

HISSIEN HUOLLON YLEISET SOPIMUSEHDOT HISSI-YSE 1998

Nämä yleiset sopimusehdot on laatinut ympäristöministeriön toimeksiannosta Rakennustietosäätiön toimikunta TK 208, Hissit.

SISÄLLYSLUETTELO

- 1 HUOLTOSOPIMUSHINTAAN SISÄLTÄVÄT TOIMENPITEET
 - 1.1 Hissin huoltaja
 - 1.2 Sopimuksen pääsisältö
 - 1.3 Häätätapaukset ja hissistä pelastaminen
 - 1.4 Pientarvikkeet
 - 1.5 Hissin voitelu ja öljyn lisäys
 - 1.6 Puhtaanapito
 - 1.7 Säännöllinen työaika
- 2 HUOLTOSOPIMUKSEEN KUULUVAT, ERIKSEEN LASKUTETTAVAT TOIMENPITEET
 - 2.1 Erikseen sovittavat korjaukset
 - 2.2 Korjauskäynnit normaalityöaikana
 - 2.3 Häätätapaukset, ilkivalta ja ylityöt
 - 2.4 Nostokoneistojen öljynvaihdot
 - 2.5 Puhdistustoimet erityistilanteissa
 - 2.6 Määräaikaistarkastuksissa avustaminen
- 3 HISSIN HUOLTAJAN VELVOITTEET
 - 3.1 Vikapalvelupäivystys
 - 3.2 Viranomaisilmoitusten teko
 - 3.3 Tapahtumien rekisteröinti
 - 3.4 Tarkastusapu
 - 3.5 Tarkastajan esittämien töiden tekeminen
 - 3.6 Korjausehdotukset haltijalle
 - 3.7 Huoltajan ilmoitusvelvollisuus
 - 3.8 Huoltajan vastuu
- 4 HISSIN HALTIJAN VELVOITTEET
 - 4.1 Sopimushinnan maksaminen
 - 4.2 Tarkastajan määräämien töiden teettäminen
 - 4.3 Määräaikaistarkastusten pöytäkirjojen toimittaminen huoltajalle
 - 4.4 Muutosilmoitukset
 - 4.5 Muiden kuin hissitöiden teettäminen hissitiloissa
- 5 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN
 - 5.1 Sopimuksen siirtäminen
 - 5.2 Sopimuksen irtisanominen
 - 5.3 Sopimuksen purkaminen huoltajan laiminlyönnin vuoksi
 - 5.4 Sopimuksen purkaminen haltijan laiminlyönnin vuoksi
 - 5.5 Korvaukset
 - 5.6 Konkurssi ja selvitystila
 - 5.7 Sopimuksen purkaminen ylivoimaisen esteen perusteella
- 6 ERIMIELISYYDET
 - 6.1 Erimielisyyksien ratkaiseminen
 - 6.2 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

1 HUOLTOSOPIMUSHINTAAN SISÄLTÄVÄT TOIMENPITEET

1.1 Hissin huoltaja (myöhemmin huoltaja) sitoutuu huoltamaan sopimuksessa mainitut hissilaitteistot Kauppa- ja teollisuusministeriön (myöhemmin KTM) päätösten ja Turvatekniikan Keskuksen (myöhemmin TUKES) antamien ohjeiden sekä näiden sopimusehtojen mukaisesti.

Sopimusta tehdessä voimassa ovat KTM:n nro 663/1996 ja TUKESin ohjeet nro S8-96 ja S6-98. Päätösten tai ohjeiden oleellisesti muuttuessa, on sopimusehdot ja -hinta neuvoteltava uudelleen.

1.2 Huoltosopimus käsittää hissilaitteistoihin kuuluvien osien, erityisesti turvalaitteiden, säännölliset huollot, tarkistukset, säädöt, puhdistamisen, voitelemisen ja toimintakokeet niin usein kuin laitteiston moitteeton toiminta edellyttää. Laitteistokohtaiset huolto- ja tarkistusohjelmat antavat puitteet huoltotoiminnalle sekä minimimäärät eri toimenpiteiden suorittamiselle. Tarvittaessa huoltaja sitoutuu huoltamaan laitteistoja useammin. Tällöin asiasta sovitaan erikseen osapuolten välillä.

