu rajoittamaan asiakkaan saaman kaukojäähdytysvesivirran/-tehon sojimuksessa mainittuun sojimusvesivirran/sojimustehon arvoon.
- 3.3** Sojimusvesivirran/sojimustehon muuttamisesta tehdään aina erillinen kirjallinen sojimus. Sojimusvesivirran/sojimustehon muuttamiseen tulee olla riittävä peruste. Riittävä peruste voi olla toimenpide, joka vaikuttaa rakennuksen tehontarpeeseen pysyvästi.
- Sojimusvesivirtaa/sojimustehoa suurennettaessa asiakas maksaa lisäliittymismaksun. Sojimusvesivirtaa/sojimustehoa pienennettäessä maksettua liittymis- tai sojimusmaksua ei palauteta. Jos pienennettyä sojimusvesivirtaa/sojimustehoa myöhemmin suurennetaan, peritään lisäliittymis- tai sojimusmaksu vain siltä osin kuin sojimusvesivirta/sojimusteho ylittää arvon, josta liittymis- tai sojimusmaksu on jo suoritettu. Myyjällä on oikeus periä asiakkaalta sojimusvesivirran/sojimustehon muuttamisesta aiheutuvat kustannukset tai niitä vastaavat vahvistetut maksut.
- 3.4** Asiakkaan on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti myyjälle kaikista olennaisista jäähdytyksen käyttöön tai tarpeeseen vaikuttavista muutoksista kiinteistössään tai jäähdytyslaitteissaan.

4 Myyjän johdot ja laitteet

- 4.1** Kaukojäähdytyksen myyjä asentaa mittauskeskuksen asiakkaan kanssa sovitettuun paikkaan asiakkaan tiloihin ja rakentaa liittymisjohdon yhteisesti sovittoa reittiä mittauskeskukseen saakka. Työnjaosta ja toteutustavasta asiakkaan ja myyjän välillä sovitataan tarvittaessa kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla.

- 4.2** 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.
- 4.3** 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.
- 4.4** 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.
- 4.5** Palveluratkaisussa asiakas luovuttaa ilman eri korvausta omistamastaan tai hallitsemastaan rakennuksesta ja tontilta tarpeelliset tilat myyjän käyttöön palveluratkaisun toteuttamista, sijoittamista, käyttämistä, tarkastamista ja kunnossapitoa varten.
- 4.6** Asiakas huolehtii siitä, että tilassa, johon mittauskeskus sijoitetaan, on myyjän ohjeiden mukainen ryhmäjohto jäähdytysenergiamittarin ja muiden jäähdytysenergian käytön seurantaan varten tarvittavien laitteiden sekä mahdollisen paine-eromittarin 230 V sähköverkkoon liittämistä varten. Asiakas antaa korvaukset myyjän käyttöön näiden laitteiden tarvitseman sähkön.
- 4.7** 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.
- 4.8** 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.
- 4.9** 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 jäähdytyssovimuksen 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.

4.10 Muutoksista, jotka pakottavat väliaikaisesti tai kokonaan siirtämään tai poistamaan myyjän johtoja ja laitteita, on asiakkaan ilmoitettava myyjälle kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen muutokseen 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.

4.11 Asiakkaan on kustannuksellaan järjestettävä myyjän hyväksymällä tavalla esteetön sisäänkäynti tekniseen laitetilaan ja muihin tiloihin, joissa on myyjän johtoja tai laitteita. Myyjällä on oikeus säilyttää asiakkaan luovuttamia avaimia asiakkaan kiinteistöön sijoitussa avainsäilyssä.

4.12 Asiakkaan tulee ilman aiheutonta viivästystä ilmoittaa myyjälle myyjän kaukojäähdytysjohdoissa ja laitteissa havaitsemistaan vioista ja häiriöistä.

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

4.13 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.

4.14 Myyjällä on oikeus säilyttää ja ylläpitää johtonsa ja muut laitteensa asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla myös sen jälkeen, kun kaukojäähdytys-sopimus 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 pysyttämistä asiakkaan omistamassa tai hallitsemassa rakennuksessa tai tontilla.

4.15 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.

5 Kiinteistökohtaisia palveluratkaisuja koskevat erityisehdot

5.1 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.

- 5.2** 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 laitetilän 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.

