

## Palvelusopimus Turun Kauppatorin alueen liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmästä

Tämä sopimus Turun kauppatorin alueen liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmästä ("**Sopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

**1. Tori Energia Oy**, Suomessa rekisteröity yhtiö, jonka osoite on [ ], [ ], y-tunnus [ ] ("**TOE**"); ja

**2. Turun Kaupunki**, jonka osoite on PL 355, 20101 Turku ("**Kaupunki**").

Jäljempänä TOE ja Kaupunki ovat yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osa-puoli**".

### 1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Kaupungilla on tarve estää kauppatorin ja myös sen ympäröivien katujen liukkaus pitämällä kauppatorin kansi sulana ympäri vuoden.

TOE tarjoaa kauppatorin liukkauden estoon ja sulana pitoon aurinkoenergiaan perustuvan lämmitysjärjestelmän, jossa torin pinnasta kerätään kesäkuukausien aikana lämpöenergiaa kivetyksen alle sijoitetulla keruuputkistolla.

TOE:lla on konsortiosopimus Turku Energian kanssa. Konsortiosopimus sisältää kaukolämmön paluulämpöä hyödyntävän ostosopimuksen sekä antaa samalla myös Turku Energialle mahdollisuuden varastoida kaukolämmön paluulämpöä TOE:n investoimaan lämpövarastoon. Yhteistyöllä Turku Energian kanssa varmistetaan myös energian tuottaminen kaikissa tilanteissa.

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Turun kauppatorin ja ympäröivän alueen liittämistä TOE:n liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmään ja lämpöenergian toimittamisesta Turun kauppatorille. Lisäksi tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia TOE:n investoiman liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän käyttöoikeudesta ja siihen liittyvästä vuokrasta.

### 2. Kaupungin suostumus järjestelmän sijoittamiselle

Kaupunki myöntää TOE:lle suostumuksen toteuttaa kuvatun liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän Kaupungin omistamalle Turun kauppatorin alueelle huomioiden tontin käytölle mahdollisesti erikseen asetettavat rajoitukset. Muutoksista, jotka pakottavat väliaikaisesti tai kokonaan siirtämään tai poistamaan TOE:n putkia ja laitteita, Kaupungin on ilmoitettava TOE:lle kirjallisesti viimeistään kolme kuukautta ennen muutoksiin ryhtymistä ja Kaupungin on varattava tila tarvittavan tilapäisen putkiston rakentamista varten. TOE:n johdoreitillä sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen tai rakenteiden muuttamisesta Kaupungin on ilmoitettava etukäteen kirjallisesti TOE:lle hyvissä ajoin etukäteen.

TOE:llä on oikeus säilyttää ja ylläpitää liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmänsä, mukaan lukien putkistonsa ja muut laitteensa Kaupungin omistamalla tai hallitseamalla kauppatorin tontilla myös sen jälkeen, kun tämä Sopimus on päättynyt.

TOE:llä on Kaupunkia enempää kuulematta oikeus hakea erityisen oikeuden kirjaamista tai perustaa rasite putkistojensa ja laitteidensa pysyvyyden vakuudeksi Kaupungin omistamaan tai hallitsemaan kiinteistöön.

### 3. Järjestelmän toteutus ja palvelukuvaus

TOE sitoutuu toteuttamaan liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän siten, että järjestelmä on käyttöön otettavissa ja lämmön toimitus voidaan aloittaa marraskuun 2021 loppuun mennessä. Käyttöönottoajankohdan muuttamisesta tai osittaisesta käyttöönotosta (esim. kauppatorin rakennustyön aikataulumuutosten takia) tulee sopia Osapuolten kesken hyvissä ajoin.

Osana Järjestelmän asentamistyötä TOE asentaa paikalleen kaupungin toimittamat torin ja katualueiden pintakivet Kaupungin laatimien torin ja katujen rakennussuunnitelmien mukaisesti. Torin pintaa koskevien vastuiden rajat määritellään erillisessä vastuunjakotaulukossa.

Liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän käyttöönoton jälkeen järjestelmää käytetään +5 - -15 asteen ulkolämpötilassa. Liukkauden eston huipputeho on 300 W/m<sup>2</sup>. Sulanapidon lämmityksen säätökäyrä optimoidaan yhteisesti sopijaosapuolten kesken mahdollisimman energiataloudelliseksi.

Kaupungille toimitettava lämpöenergia mitataan TOE:n mittauslaitteilla. Mittauslaitteet ovat voimassa olevien lakien, asetusten ja standardien mukaisia. Kaupungilla on oikeus niin halutessaan tarkistaa mittauslaitteet.

TOE vastaa liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käyttöönotosta, käytöstä, kunnossapidosta ja lämmönmyynnistä käyttöpaikkaan eli Turun kauppatorille ja sitä ympäröiville kaduille liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti.

Mikäli järjestelmä on poissa toiminnasta, TOE hoitaa liukkauden torjunnan mekaanisesti tai muulla tavalla.

TOE vastaa liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän asianmukaisesta kunnosta ja toimivuudesta. TOE sitoutuu korjaamaan kustannuksellaan liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmän viat ja puutteet ilman aiheutonta viivästystä. Ellei toisin ole sovittu, lämpöenergian toimituksessa on vika tai puute, jos lämpöenergian toimitus on yhtäjaksoisesti tai toistuvasti keskeytynyt eikä keskeytymistä (lämpökatkos) voida pitää keskeytyksen syy ja olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä (toimitustapavirhe). Selvyden vuoksi todetaan, että lämpöenergian toimituksen keskeytyminen ei ole syy ja olosuhteet huomioiden vähäistä, jos lämpökatkoksen kesto ylittää 24 h tai jos yksittäisiä lyhyempiä lämpökatkoksia on enemmän kuin seitsemän kappaletta seitsemän päivän ajanjaksolla, ja jos katkoksen / katkosten seurauksena torin pinta muodostuu liukkaaksi sellaisena ajanjaksona, jolloin järjestelmän tulisi tämän sopimuksen mukaan olla toiminnassa.

Lämpöenergian toimituksen keskeytymisen pituus lasketaan siitä ajankohdasta, kun TOE on saanut siitä tiedon tai voidaan katsoa olleen siitä tietoinen.

Kaikki liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmään liittyvät ja siihen kuuluvat lämmitys- ja jäähdytysputkistot, lämpövesi ja muu tähän liittyvä kiinteä omaisuus ovat TOE:n omaisuutta.

#### 4. Energiamaksu, pääomamaksu ja muut maksut ja maksuehdot

Kaupunki maksaa liukkaudentorjunta- ja sulanapidosta ja tähän käytetystä lämpöenergiasta TOE:lle **mittauksiin perustuvan** energiamaksun, **joka muodostuu kahdesta komponentista: Lämpöakusta saatavasta energiasta sekä kaukolämmön paluulämmöstä saatavasta energiasta. Lämpöakusta tuotettavan energian energiamaksu on 95% kaukolämmön paluulämmön energiamaksusta kuitenkin vähintään 55,00 €/MWh. Kaukolämmön paluulämmön energiamaksu** vastaa Turku Energia Oy:n kulloinkin voimassa olevan **kaukolämpöhinnaston** mukaista **syksyn kausihintaa maksua** kaukolämpöenergian käytöstä. **noudattaen**. Sopimuksentekohetkellä energiamaksu on **57,75 €/MWh**. Erillistä perusmaksua ei peritä. Energian hinta ilmoitetaan neljästi

vuodessa edellisen kauden viimeisessä laskussa. Laskuista on käytävä riittävän selkeästi ilmi laskutuksen perusteena käytetyt kulutus- ja hintatiedot. Laskutus voi perustua arvioituun kulutukseen, kuitenkin siten, että todellisen kulutuksen mukainen tasoituslasku tehdään vähintään kolme kertaa vuodessa, ellei toisin sovita.

Lisäksi Kaupunki maksaa liukkaudentorjunta - ja lämmitysjärjestelmän huollosta ja ylläpidosta maksetaan vuosittaisen elinkustannusindeksiin sidotun korvauksen, joka on 3 Eur/ lämmitettävä m<sup>2</sup>.

Kaupunkimaksaa vastikkeena liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmävastoinnin käytöstä TOE:lle vuosittaisena pääomamaksuna 255.000 €. Pääomamaksu erääntyy maksettavaksi aina tammikuun loppuun mennessä. Pääomamaksu on maksettu kokonaisuudessaan joulukuun 2045 loppuun mennessä.

Edellä mainittujen energia-, pääoma- sekä huolto- ja ylläpitomaksujen maksuvelvollisuus alkaa siitä hetkestä, kun Kaupunki on liitetty liukkaudentorjunta- ja lämmitysjärjestelmään ja lämmöntoimitus alkaa.

Ellei kirjallisesti ole toisin sovittu, energiamaksuun ja hintoihin lisätään sisältyvät kulloinkin voimassa olevat viranomaisten määräämät julkiset maksut lukuun ottamatta arvonlisäveroa. Arvonlisävero lisätään hintoihin kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Maksut maksetaan kuukausittain laskun perusteella. Maksuehto on 30 päivää netto laskun päiväyksestä. Viivästyskorke on korkolain mukainen.

## **5. Muuta**

Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan tämän sopimuksen rikkomisesta aiheutuneet välittömät vahingot.

Kumpikaan Osapuoli ei ole missään tapauksessa velvollinen korvaamaan toiselle välillisiä tai epäsuoria vahinkoja, kuten tuotantotappioita, saamatta jäänyttä tulosta tai odotettua säästöä. Vahinkoa ei myöskään korvata, jos Osapuoli osoittaa, että vahinko johtuu hänen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta esteestä, jota hänen ei kohtuudella voida edellyttää ottaen huomioon Sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia hän ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää tai voittaa.

Mikäli taloudellisten tai kaupallisten olosuhteiden muutokset, lainsäädännöstä aiheutuvat muutokset, viranomaisten toimenpiteet tai muut Osapuolista riippumattomat syyt, joita Sopimusta tehtäessä ei ole voitu kohtuudella ottaa huomioon, johtavat suoritusvelvollisuuksien ilmeiseen epäsuhteeseen, Osapuolet neuvottelevat hintojen tai muiden sopimusehtojen tarkastamisesta epäsuhteen poistamiseksi.

## **6. Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen**

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on voimassa määräaikaisena 25 vuotta lämmön toimittamisen aloittamisesta. Määräaikaisen sopimuskauden jälkeen Sopimus jatkuu voimassa toistaiseksi voimassa olevana 24 kuukauden irtisanomisajalla.

Osapuolella on oikeus irtisanoa Sopimus välittömin vaikutuksin ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle Osapuolelle, jos

- a. toinen Osapuoli syyllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen eikä korjaa korjauskelpoista rikkomustaan tai laiminlyöntiään 30 päivän kuluessa siitä, kun toinen Osapuoli on antanut asiasta kirjallisen huomautuksen; tai
- b. toinen Osapuoli on maksukyvytön, hakeutuu, haetaan tai asetetaan konkurssiin, tekee velkojia suosivan luovutuksen, asetetaan tai määrätään selvitystilaan, sille määrätään selvitysmies kaikelle tai merkittäväälle osalle sen omaisuudesta, tai lopettaa liiketoimintansa, myy kaiken tai merkittävän osan varallisuudestaan taikka muutoin on ilmeisen selvää, että toinen Osapuoli ei taloudellisten vaikeuksiensa tai muiden syiden vuoksi kykene asianmukaisesti täyttämään velvoitteitaan.

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää Sopimusta taikka siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Edellä olevasta poiketen kummallakin Osapuolella on kuitenkin aina oikeus siirtää Sopimus tai siihen perustuvat oikeutensa tai velvoitteensa sen sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Osapuolen tähän Sopimukseen liittyvä liiketoiminta on siirretty.

Kaupungilla on oikeus päättää tämä sopimus seuraamuksetta, mikäli asiassa toimivaltainen viranomainen tai tuomioistuin lainvoimaisella päätöksellään katsoisi Turun kaupungin rikkoneen tällä vuokrasopimuksella lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). TOE:lla ei tällöin ole mitään vahingonkorvaus- tai muita taloudellisia vaatimuksia Kaupunkia kohtaan.

## 7. Vakioehdot

Ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, sopimukseen sovelletaan julkisten palveluhankintojen yleisiä sopimusehtoja JYSE 2014 PALVELUT, joka on tämän sopimuksen liitteenä 2.

## 8. Sovellettava laki ja riitojen ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia lukuun ottamatta sen lainvalintaa koskevia säädöksiä.

Sopimuksesta aiheutuvat riitaisuudet saatetaan ensisijaisesti ratkaistavaksi sovinnollisesti Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle

## 9. Liitteet

1. Kauppatorin alueen sulanapitosopimuksen liitekartta
2. JYSE 2014 PALVELUT

Paikka:  
Aika:  
TORI ENERGIA OY

\_\_\_\_\_  
Jari Pölönen

Paikka:  
Aika:  
TURUN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
[Nimi]



Liite 1 Kauppatorin alueen sulanapitosis



Liite 2 JYSE 2014 PALVELUT.pdf