1.3 Häätätapauksissa huoltaja suorittaa pelastuskäynnin normaalin työaikana ilman eri veloitusta. Häätätapauksia ovat esimerkiksi ihmisen jääminen hissiin tai hissistä aiheutuva vaaratilanne. Pelastuskäynnin yhteydessä tehdyt korjaustyöt laskutetaan voimassa olevan sopimuksen mukaisesti.

1.4 Huoltosopimukseen sisältyvät myös yksittäiset merkkilamput, ruuvit, niitit, kumipuskimet, jne. joita joudutaan laittamaan laitteistoihin esim. huoltokäyntien yhteydessä. Erillistä pientarvikelisiä ei huoltotoissa laskuteta.

1.5 Huoltaja hankkii ja kustantaa kaikki huoltoon tarvittavat voitelu- ja puhdistus- ja tarveaineet, sekä pienet öljymäärien lisäykset nostokoneistoon ja öljytäytteisiin vaihteisiin.

1.6 Huoltaja pitää hissitilat ja hissien osat (kuilu, konehuone ja pyörästökomero, hissikorin katto ja muut hissikomponentit) puhtaina huoltosopimukseen kuuluvana palveluna huolto-ohjelman mukaisesti.

1.7 Hissin huoltajan säännöllinen työaika on arkisin klo 07.00–16.00.

2 HUOLTOSOPIMUKSEEN KUULUVAT, ERIKSEEN LASKUTETTAVAT TOIMENPITEET

2.1 Huoltaja tekee huoltosopimukseen kuulumattomat korjaus- muutos- tai muut tarvittavat työ hissien haltijan tilauksesta ja hyväksymänä. Pääsääntöisesti kaikista lisälaskutukseen johtavista toimenpiteistä on sovittava haltijan kanssa etukäteen. Pääsäännöstä poiketen pienehköt korjaukset voidaan tehdä ilman etukäteissopimista. Tällaisia töitä ovat esim. yksittäisten oven sulkimien, kontaktoreiden, kilpien, hälytyslaitteistojen komponenttien ja akun uusiminen sekä muut hissien käyttöhäiriöitä aiheuttavien pienten osien vaihdot.

Huoltaja tekee huoltosopimukseen kuulumattomat erikseen tilatut korjaustyöt säännöllisenä työaikana, ellei muuta sovi.

2.2 Käyttöhäiriöt, joiden poistaminen matka-aikoinen kestää normaalityöaikana yhden tunnin tai yli, laskutetaan erikseen.

2.3 Häätätapaukset ja käyttöhäiriöiden poistot, jotka suoritetaan säännöllisen työajan ulkopuolella tai johtuvat ilkivalta- tai muista ulkoisista tekijöistä tai laitteiston vääristä käytöstä, laskutetaan erikseen.

2.4 Nostokoneiston ja öljytäytteen vaihteen öljynvaihdot (työ ja tarvikkeet) laskutetaan erikseen. Mikäli hissien valmistaja ei ole antanut muita ohjeita öljynvaihtovälille, vaihdetaan öljyt kun hissi täyttää 5 vuotta, 15 vuotta ja tästä eteenpäin aina 10 vuoden välein. Öljynvaihdot kirjataan huoltopäiväkirjaan.

2.5 Erityisolosuhteissa, esim. talon remontin tai muun epätavallisen likaantumisen takia tarvittavat puhdistukset sovi- taan ennalta erikseen haltijan tai hänen valtuuttamansa tahon kanssa.

2.6 Määräaikaistarkastuksissa avustaminen laskutetaan erikseen.

3 HISSIN HUOLTAJAN VELVOITTEET

3.1 Huoltaja ylläpitää ympärivuorokautista vikapalvelupäivystystä kiireellisten tapausten varalta. Säännöllisen työajan ulkopuoliset päivystyskäynnit, käyttöhäiriöiden poistot ja korjaustyöt laskutetaan

erikseen, edellyttäen, että tilauksen on tehnyt hissien haltija tai hänen valtuuttamansa edustaja.

3.2 Huoltaja tekee hissiviranomaiselle (TUKES) ilmoituksen hissien haltijan yhteystietojen muuttumisesta ja hissien mahdollisesta käytöstä poistamisesta, mikä tehdään asennustoimenpitein. Hissien huoltaja tekee TUKESille ilmoitukset myös hissien käytössä tapahtuneista henkilö- tai omaisuusvahingoista.