- 5.3** 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.
- 5.4** Myyjä on vastuussa kiinteistökohtaisen palveluratkaisun sähkönkulutuksesta. Käyttöpäikalle perustetaan oma sähkönkäyttöpaikka tai erillinen sähkönkulutusta koskeva mittaus. Myyjä vastaa näihin liittyvistä kustannuksista ja velvoitteista sopimuksen voimassaolon ajan.
- 5.5** Myyjällä on oikeus pitää asiakkaan tiloissa ja rakentaa kiinteistöön tarvittavat johdot, laitteet ja liittynät kaukolämpöverkkoon tai lauhduttimiin jäähdytyksen toteuttamiseksi.

6 Asiakkaan kaukojäähdytys- ja jäähdytyslaitteet

- 6.1** Asiakas huolehtii kustannuksellaan kaukojäähdytyslaitteidensa rakentamisesta, asentamisesta, muuttamisesta tai liittämisestä myyjän mittauskeskukseen.
- 6.2** 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.
- 6.3** Asiakkaan kaukojäähdytyslaitteiden ja jäähdytyslaitteiden suunnittelussa, asentamisessa ja tarkastuksessa tulee noudattaa myyjän antamia sekä muita kaukojäähdytyslaitteita koskevia ohjeita tai suosituksia.
- 6.4** 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.

6.5 Asiakkaan on huolehdittava siitä, että jäähdytysvesi asiakkaan laitteissa lämpenee kunkin vuorokautena keskimäärin vähintään 8 °C ja kaukojäähdytysverkkoon palaavan veden lämpötila on enintään 26 °C, ellei muuta ole sopimuksessa sovittu.

6.6 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.

6.7 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.

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

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

6.10 Myyjällä on oikeus asentaa jäähdytyksen käytön seuranta- ja laadun varmistamista varten mittauslaitteita asiakkaan jäähdytyslaitteisiin.

7 Jäähdytys-toimituksen mittaus ja laskutus

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

7.2 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.

7.3 Myyjä huolehtii siitä, että jäähdytystoimitusmittarin ja mahdollisten muiden seuranta-mittarien 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.

- 7.4** 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.
- 7.5** Asiakas antaa tarvittaessa tiedonsiirron käyttömahdollisuuden energiamittarin mahdollista myyjän etäluentaa varten. Myyjä vastaa omista etäluennan kustannuksista.
- 7.6** 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.
- 7.7** 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 $\pm 5\%$ veloitukseen nähden määrävillä jäähdytysvesivirroilla ja lämpötilaeroilla, myyjä vastaa tarkistuksesta aiheutuneista kustannuksista. Muussa tapauksessa kustannuksista vastaa se, joka on tarkistusta vaatinut.

- 7.8** Mikäli energiamittarin virhe on todettu suuremmaksi kuin $\pm 5\%$ veloitukseen nähden määrävillä 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.

- 7.9** Myyjä laskuttaa asiakasta jäähdytyksen käytöstä ja muusta palvelujen tai hyödykkeiden toimituksesta jäähdytyssovimuksen mukaisesti.
- 7.10** Laskun sisällössä noudatetaan energiatehokkuuslakia sekä sen nojalla annettuja säädöksiä ja määräyksiä.
- 7.11** Jäähdytyslasku on annettava asiakkaalle maksutta. Asiakkaan on halutessaan saatava jäähdytyslaskut sähköisinä.
- 7.12** Tosiasiallisen käytön mukainen jäähdytyslasku toimitetaan sovitun laskutusrytmin mukaisesti asiakkaalle, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.
- 7.13** 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.

- 7.14** 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.
- 7.15** Myyjän on asetettava asiakkaan saataville kulutus- ja laskutustiedot maksutta.
- 7.16** 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.
- 7.17** 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.
- 7.18** 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.
- 7.19** Laskun lähettämisen ja eräpäivän välillä on oltava vähintään kaksi viikkoa.
- 7.20** 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.
- 7.21** Myöhästyneistä maksusuorituksista myyjällä on oikeus periä sopimuksen mukaista viivästyskorkoa tai mikäli yksilöllisissä ehdoissa ei ole sovittu viivästyskorosta, korkolain mukaista viivästyskorkoa. Maksumuistutuksen lähettamisestä voidaan lisäksi periä hinnastojen mukainen kohtuullinen muistutusmaksu.
- 7.22** Sopimuksen osapuolet voivat vaatia laskutus-, mittaus- tai mittarin luentavirheeseen perustuvia saataviaan kolmen vuoden ajalta.
- 7.23** Hyvitys tai lisäveloitus suoritetaan mittauslaitteiden tarkistukseen, asiakkaan aikaisempiin ja myöhempisiin 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.
- 7.24** Asiakkaalla on oikeus saada jäähdytyslaskun perusteena olevat kulutustiedot ja mittaus-tiedot veloituksetta siltä ajan jaksolta, kun asiakas voi vaatia hyvitystä tai myyjä voi vaatia lisäveloitusta kohdan 7.22 mukaisesti.

