

Luonnonhoito, luontopalvelut,  
kaupunginpuutarhan palvelut ja  
erityisviherkohteet  
Kunnossapitosopimus 2023–2027



Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Yleistä</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Tilaaaja ja palvelun tuottaja</b> .....	<b>2</b>
2.1	Tilaaaja .....	2
2.2	Tuottaja .....	2
<b>3</b>	<b>Sopimukseen liittyvät asiat</b> .....	<b>2</b>
3.1	Sopimusasiakirjat .....	2
3.2	Määrälaskenta .....	2
3.3	Sopimusasiakirjojen julkisuus .....	2
3.4	Sopimusaika .....	2
3.5	Sopimuksenaikaisten sisältömuutosten tarkistaminen .....	2
3.6	Kumppanuusvelvoitteet .....	3
3.6.1	Työvoimamääräykset .....	3
3.6.2	Luvat ja ilmoitukset .....	3
3.6.3	Verovelkatodistus, LEL-, TEL- todistukset .....	3
<b>4</b>	<b>Tuottajan suoritusvelvollisuus</b> .....	<b>3</b>
4.1	Pääsuoritusvelvollisuus .....	3
4.2	Sivuvelvollisuudet .....	3
<b>5</b>	<b>Sopimusmuoto ja maksuperuste</b> .....	<b>3</b>
5.1	Sopimusmuoto ja maksuperuste .....	3
<b>6</b>	<b>Sanktiot</b> .....	<b>4</b>
6.1	Tehtäväkohtaiset sanktiot .....	4
6.2	Sopimuksen purkaminen .....	5
<b>7</b>	<b>Vakuudet ja vakuutukset</b> .....	<b>5</b>
7.1	Palvelun tuottajan vakuudet .....	5
7.1.1	Työn sopimusajan vakuus .....	5
7.1.2	Takuuaika ja takuuajan vakuus .....	5
7.2	Palvelun tilaajan vakuudet .....	5
7.2.1	Tilaajan vakuus .....	5
7.2.2	Tilaajan vastuu .....	5
7.3	Vastuu tilaajan omaisuudelle aiheutetusta vahingosta .....	5
7.4	Vastuu kolmannelle osapuolelle .....	5
<b>8</b>	<b>Tilaaajan maksuvelvollisuus</b> .....	<b>6</b>
8.1	Sopimushinta .....	6
8.2	Hintasidonnaisuudet .....	6
8.3	Muutos- ja lisätyöt .....	6
8.4	Sopimushinnan maksaminen .....	7
8.5	Muut sopimusasiat .....	7
<b>9</b>	<b>Ristiriitaisuuksien ratkaiseminen</b> .....	<b>7</b>

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

## 1 Yleistä

Tämä ylläpitosopimus koskee kaupunkiympäristön ylläpitopalveluiden ylläpitovastuulla olevia metsiä, peltoja, muiden kuntien alueella olevia niittyjä, vesialueiden puhtaanapitoa, eläimistön hoitoa, Talvipuutarhan ylläpitoa, kaupunginpuutarhan palveluita ja erityisviherkohteita. Sopimus perustuu sopijaosapuolten väliseen yhteistyösopimukseen.

## 2 Tilaaja ja palvelun tuottaja

### 2.1 Tilaaja

Tilajana toimii Helsingin kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden kunnossapitopalvelu, josta jäljempänä käytetään nimeä tilaaja.

### 2.2 Tuottaja

Tuottajana toimii Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara / ympäristöhoito-osasto, josta jäljempänä käytetään nimeä tuottaja.

## 3 Sopimukseen liittyvät asiat

### 3.1 Sopimusasiakirjat

Palvelusopimusasiakirjat ja niiden keskinäinen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Sopimuskatselmuspöytäkirja
2. Työohjelma liitteineen
3. Tarjoukset liitteineen
4. Lisä- ja muutostöiden yksikköhintaluettelot
5. Alueurakan yleiset sopimusehdot AYSE 2003 (ei lähetetä tarjouspyynnön mukana)

### 3.2 Määrälaskenta

Tilaaja on suorittanut määrälaskennan, joka perustuu Yleisten alueiden rekisterin tietoihin.