3.3 Huoltaja ylläpitää rekisteriä hissilaitteistojen huolto- ja korjaustapahtumista sekä muutostöistä. Huoltaja pitää kirjaa ilmoitetuista hissivioista. Vioista kirjataan vikailmoituksen tekijän nimi, vian kuvaus, ilmoituspäivämäärä ja ilmoituksen jättämisen kelloaika. Hissien haltijalla on oikeus saada halutessaan raportti kaikista edellä mainituista tapahtumista. Raportin hinta ilmoitetaan huoltosopimuksessa ellei se sisälly sopimushintaan.

3.4 Huoltaja antaa tarpeellisen henkilökunnan ja välineet valtuutetun tarkastuslaitoksen suorittamiin määräaikaistarkastuksiin. Tarkastusavun hinta ilmoitetaan huoltosopimuksessa ellei se sisälly sopimushintaan.

3.5 Huoltaja tekee valtuutetun tarkastuslaitoksen esittämät korjaustyöt valtuutuksensa rajoissa niille annettuun määräaikaan mennessä, edellyttäen, että tilaus on tullut haltijalta riittävän ajoissa (ks. Kohta 4.2). Korvauksista sovitaan haltijan kanssa kohdan 2.1 mukaisesti.

3.6 Huoltaja tekee hissien haltijalle korjaus- tai parannusehdotuksia, etenkin laitteistojen turvallisuuteen ja käyttövarmuuteen vaikuttavista korjauksista ja informoi haltijaa kaikesta laitteiston epävallisesta toiminnasta tai olosuhteista. Huoltaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan hissien haltijalle ne toimeksiantokohteissa havaitsemansa viat ja puutteet, jotka ilmenevät sopimuksen piiriin kuuluvien töiden suorittamisen yhteydessä ja jotka saattavat aiheuttaa omaisuudelle tai henkilöille vaaraa tai vahinkoa, vaikkei huoltaja sopimuksen mukaan ole velvollinen korjaamaan niitä.

3.7 Huoltaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan hissien haltijalle ne toimeksiantokohteissa havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa huoltajan työntekijöiden turvallisuudelle, huoltaja vapautuu sopimustehtävien suorittamisesta niiltä osin, ilman että hissien haltijalle syntyy oikeus purkaa sopimus näiden sopimusehtojen kohdan 5.2 mukaisesti.

3.8 Huoltaja vastaa hissien haltijalle tuotamastaan henkilö-, esine- ja varallisuusvahingosta. Huoltaja vastaa sopimustehtäviä suorittaessaan kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta ja haitasta. Huoltaja ei kuitenkaan ole vastuussa vahingosta ja haitasta, joka on sopi-

mustehtävän toteuttamisen väistämättömyydestä seurausta ja jota huoltaja ei ole voinut huolellisuutta noudattamallaan välttää. Huoltaja vastaa kuitenkin vahingosta, josta korvausvelvollisuus lain tai oikeuskäytännön mukaan syntyy tuottamuksesta riippumatta. Huoltajalla tulee olla toiminnanvastuuvakuutus. Vastuun rajoituksista ja muista vakuutuksista sovitetaan tarvittaessa erikseen.

4 HISSIN HALTIJAN VELVOITTEET

4.1 Haltija suorittaa huoltosopimusmaksun mahdollisine arvonlisäveroineen sovittujen maksuehtojen mukaisesti. Ellei toisin sovita, on maksuaika 14 vuorokautta. Viivästyskorko on korkolain mukainen ja mainitaan kussakin laskussa erikseen.

4.2 Haltijan on huolehdittava, että valtuutetun tarkastuslaitoksen esittämät korjaus- tai muutostyöt sekä muut, etenkin turvallisuuteen vaikuttavat työt tehdään tarkastuslaitoksen esittämässä aikataulussa ja laajuudessa. Haltijan on huomioitava tilausta tehdessään töiden tekemiseen tarvittava toimitusaika (ks. Kohta 3.5)

4.3 Haltija valtuuttaa valtuutetun tarkastuslaitoksen antamaan määräaikaistarkastuspöytäkirjan jäljennöksen hissien huoltajalle.