8 Vakuudet

- 8.1** Myyjällä on oikeus vaatia asiakkaalta kohtuullinen vakuus tai ennakkomaksu jäähdytysso-
pimukseen perustuvien saataviensa maksamisesta jäähdytysso-
pimusta tehtäessä ja jääh-
dytysso-
pimuksen voimassa ollessa. Jäähdytysso-
pimuksen voimassa ollessa vakuutta tai
ennakkomaksua voidaan vaatia vain, jos asiakas on olennaisesti laiminlyönyt maksuvel-
vollisuutensa tai jos asiakas on luottotietojen perusteella ilmeisesti kyvytön suoriutu-
maan jäähdytysso-
pimukseen perustuvista maksuista.
- 8.2** Myyjä ei maksa vakuudelle tai ennakkomaksulle korkoa.
- 8.3** Vakuus tai ennakkomaksu voi olla määrältään enintään laskutuskauden alun ja jäähdytyk-
sentoimituksen keskeyttämisen välisen ajan jäähdytyslaskun suuruinen, jollei asiakkaan
kanssa ole toisin sovittu. Jäähdytyslaskun suuruus lasketaan asiakkaan jäähdytyksenkäy-
töstä tehdyn arvion mukaan. Arvio voidaan tehdä suurimman jäähdytyksenkäytön ajan-
jakson mukaan.
- 8.4** Myyjällä on oikeus käyttää vakuutta tai ennakkomaksua jäähdytyksenmyyntiin perustu-
vien erääntyneiden saataviensa, kertyneiden viivästyskorkojen ja kohtuullisten perimis-
kulujen 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.
- 8.5** Myyjä palauttaa vakuuden jäähdytysso-
pimuksen päätyttyä välittömästi, kun loppulasku
on maksettu ja mahdolliset muut asiakkaan velvoitteet suoritettu. Jäähdytysso-
pimuksen pysyessä voimassa vakuus palautetaan viimeistään kahden vuoden kuluttua sen antami-
sesta. Vakuutta ei jäähdytysso-
pimuksen voimassa ollessa palauteta, jos asiakas on vakuu-
denpitoaikana laiminlyönyt maksujaan olennaisesti. Vakuutta tai sen osaa ei jäähdytysso-
pimuksen pysyessä voimassa tai päätyttyä kuitenkaan palauteta, mikäli myyjä voi vaatia
koko vakuuden tai vakuuden osan käyttämistä asiakkaan muihin voimassa oleviin ja päät-
tyneisiin jäähdytysso-
pimuksiin perustuvien erääntyneiden saataviensa, kertyneiden vii-
västyskorkojen ja kohtuullisten perimiskulujen kuittamiseen. Myyjä ja asiakas voivat so-
pia vakuuden palauttamisesta toisin. Ennakkomaksu käytetään erääntyvien lämpölasku-
jen suorittamiseen tässä kohdassa vakuuden palauttamiselle määritellyn ajan kuluessa.
- 8.6** Vakuuden tai ennakkomaksun luovuttamisesta laaditaan vahvistus kirjallisesti tai muulla
pysyvällä tavalla.
- 8.7** Vakuuden tai ennakkomaksun luovuttamisen sijasta asiakas ja myyjä voivat sopia jäähdy-
tysso-
pimuksen mukaisten maksujen maksamisesta ennakoon. Palaamisesta tavanomai-
seen maksuaikatauluun noudatetaan soveltuvien osin, mitä kohdassa 8.5 on määrätty.
- 8.8** Tässä luvussa tarkoitettusta ennakkomaksusta tai kohdassa 8.7 tarkoitettusta ennakosta ei
ole kyse, jos asiakas valitsee valittavissaan olevista erilaisista maksutapavaihtoehdoista
sellaisen, johon kuuluu etupainotteinen maksujärjestely.

9 Sopimuksen siirto

- 9.1** Myyjä on oikeutettu siirtämään jäähdytysso-
pimuksen toiselle myyjälle. Sopimuksen eh-
toja ei voida siirron yhteydessä muuttaa. Uusi myyjä on velvollinen ilmoittamaan siirrosta
asiakkaalle viipymättä jäähdytysso-
pimuksen siirryttyä kuitenkin viimeistään ensimmäisen
laskun yhteydessä.

- 9.2** Asiakas voi siirtää jäähdytys sopimuksen ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet vain myyjän kirjallisella suostumuksella kolmannelle osapuolelle.
- 9.3** Jäähdytys sopimus ei siirry automaattisesti kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Jos jäähdytys sopimus 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.
- 9.4** Myyjä hyväksyy jäähdytys sopimuksen siirron saajan asiakkaaksi, jos siirtohetkeen mennessä kertyneet myyjän saatavat on maksettu ja siirron saaja sitoutuu kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla noudattamaan siirretyn jäähdytys sopimuksen ehtoja. Mikäli saatavia ei ole suoritettu ennen sopimuksen siirtoa, myyjällä on oikeus antaa tieto avoimien saatavien määrästä siirronsaajalle.
- 9.5** Jos asiakas luovuttaa jäähdytys sopimuksessa 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.
- 9.6** Jäähdytys sopimusta ei voida siirtää toiseen käyttöpaikkaan.

10 Jäähdytystoimituksen keskeytykset asiakkaasta johtuvista syistä

- 10.1** Myyjällä on asiakkaan laiminlyönnin perusteella oikeus keskeyttää jäähdytys toimitus seuraavissa tapauksissa:
- a) jos asiakas ei muistutuksesta huolimatta maksa erääntynyttä laskua kohtuullisessa ajassa ja jäähdytys laskun määrä on vähintään 500 euroa, tai vanhimman maksamatta olevan jäähdytys laskun eräpäivästä on kulunut vähintään kolme kuukautta;
 - b) 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;
 - c) jos asiakas ei salli esteetöntä sisäänkäyntiä tai tarkastusoikeutta osapuolten jäähdytys laitteiden, mittauskeskuksen ja tiedonsiirtojärjestelmien asentamiseksi, huoltamiseksi, korjaamiseksi tai valvomiseksi;
 - d) jos asiakas syyllistyy 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.
- 10.2** Ennen jäähdytys toimituksen keskeyttämistä myyjä lähettää asiakkaalle hänen laskutus osoitteeseensa 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 laskutus osoitteeseen vähintään kaksi viikkoa ennen jäähdytyksen toimituksen keskeytys ajankohtaa katkaisuvaroituksen kirjallisesti tai muulla pysyvällä tavalla. Katkaisuvaroituksesta käy ilmi keskeyttämis ajankohta.

- 10.3** Asiakkaan on oikaistava sopimusrikkomus ajoissa ennen ilmoitettua keskeyttämisaika-kohtaa välttääkseen keskeytyksen.
- 10.4** Keskeyttäminen voi tapahtua aikaisintaan kuuden viikon kuluttua alkuperäisestä eräpäivästä tai siitä, kun asiakkaalle on ensimmäisen kerran ilmoitettu sopimusrikkomuksesta.
- 10.5** Toimitusta ei kuitenkaan voida maksulaiminlyönnin vuoksi keskeyttää, jos asiakkaan maksulaiminlyönti aiheutuu ylivoimaisesta esteestä, ei toimitusta voida keskeyttää niin kauan kuin este vallitsee.
- 10.6** Jäähdytyksentoimitus voidaan keskeyttää asiakkaan pyynnöstä.
- 10.7** 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.
- 10.8** Myyjällä on oikeus periä maksukehotuksen ja katkaisuvaroituksen lähettämisestä sekä jäähdytyksentoimituksen keskeyttämisestä ja uudelleenkytkennästä hinnastojen mukaiset maksut.
- 10.9** 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.

11 Jäähdytysverkkoon liittämisen ja lämmöntoimituksen aloittamisen viivästys

- 11.1** 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.
- 11.2** 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 pidättäytyä maksamasta sellaista osaa maksusta, joka on tarpeen viivästykseen perustuvan korvausvaatimuksen vakuudeksi.
- 11.3** 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.

- 11.4** Asiakkaalla on lisäksi oikeus saada viivästyksen hänelle aiheuttamasta vahingosta viivästyskorvauksen ylittävä korvaus 13 luvun mukaisesti ja siinä mainituin rajoituksin.
- 11.5** 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 viivytyksestä muuten.
- 11.6** 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 jäähdytys-sopimukseen perustuvat maksut.
- 11.7** 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.

12 Jäähdytyksentoimituksen virhe, virheestä ilmoittaminen ja hinnanalennus

- 12.1** Jollei toisin ole sovittu, jäähdytyksentoimituksessa on virhe, jos jäähdytys ei laadultaan jäähdytysluovutuspaikassa ole näiden ehtojen 3 luvun mukainen (laatuvirhe).
- 12.2** 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).
- 12.3** Myyjä on pyydettyäessä velvollinen antamaan asiakkaalle tarpeelliset tiedot asiakkaan epäilemästä virheestä ja sen syistä.
- 12.4** Jäähdytyksentoimituksen keskeytymisen pituus lasketaan siitä ajankohdasta, kun myyjä on saanut siitä tiedon tai voidaan katsoa olleen siitä tietoinen.
- 12.5** Jäähdytyksentoimituksessa ei voida katsoa olevan virhettä, kun keskeytymisen tai laatu-virheen syynä on ollut seuraavissa kohdissa mainittu seikka:
 - a) Myyjällä on välittömästi oikeus jäähdytyksentoimituksen tilapäiseen keskeyttämiseen tai rajoittamiseen joko ylivoimaisen esteen tai ihmishenkeä, terveyttä tai omaisuutta uhkaavan vaaran vuoksi.
 - b) Myyjästä riippumaton syy, kuten esim. sota tai muu kriisitilanne, olennainen häiriö sähköön 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.
 - c) 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.

- d) 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 aiheuttomasti viivästyy ennalta ilmoitetusta, on kyseessä jäähdytystoimituksen virhe. Myyjän ilmoitusvelvollisuus edellä mainituista tilanteista on rajattu vain jäähdytyssopimuksen mukaiseen asiakkaaseen.

- 12.6** Asiakkaan on viipymättä ilmoitettava havaitsemastaan viasta tai virheestä tai virheen uhasta myyjälle. Ilmoitusta ei tarvita, mikäli on ilmeistä, että myyjä on tilanteesta muutoin tietoinen.
- 12.7** Jos jäähdytyksentoimituksessa on virhe, myyjä on velvollinen korvaamaan asiakkaalle tästä syystä aiheutuneen vahingon 13 luvun mukaisesti.
- 12.8** 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.
- 12.9** 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.

13 Vahinkojen korvaaminen

- 13.1** Myyjä korvaa asiakkaalle näissä ehdoissa määritellyn viivästyksen, virheen tai viallisten johtojensa tai laitteidensa asiakkaalle aiheuttaman vahingon tässä luvussa mainituin perustein ja rajoituksin.
- 13.2** 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.
- 13.3** Jos viivästys johtuu kolmannelta tahosta, jota myyjä on käyttänyt jäähdytyssopimuksen täyttämiseksi, myyjä vapautuu korvausvelvollisuudesta vain, jos tämä kolmas taho olisi kohdan 13.2 mukaan vapaa vastuusta.

13.4 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.

13.5 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 syylistynyt tahallisuuteen tai törkeään huolimattomuuteen, vahingonkorvauksen enimmäismäärän rajoitusta ei sovelleta. Välillisten vahinkojen korvauksen enimmäismäärä näissä tilanteissa voidaan sopia erikseen yksilöllisissä sopimusehdoissa.

13.6 Välillisenä vahinkona pidetään näissä ehdoissa:

- a) ansionmenetystä, 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 jäähdytyslaitteen 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.

13.7 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.

13.8 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.

13.9 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.

14 Jäähdytys sopimuksen päättymisen

- 14.1** Määräaikainen jäähdytys sopimus päättyy määräajan umpeuduttua tai purkamisen johdosta. Osapuolet voivat sopia tarkemmin määräaikaisen sopimuksen päättämisen ehdoista.
- 14.2** Sopijapuolet voivat irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan jäähdytys sopimuksen päättymään 24 kuukauden irtisanomisajalla.
- 14.3** Myyjä voi purkaa jäähdytys sopimuksen päättymään välittömästi, jos
- a) asiakas on asetettu konkurssiin eikä konkurssipesä sitoudu jäähdytys sopimukseen tai viranomainen on todennut hänet kyvyttömäksi vastaamaan sopimukseen liittyvistä velvoitteistaan;
 - b) asiakas on syyllistynyt 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) keskeytystä ei ole voitu toteuttaa asiakkaasta johtuvasta syystä ja keskeytyksen edellytysten täyttymisestä on kulunut vähintään kuukausi; tai
 - e) asiakas on muuten olennaisesti rikkonut jäähdytys sopimukseen perustuvia velvollisuuksiaan, eikä sopimus rikkomusta ole oikaistu myyjän kirjallisesti ilmoittamassa kohtuullisessa määräajassa.
- 14.4** Yksilöllisissä sopimusehdoissa mainitaan, palautetaanko liittymis- tai sopimusmaksu tai osa siitä sopimuksen päättyessä.

15 Sopimusehtojen ja hinnoittelun muuttaminen

- 15.1** Sopijapuolet voivat yhdessä sopia yksilöllisen jäähdytys sopimuksen muuttamisesta.
- 15.2** 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.
- 15.3** Myyjällä on oikeus muuttaa hintoja ja muita sopimusehtoja, jos muutos perustuu lainsäädännön muuttumiseen tai viranomaisen päätökseen.
- 15.4** Myyjällä on lisäksi oikeus muuttaa toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen sopimusehtoja ja hintoja, jos siihen on erityistä syytä,
- a) olosuhteiden olennaisen muuttumisen vuoksi;
 - b) vanhentuneiden sopimus- ja hinnoittelujärjestelyjen uudistamisen takia;

c) energian käytön tehostamiseksi tarpeellisten toimenpiteiden toteuttamiseksi.

- 15.5** Myyjällä on oikeus sellaisiin vähäisiin sopimusehtojen muutoksiin, jotka eivät vaikuta sopimussuhteen keskeiseen sisältöön.
- 15.6** Jos hinta on sidottu sopijapuolten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaan viitearvoon tai viitearvoihin (esim. indeksit), näissä tapahtuvia muutoksia ei pidetä näiden ehtojen mukaisina hinta- tai sopimusehtomuutoksina.
- 15.7** Myyjällä on oikeus muuttaa määräaikaisen sopimuksen ehtoja vain ehtokohtien 15.3 ja 15.5 perusteella, ellei osapuolten välillä ole muuta sovittu.
- 15.8** Myyjän tekemät hinta- tai sopimusehtomuutokset eivät saa johtaa kohtuuttomuuteen asiakkaan kannalta.
- 15.9** 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.

16 Riitojen ratkaiseminen

- 16.1** Erimielisyystilanteissa molempien osapuolten tulee edistää asian sopimista ensisijaisesti neuvottelemalla.
- 16.2** 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 säättävät asiakkaan jäähdytysjärjestelmän kautta kiertävää kaukojäähdytysveden virtausta.

Asiakkaan jäähdytyslaitteet ovat laitteita, jotka jakavat jäähdytyksentoimituksen jäähdytys siirtimistä käyttökohteisiin. Kaukojäähdytyksen kannalta oleellisia ovat laitteet ja kytken nät, 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. Jäähdytyksen toimituksen mittayksikkö on MWh (megawattitunti) ja jäähdytysveden mittayksikkö m³.

Jäähdytyksen käyttöpaikka on mittauskeskuksella varustettu kohde, jossa jäähdytyksen toimitusta käytetään.

Jäähdytyksen luovutuspaikka on myyjän mittauskeskuksen ja asiakkaan jäähdytyslaitteiden liitoskohta.

Jäähdytyksen palveluratkaisu, jossa asiakas ostaa jäähdytyksen palveluna myyjältä. Jäähdytyksellä tässä sopimuksessa tarkoitetaan jäähdytyksen ($\geq 0\text{ °C}$) lisäksi myös kylmää ($< 0\text{ °C}$). 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 hinnoittelujärjestelmästä. Hinnastoissa määritellään jäähdytys sopimukseen perustuvat maksut kuten esimerkiksi energiamaksu, sopimusmaksu, muistutusmaksu, perintäkulut ja mittarilukumaksut 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 valitsevien paineiden eroa.