Tilaaja edellyttää, että sopimustarjous tehdään annettujen määrätietojen perusteella. Määrätiedot tarkentuvat sopimuskaudella.

### 3.3 Sopimusasiakirjojen julkisuus

Tähän hankintaan ja sitä koskeviin asiakirjoihin sovelletaan yleisten asiakirjojen julkisuutta koskevia ja kuntalain säännöksiä.

### 3.4 Sopimusaika

Sopimusaika on 1.1.2023 - 31.12.2027.

### 3.5 Sopimuksenaikaisten sisältömuutosten tarkistaminen

Sopimukseen liittyviä sisältömuutoksia tarkastetaan tarpeen mukaan vuosittain sopimuskauden aikana. Vuosittain laaditaan vuosityöohjelmat yhteistyössä tilaajan ja tuottajan kesken.

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

### 3.6 Kumppanuusvelvoitteet

Kumppanuusvelvoitteet on esitetty osapuolten välisessä kumppanuussopimuksessa.

#### 3.6.1 Työvoimamääräykset

Palvelun tuottajan on huolehdittava, että jokaisella työkohteessa liikkuvalla työntekijällä on mukana henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste.

#### 3.6.2 Luvat ja ilmoitukset

Palvelun tuottajalle kuuluu sopimusalueen hallintaan, toiminnan järjestelyyn ja huoltoon liittyvien lupien hankkiminen ja ilmoitusten tekeminen, kuten mahdollisesti tarvittavat vuoro-, yö- ja pyhätyöluvat, kaivuluvat, tilapäiset liikennejärjestelyluvat sekä ympäristölainsäädännöstä aiheutuvat ilmoitukset.

Muiden kuntien alueella tilaaja vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten maisematyöluvien valmistelusta ja työkohteiden metsälain mukaisten metsänkäyttöilmoitusten laadinnasta. Kaupunkialueella tilaaja vastaa maisematyöluvan edellyttämän katselmuksen järjestämisestä ja tarvittaessa maisematyöluvan hakemisesta.

#### 3.6.3 Verovelkatodistus, LEL-, TEL- todistukset

Palvelun tuottajan tulee aliurakoitsijoita käyttäessään huolehtia tilaajavastuulain tarkoittamista toimenpiteistä.

Palvelun tuottajan tulee pyydettyessä esittää tilaajalle mahdollisten aliurakoitsijoiden selvitykset verojen ja työnantajamaksujen suorittamisesta.

Palvelun tuottaja ei saa käyttää sellaista aliurakoitsijaa tai näiden alihankkijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä.

## 4 Tuottajan suoritusvelvollisuus

### 4.1 Pääsuoritusvelvollisuus

Tuottaja on velvollinen sovittua hintaa vastaan tekemään ylläpitosopimuksen ja siinä noudatettavaksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät ylläpitoon liittyvät työt, tehtävät ja toimenpiteet kaikkine hankintoineen, sisäisine vuokrineen ja materiaaleineen täysin valmiiksi suoritettuina sekä pääurakoitsijan velvollisuudet. Tuottajalle kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovitun laatutason ja työtuloksen aikaansaaminen edellyttävät.

### 4.2 Sivuvellollisuudet

Sopimukseen sisältyy myös päätoteuttajan tiedonantovelvollisuus verottajalle ja työvoimaviranomaisille.

## 5 Sopimusmuoto ja maksuperuste

### 5.1 Sopimusmuoto ja maksuperuste

Maksuperusteena on ylläpitosopimuksen ja neuvottelujen perusteella määräytyvä tavoitehinta viidelle vuodelle.

Hinta sovitaan neuvotteluissa kumppanuussopimuksessa sovittujen, kilpailuun perustuvien periaatteiden ja hinnoitteluperusteiden pohjalta. Ylläpitoihinnoissa huomioidaan työmäärien ja laatutason muutosten vaikutukset sekä tuottajan kohtuullinen tuottavuuden paranemisvelvoite.

Työohjelmassa ja tuotekorteissa määritellään, mitkä tehtävät ja tuotanto-osat ylläpito-työstä sisältyvät palvelusopimukseen ja mitkä työosuudet tilataan lisätilauksin. Palvelun tuottaja voi teettää osan töistä

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

aliurakoitsijoilla. Palvelun tuottaja vastaa aliurakoitsijan töistä kuten omistaan. Tilaaja pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä palvelun tuottajan esittämät aliurakoitsijat.

## 6 Sanktiot

### 6.1 Tehtäväkohtaiset sanktiot

Tilaaja voi antaa palvelun tuottajalle kirjallisen muistutuksen tai määritellä sakon, kun:

- Tuottaja laiminlyö yksittäisen tehtävän suorituksen.
- Tuottaja poikkeaa tehtävän suoritusohjeista tai toteuttaa tehtävän muulla tavoin puutteellisesti.
- Tuottaja laiminlyö sovitun dokumentoinnin tai tekee dokumentoinnin puutteellisesti tai esittää dokumentissa tosiasioita vastaamattomia tietoja (esimerkiksi laadun raportointi, työmaapäiväkirja, turvallisuussuunnitelma jne.).
- Tuottajan toteuttaman ylläpitotehtävän laatu ei täytä laatuvaatimuksia. Laatupoikkeama määräytyy tuotekorttien laatuvaatimusten mukaan. Tuottaja laiminlyö turvallisuusohjeet tai toimii turvallisuutta vaarantavasti.
- Muut vakavat laiminlyönnit, joita edellä ei ole mainittu.

Muistutus tai sakko ei vapauta palvelun tuottajaa tekemästä sopimuksessa tarkoitettua työtä. Muistutuksen tai sakon saatuaan palvelun tuottajan tulee viikon kuluessa tehdä kirjallinen selvitys millä toimenpiteillä poikkeamat tai laiminlyönnit saadaan korjatuksi ja vältettyä tämän jälkeen. Tilaajalla on myös oikeus tällaisissa tapauksissa tilata työ muualta ja periä kustannukset tuottajalta.

Muistutus dokumentoidaan ja käsitellään työmaakokouksessa. Muistutus yksilöidään niin, että siitä selviää laiminlyönnin aika, paikka ja toteamistapa. Toinen 30 vuorokauden sisällä samasta syystä tai samaan tehtävään liittyvästä asiasta annettu kirjallinen muistutus johtaa sakkoon. Vaaraa aiheuttavasta poikkeamasta voidaan antaa suoraan sakko. Sakon jälkeen seuraava laiminlyönti samassa asiassa tai tehtävässä johtaa automaattisesti uuteen sakkoon.

Sanktiot ovat seuraavat:

Poikkeama	ensimmäinen kerta	toinen kerta samoista kohteista	seuraavat kerrat samoista kohteista
Puutteellinen työsuoritus, laatu-poikkeama	muistutus	500 €	750 €
Tehtävän laiminlyönti (ei aiheuta vaaraa)	muistutus	1000 €	2000 €
Dokumentoinnin laiminlyönti tai puutteellinen dokumentointi	muistutus	500	750 €
Turvallisuuden laiminlyönti	2000 €	4000 €	palvelun tuottajan edustajan vaihto
Tehtävän laiminlyönti (vaaraa aiheuttava)	2000 €	4000 €	palvelun tuottajan edustajan vaihto
Muut vakavat laiminlyönnit	muistutus	1000 €	2000 €

Tehtävien toistuvat puutteet ja laiminlyönnit, joista on edellä olevan mukaisesti huomautettu ja/ tai sarkotettu ovat sopimuksen tarkistus- tai purkuperuste.

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

## 6.2 Sopimuksen purkaminen

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli palvelun tuottaja ei noudata sovittua töiden aloitusajankoh-  
taa, työ ei täytä sovittuja laatuvaatimuksia tai palvelun tuottajan muiltakin osin oleellisesti laiminlyö so-  
pimussopimuksen mukaiset veloitteensa.

## 7 Vakuudet ja vakuutukset

### 7.1 Palvelun tuottajan vakuudet

#### 7.1.1 Työn sopimusajan vakuus

Sopimusajan vakuutta ei aseteta.

#### 7.1.2 Takuu aika ja takuuajan vakuus

Hoitotehtäville ei ole takuu aikaa.

Kunnossapitosopimuksen hintaan kuuluvissa kunnossapitotöissä ei ole takuuta. Tuottajan aliurakoitsi-  
joilla teettämässä töissä vaadittavat takuuajat sitovat myös tuottajaa.

### 7.2 Palvelun tilaajan vakuudet

#### 7.2.1 Tilaajan vakuus

Tilaja ei anna maksuvelvollisuutensa täyttämistä tuottajalle vakuutta.

#### 7.2.2 Tilaajan vastuu

Tilaja vastaa antamiensa tietojen ja ohjeiden paikkansapitävyydestä ja asettamiensa laatuvaatimusten  
mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

Jos vahinko kolmannelle osapuolelle tai kaupungille on aiheutunut, vaikka tuottaja on noudattanut tilaajan  
antamia ohjeita ja tehnyt työn tilaajan asettamien laatuvaatimusten mukaisesti, vastaa tilaja vahingosta  
aiheutuneista kustannuksista.

### 7.3 Vastuu tilaajan omaisuudelle aiheutetusta vahingosta

Palvelun tuottaja vastaa vakuutuksista riippumatta tilaajalle tai tilaajan omaisuudelle mahdollisesti ai-  
heuttamastaan vahingosta. Vahingosta tulee aina viipymättä ilmoittaa tilaajalle.

Palvelun tuottajan tulee kustannuksellaan ensisijaisesti saattaa ennalleen, korjata tai uusiksi rikko-  
mansa tai vaurioittamansa tilaajan omaisuus tai ellei se ole mahdollista, tulee korjaamisesta sopia ti-  
laajan kanssa muulla tavoin.

### 7.4 Vastuu kolmannelle osapuolelle

Tapauksissa, joissa kunta saattaa kunnossa- ja puhtaanapitolain tai järjestyslain perusteella tai muuten olla  
korvausvastuussa kolmanteen henkilöön nähden, vahinkotapaukset hoidetaan siten, että tilaja hoitaa kor-  
vauskäsittelyn hallintomenettelynsä mukaisesti. Palvelun tuottaja on velvollinen antamaan tarvittavat tiedot  
ja selvitykset tilaajalle.

Mikäli vahinko on edellä mainitussa tapauksessa aiheutunut siitä, että palvelun tuottaja on laiminlyönyt  
sopimusveloitteensa, on tilaajalla oikeus laskuttaa kaikki vahingosta syntyneet kustannukset palvelun  
tuottajalta.

Oikeus korvausvaateen esittämiseen tilaajalla on myös silloin, jos sopimusrikkomuksesta aiheutuu kunnalle  
muuta vahinkoa.

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

Palvelun tuottajan on pidettävä luetteloa kaikista vahinkotapauksista ja -päätöksistä. Tilaajalla on oikeus tutustua kaikkiin palvelun tuottajan suoraan hoitamien vahinkotapausten asiakirjoihin.

## 8 Tilaajan maksuvelvollisuus

### 8.1 Sopimushinta

Sopimushinta ja yksikköhinnat sidotaan 50 % tilastokeskuksen vuosineljänneksittäin julkaisemaan kuntasektorin ansiotasoindeksiin (2015=100), sekä 50 % MAKU-indeksiin (2015=100) ylläpidon kokonaisindeksiin.

Perusindeksinä, johon vastaisuudessa tapahtuvaa indeksin muutosta verrataan, käytetään 12/2022 indeksilukua. Tarkistusindeksinä käytetään laskutuskuukautta edeltävän kuukauden indeksilukua. Indeksikorjaus laskutetaan omana laskunaan kaksi kertaa vuodessa kesä ja joulukuussa. Yksikköhinnat korjataan indeksillä kerran vuodessa tammikuussa. Vuosittainen maksuerätaulukko pysyy muuttumattomana.

Vuoden 2023 sopimushintaa korjataan indeksillä.

Hinnat on sovittu sopimuksen liitteenä olevissa tarjouslomakkeissa. Tuottajalla ei ole oikeutta yksipuolisesti siirtää tilauksen mukaisia kustannuksia tehtävästä toiselle eikä ylittää sopimushintaa.

Tuottajan tulee sisällyttää sopimushintaan kaikki tässä sopimuksessa mainittujen tehtävien toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

### 8.2 Hintasidonnaisuudet

Sopimushinta on sidottu kohdan 3.2 mukaisiin työmääriin sekä työohjelman mukaisiin tehtäviin ja tämän sopimuksen laatuvaatimustasoon. Jos työmäärät merkittävästi ylittävät tai alittavat sovitun, sopimushintaa ja/tai laatuvaatimuksia voidaan yhteisellä sopimuksella tarkistaa sopimuskauden kuluessa. Asiaa koskevat neuvottelut tuottajan tulee käynnistää tilaajan kanssa heti tilanteen ilmaannuttua. Sopimusosapuolet pyrkivät reagoimaan ja joustamaan ennakoimattomien olosuhteiden, esim. luonnontuhojen, aiheuttamiin työtehtävien muutoksiin.

Mikäli suoritelmäärät muuttuvat oleellisesti kesken sopimuskauden sopimushintaa tarkistetaan yhteisesti sopien työmäärien suhteessa.

### 8.3 Muutos- ja lisätyöt

Tuottaja on velvollinen tekemään kunnossapitosopimukseen liittyviä muutos- ja lisätyöitä tilaajan tilausta ja erilliskorvausta vastaan.

Kaikista muutos- ja lisätyöistä, määrä- tai laatuvaatimusten muutoksista sekä näissä töissä käytettävistä yksikköhinnoista on sovittava tilaajan ja tuottajan kesken ennen ko. työhön ryhtymistä.

Jos tuottajalla ei ole tarvittavaa osaamista tai kalustoa on tilaajalla oikeus teettää muutos- ja lisätyöitä muulla kuin tämän sopimuksen tarkoittamalla tuottajalla. Tuottajalla ei ole oikeutta tehdä oleellisia muutostöitä alueella ilman tilaajan suostumusta.

Jos tehtävien yksikkömäärät muuttuvat palvelun tuottajasta riippumattomista syistä tai syistä, joita palvelun tuottajalla ei ollut mahdollisuutta ottaa huomioon, sovitaan uudet yksikköhinnat tilaajan ja tuottajan kesken.

Mahdolliset hyvitykset puolin ja toisin selvitetään viimeistään ennen sopimuksen viimeisen maksuerän suoritusta.

Kaupunkiympäristön toimiala  
Rakennukset ja yleiset alueet  
Kunnossapito

#### 8.4 Sopimushinnan maksaminen

Kunnossapitosopimukseen laaditaan palvelun tuottajan kanssa yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Maksuerätaulukko laaditaan siten, että se mahdollistaa kustannusseuranan/laskutuksen kuukausittain, hoitokausittain ja kunnossapitotehtävinä sekä erikseen tilaajan kanssa sovituin tavoin.

Laskujen maksuaika on 21 vuorokautta siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle.

#### 8.5 Muut sopimusasiat

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus siinä tapauksessa, että kaupunginvaltuusto ei myönnä kunnossapitosopimuksen mukaisiin töihin vuotuisia talousarviovaroja.

### 9 Ristiriitaisuuksien ratkaiseminen

Riita-asioissa pyritään neuvottelemalla saavuttamaan molempia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Riita-asiat, joista tilaajan ja tuottajan edustajat eivät voi keskenään sopia, viedään Helsingin kaupungin kansliapäällikön ratkaistavaksi.

#### Liitteet

1. Turvallisuusasiakirjat
2. Luonnonhoito ja kaupunginpuutarhan palvelut, työohjelma 2023–2027
3. Erityisviherkohteet, työohjelma 2023–2027