4.4 Haltijan on ilmoitettava huoltajalle hissilaitteistojen toiminnassa havaituista epäsuorilla tavalla havaituista ja laitteistoihin mahdollisesti kohdistuneesta ilkeästä ja laittomasta toiminnasta sekä ilmoitettava omien ja isännöitsijän yhteystietojen sekä laskutustietojen muutoksista. Haltijan on myös ilmoitettava huoltajalle kaikista hissien käytössä tapahtuneista henkilö- ja omaisuusvahingoista sekä hissilaitteistojen oleellisista muutoksista, mm. muuttuneet tekniset tiedot tai laitteistojen muuttuneet määrät jne. Ilmoitukset annetaan aina kirjallisina.

4.5 Suorittaessaan hissitiloissa rakenteiden maalaus-, korjaus- tai muita vastaavia töitä, hissien haltijan on kutsuttava huoltaja paikalle valvomaan turvallisuusasioita työn aikana. Valvontatyö sovitaan ja laskutetaan erikseen sopimuksen ulkopuolisena työnä.

5 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

5.1 Huoltajalla ei ole oikeutta siirtää hissien huoltosopimusta tai sen osaa kolmannelle ilman hissien haltijan suostumusta.

5.2 Hissien huoltosopimus sanotaan irti kirjallisesti. Sopimuksen irtisanomisesta noudatetaan huoltosopimuksessa sovitua menettelyä. Ellei toisin sovita, on hissien huoltosopimuksen irtisanomisaika 3 kk.

5.3 Hissien haltijalla on oikeus purkaa sopimus välittömästi, mikäli huoltaja laiminlyö sopimukseen perustuvat velvoitteensa hissien käyttöturvallisuutta oleellisesti vaarantavalla tavalla. Hissien haltijalla on

oikeus purkaa sopimus, mikäli huoltaja olennaisesti laiminlyö sopimusvelvoitteensa tai jos huoltaja ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä eikä haltijan kirjallisesta huomautuksesta huolimatta parannusta määräaikaan mennessä tapahdu.

5.4 Huoltajalla on oikeus purkaa sopimus, jos haltija kieltäytyy kirjallisesta huomautuksesta huolimatta huoltosopimukseen perustuvien riidattomien saatavien suorittamisesta, tai huoltaja on olennaisesti estynyt toteuttamasta sopimuksen mukaisia velvoitteitaan haltijasta johtuvista syistä.

5.5 Mikäli sopimus puretaan sopimusrikkomuksen johdosta, on vahinkoa kärsineellä oikeus saada korvausta siltä sopijapuolelta, joka on syyllistynyt sopimusrikkomukseen.

5.6 Jos jompikumpi sopijapuolista joutuu konkurssiin tai selvitystilaan, on toisella sopijapuolella oikeus purkaa sopimus.

5.7 Sota, liikekannallepano tai vaikutusiltaan niihin verrattava ylivoimainen este vapauttaa huoltajan sopimustehtävien suorittamisesta niin pitkäksi tai kokonaan niiden täyttäminen on mahdotonta tai johtaisi kohtuuttomuuksiin. Huoltajalla on myös tällöin vaihtoehtoisesti oikeus purkaa sopimus. Huoltajalla on oikeus jättää väliaikaisesti tehtävänsä täyttämättä, jos suoritusta estää lakko tai saarto, työnantajan järjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava työtaistelutoimenpide. Huoltajalle ylivoimaisen esteen ajalta aiheutuvat kustannukset korvataan vain, mikäli siitä on ennalta sovittu. Haltijalla on tällöin oikeus vaatia, että huoltaja selvittää kustannuksensa perusteet ja niiden määrät luotettavalla tavalla.

6 ERIMIELISYYDET

6.1 Hissien huoltosopimuksen ja yleisten sopimusehtojen aiheuttamat erimielisyydet ratkaisee hissien haltijan kotipaikkakunnan alioikeus tai, jos osapuolet siitä sopivat, muu oikeuspaikka tai sopijapuolten valitsema välimies tai välimiesmenettelystä annetun lain (46/1928) mukaan lopullisesti välimies, joista kumpikin sopijapuoli valitsee yhden jäsenen ja nämä yhdessä lisäksi puheenjohtajan.

6.2 Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei huoltosopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:
1 Hissien huoltosopimus
2 Hissien huoltosopimusneuvottelun pöytäkirja
3 Nämä yleiset sopimusehdot
4 Tarjouspyyntö
5 Tarjous
6 Muut asiakirjat sopimuksessa mainitussa järjestyksessä.

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu toimeksianto liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista.