

## SOPIMUSMALLIN SELITYKSET

### Sopimusmallin käyttö

Vesihuoltolaitos voi käyttää apuna 25.7.2006 päivättyä sopimusmallia sopiessaan liittyjien kanssa kiinteistöjen yhteisen (tontti) johdon liittämistä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Sopimusmallia voidaan käyttää, kun sovitaan vesijohdon tai viemärin liittämistä. Jos tarkoitus on liittää molemmat samalla sopimuksella, tämä sopimusmalli soveltuu pohjaksi pienin muutoksin. Sopimusmallia on valmisteltu VVY:n hallinto- ja talousneuvostossa vuosina 2005 – 2006 ja se esiteltiin VVY:n hallitukselle keväällä 2006.

Sopimuksen allekirjoittaneita kiinteistönomistajia kutsutaan sopimusmallissa ja jäljempänä tässä asiakirjassa ”liittyjiksi”, Savikummun kunnan vesihuoltolaitosta ”vesihuoltolaitokseksi” ja kiinteistöjen yhteistä vesijohtoa/yhteistä viemäriä ”yhteiseksi johdoksi”.

Yhteisen johdon käyttäminen on poikkeuksellista. Yhteisen johdon käyttöä ei suositella, mutta niitä on jo käytössä muutamilla vesihuoltolaitoksilla, yleensä toiminta-alueen ulkopuolella. Jossain tapauksessa yhteinen johto voi olla käyttökelpoinen. Yhteinen johto ei kuitenkaan ole käyttökelpoinen, kun paljon liittyjiä on tulossa mukaan. Silloin on syytä rakentaa alueelle laitoksen johto tai esittää liittyjille järjestäytymistä jonkin yhteisön, esimerkiksi osuuskunnan, muotoon.

Yhteistä johtoa koskevien sopimusmallien käytössä on syytä muistaa, että niiden malliehdot eivät välttämättä kata kaikkia yksittäistapauksia tai edes sovellu niihin, joten sopimukseen voidaan käytännössä joutua sisällyttämään niistä poikkeaviakin ehtoja. Yhteistä johtoa koskevat sopimukset eivät myöskään koske vesihuollon hoitamista, maksuja tms. asioita, joten ne eivät korvaa liittymis- ja käyttösopimusta.

Tämän muistion tehtävänä on auttaa malliehtojen käytössä. Muistiossa selitetään, mitä malliehdoissa tarkoitetaan.

### Muut sopimukset ja mallit

#### Liittyjien välinen sopimus

Liittyjien tulisi sopia keskenään yhteisen johdon käytöstä ja kunnossapidosta. Liittyjien välisen sopimuksen malli valmistui kesällä 2005 ja lähetettiin tiedoksi jäsenlaitoksille jäsenkirjeessä 9/2005. Se on myös saatavissa VVY:n kotisivulta. Sopimusmalli sisältää päätöksentekoa, kustannusten jakoa ja liittyjien yhteistyötä koskevia ehtoja. Liittyjillä voi olla muunkinlaisia keskinäisiä sopimuksia eikä vesihuoltolaitos voi pakottaa heitä käyttämään edellä mainittua mallia, mutta sitä on hyvä tarvittaessa tarjota liittyjille.

Sopimusmallin lähtökohtana on, että käyttöä ja kunnossapitoa koskeva sopimus on vain *liittyjien välinen* eikä vesihuoltolaitos ole siinä sopijapuolena. Näin ollen liittyjät voivat muuttaa sitä ilman vesihuoltolaitoksen suostumusta. Siksi vesihuoltolaitoksen toimintaa koskevat ehdot tulee aina sisällyttää vesihuoltolaitoksen ja liittyjien väliseen sopimukseen yhteisestä johdosta.

Liittyjät voivat myös sopia keskenään siitä, kuinka he säilyttävät yhteisen johdon käyttöä ja kunnossapitoa koskevan keskinäisen sopimuksensa, jos heillä sellainen on. Kesällä 2005 valmistuneessa mallissa edellytetään, että siitä annetaan yksi kappale tiedoksi vesihuoltolaitokselle. Vesihuoltolaitos voi tallettaa oman kappaleensa mappiin. Lisäksi se voi laittaa siitä valokopion kunkin liittyjän liittymis- ja käyttösopimuksen liitteeksi, mutta tämä ei ole välttämätöntä.

### Liittymis- ja käyttösopimus

Yhteistä johtoa koskevat sopimukset eivät korvaa liittymis- ja käyttösopimusta. Kukin liittyjä tekee lisäksi normaalin liittymis- ja käyttösopimuksen vesihuoltolaitoksen kanssa. Liittymis- ja käyttösopimus on kunkin yksittäisen liittyjän ja vesihuoltolaitoksen välinen sopimus, jossa sovitaan liittyjän kiinteistön liittämistä laitoksen verkostoon ja vesihuoltopalveluiden toimittamisesta. Liittyjien yhteisestä (tontti)johdosta huolimatta vesihuoltolaitos lukee yleensä jokaisen kiinteistön mittarit erikseen ja myös laskuttaa erikseen jokaista. Liittyjiä yhdistää vain pätkä kiinteistöjen yhteistä johtoa. Pidemmälle viedyssä järjestelmässä kiinteistönomistajat joutuisivat vastaamaan toistensa vesihuollosta enemmän kuin mitä yhteistä johtoa käytettäessä on tarpeen.

### Sopimusten suhde toisiinsa

Yhteisen johdon liittämistä koskevassa sopimuksessa sopijapuolina ovat kaikki liittyjät kiinteistöjensä puolesta ja niiden lisäksi vesihuoltolaitos. Yhteisen johdon liittämistä koskeva sopimus täydentää kunkin kiinteistön liittymis- ja käyttösopimusta ja säilytetään sen liitteenä. Vesihuoltolaitoksen kannalta tärkeimmät ehdot tulee sijoittaa yhteisen johdon liittämistä koskevaan sopimukseen, koska laitos on siinä sopijapuolena.

Kun käytetään yhteistä johtoa, liittyjällä saattaa olla kolme sopimusta: sopimus yhteisen johdon käytöstä ja kunnossapidosta muiden liittyjien kanssa, sopimus yhteisen johdon liittämistä laitoksen verkostoon muiden liittyjien ja vesihuoltolaitoksen kanssa ja lisäksi tietysti liittymis- ja käyttösopimus vesihuoltolaitoksen kanssa. On syytä muistaa, että kyse on poikkeuksellisesta järjestelystä ja koskee vain erittäin pientä osaa vesihuoltolaitoksen asiakkaista.

Kaikissa edellä mainituissa kolmessa sopimuksessa on osittain eri sopijapuolet, joten niitä ei ole hyvä yhdistää. Ne koskevat myös suurimmaksi osaksi eri asioita. Lisäksi yhdistetystä sopimuksesta tulisi pitkä ja tulkinnanvarainen.

Kaikkein selkeintä on tehdä oma erillinen sopimus yhteisen johdon liittämistä laitoksen verkostoon ja laittaa se kunkin liittyjän liittymis- ja käyttösopimuksen liitteeksi. Onhan liittymis- ja käyttösopimuksessa muitakin liitteitä.

Jos liittyjien ja laitoksen välisen sopimuksessa halutaan viitata liittyjien väliseen sopimukseen johdon käytöstä ja kunnossapidosta, se tulisi jotenkin yksilöidä, esimerkiksi viittaamalla sopimuksen päiväykseen (kts. mallin 2 §, hakasulut). Lisäksi sen sisällön tulee olla vesihuoltolaitoksen tiedossa ja laitoksen hyväksyttävissä, ennen kuin siihen viitataan. Sopimukset eivät saa olla keskenään ristiriidassa.

## **SOPIMUSEHTOJEN SELITYKSET**

### **1 § Sopijapuolet**

Sopimusmallin 1 §:ssä yksilöidään sopijapuolet, joita ovat johdon piiriin liittyvät kiinteistöt omistajiensa kautta sekä vesihuoltolaitos. Sopimus on liittyjien (kiinteistönomistajien) ja vesihuoltolaitoksen välinen.

Kun liitettävällä kiinteistöllä on useampi kuin yksi omistaja, sopimukseen tulee merkitä kaikkien omistajien nimet. Kaikkien kiinteistönomistajien tulee myös allekirjoittaa sopimus. Vaihtoehtoisesti kiinteistön muut omistajat voivat valtuuttaa yhden allekirjoittamaan sopimuksen puolestaan ja valtakirja otetaan sopimuksen liitteeksi.

Lisäksi kukin liittyjä tekee vesihuoltolaitoksen kanssa liittymis- ja käyttösopimuksen. Tämä sopimus säilytetään liittymis- ja käyttösopimuksen liitteenä. Liitteet tulisi merkitä näkyviin liittymis- ja käyttösopimuksen etusivulle.

### **2 § Sopimuksen tarkoitus**

Sopimus koskee liittyjien yhdessä omistaman johdon liittämistä vesihuoltolaitoksen verkostoon. Kyse on oikeastaan kiinteistöjen yhteisestä tonttijohdosta. Sopimusmallin 2 §:ssä yksilöidään, sovitaanko sopimuksella yhteisen vesijohdon vai viemärin liittämistä vai molemmista. Jos tarkoituksena on liittää molemmat samalla sopimuksella, sopimusmalli soveltuu pohjaksi pienin muutoksin. Tämä sopimusmalli noudattaa samaa logiikkaa kuin kesällä 2005 valmistunut malli.

Käyttöoikeus yhteiseen johtoon on niillä kiinteistöillä, joiden puolesta sopimus on asianmukaisesti allekirjoitettu. Sopimuksen piiriin kuuluvat kiinteistöt tulee selvästi yksilöidä esimerkiksi sopimusmallin 1 §:ssä esitetyllä tavalla.

Liittymisoikeus yhteiseen johtoon voidaan myöhemmin antaa muillekin kiinteistöille, jos vesihuoltolaitos antaa siihen suostumuksen. Laitoksen on varmistauduttava mitoitusvirtaaman ja painetason riittävydestä tuleville liittyjille.

Malliehdossa viitataan säädöksiin ja muihin asiakirjoihin, joista tärkein on liittymis- ja käyttösopimus. Koska eri asiakirjoissa käytetään käsitteitä vaihtelevasti, tämän sopimusmallin 2 ja 5 §:ssä puhutaan selvyuden vuoksi ”tonttijohdoista ja muista kiinteistön vesihuoltolaitteista”.

Jos sopimuksessa halutaan viitata liittyjien väliseen erilliseen sopimukseen johdon käytöstä ja kunnossapidosta, se tulee jotenkin yksilöidä, esimerkiksi viittaamalla sopimuk-

sen päiväykseen (kts. mallin 2 §, hakasulut). Lisäksi sen sisällön tulee olla vesihuoltolaitoksen tiedossa ja hyväksyttävissä, ennen kuin siihen viitataan.

### 3 §

#### **Yhteisen johdon rakentaminen ja liittäminen laitoksen verkostoon**

Jos liittyjät tilaavat johdon rakennustyön vesihuoltolaitokselta tai joltain muulta, rakentamisesta sovitaan erikseen. Silloin, kun vesihuoltolaitos rakentaa, tämän sopimuksen ehdot voidaan vaihtoehtoisesti sisällyttää rakentamista koskevaan sopimukseen. Sopimus on silloin laadittava niin, että rakennustyötä koskevat ehdot voidaan vaikeuksitta erottaa sellaisista ehdoista, jotka koskevat johdon omistussuhteita ja muita johdon valmistamisen jälkeiseen aikaan liittyviä asioita.

Liittyjät toimittavat vesihuoltolaitokselle suunnitelman hyväksyttäväksi ennen kuin yhteisen johdon rakentaminen aloitetaan. Liittyjät nimeävät asennustöille valvojan (kvv-työnjohtaja -tasoinen henkilön), jonka liittyjät esittävät vesihuoltolaitokselle hyväksyttäväksi. Yhteisen johdon käyttö voi alkaa, kun rakennustyöt on tehty, johto on hyväksytty lopputarkastuksessa käyttöön otettavaksi ja johto on liitetty vesihuoltolaitoksen verkostoon.

### 4 §

#### **Kiinteistön liittämiskohta ja vastuut**

Liittämiskohtaa ja vastuuta koskeva ehto on erittäin tärkeä. Se tulee aina sisällyttää liittyjien ja laitoksen väliseen sopimukseen. Se voi olla myös liittyjien välisessä sopimuksessa, mutta vesihuoltolaitoksen ei kannata jättää näin tärkeää asiaa yksin sen varaan. Sama koskee seuraavaa sopimusehtoa (5 §).

Kiinteistön liittämiskohtana vesihuoltolaitokseen ei ole se kohta, jossa liittyjän kiinteistölle haarautuva johto-osuus liittyy yhteiseen johtoon. Kunkin liittyjän liittämiskohtana vesihuoltolaitokseen on se kohta, jossa kiinteistöjen yhteinen johto on liitetty vesihuoltolaitoksen verkostoon. Yhteinen johto on tavallaan liittyjien jatkettu ”tonttijohto”.

Siinä kohtaa, missä yhteinen johto liittyy laitoksen verkostoon, vesihuoltolaitoksen vastuu johdoista ja laitteista päättyy ja liittyjien vastuu alkaa. Liittämiskohta merkitään sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

Liittyjät vastaavat yhteisen johdon rakentamisesta, maanrakennustöistä, käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista. Liittyjät voivat keskenään jakaa vastuuta esimerkiksi kunnossapidosta, mutta vesihuoltolaitokseen nähden kaikki liittyjät vastaavat johdosta samalla tavalla. Tämä tarkoittaa, että vesihuoltolaitokseen nähden kaikki liittyjät vastaavat koko yhteisestä johdosta riippumatta siitä, missä kohdassa yhteistä johtoa kunkin liittyjän kiinteistö sijaitsee.

Liittyjien kuuluu huolehtia siitä, että yhteisen johdon käyttö ei aiheuta haittaa tai vahinkoa vesihuoltolaitokselle eikä terveydelle tai ympäristölle. Liittyjät ovat velvollisia korvaamaan aiheuttamansa haitan ja vahingon.

### 5 §

#### **Yhteisestä johdosta kiinteistölle menevät johdot**

Yhteistä johtoa koskevat sopimukset eivät korvaa liittymis- ja käyttösopimusta. Kukin liittyjä tekee kiinteistönsä puolesta normaalin liittymis- ja käyttösopimuksen vesihuoltolaitoksen kanssa. Yleensä liittyjän kiinteistölle viedään mittari ja vesihuoltolaitos laskuttaa erikseen kutakin liittyjää.

Kukin liittyjä rakentaa ja ylläpitää itse yhteisestä johdosta kiinteistölleen menevät johdot niihin kuuluvine kvv -laitteineen ja vastaa niistä. Kukin liittyjä varustaa (vesi)johtonsa liitoskohtaan tai sen välittömään läheisyyteen sijoitetulla sulkuventtiilillä. Vesihuoltolaitoksella on oikeus sulkea ja avata se silloin, kun vesihuoltolaitoksella on siihen lain tai sopimuksen mukaan oikeus ja tarve. Sulkuventtiilin avulla voidaan keskeyttää vedentoimitus yhdelle kiinteistölle ilman, että koko yhteistä johtoa tarvitsisi sulkea.

## 6 §

### Vesihuoltolaitoksen vedenmittauskaivo/viemärikaivo

Vesihuoltolaitos saa rakentaa yhteisen johdon liittämiskohtaan vedenmittauskaivon, jonne vesihuoltolaitos voi toimittaa mittarin kulutuksen seuraamiseksi mahdollisten vuotojen varalta. Mittarilla ei ole kuitenkaan tarkoitus korvata kiinteistöille vedenkulutuksen mitaamista varten asennettavia mittareita. Vesihuoltolaitos vastaa tämän kaivon käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista.

Kun on kyse viemärijohdosta:

Vesihuoltolaitos saa rakentaa yhteisen viemäriin alkupäähän kaivon, jossa yhteinen viemäri liittyy laitoksen viemäriin. Vesihuoltolaitos saa asentaa kaivon mittarin kiinteistöiltä tulevan viemäriveden määrän tarkkailemista varten. Vesihuoltolaitos vastaa kaivon ja mittarin käytöstä, ylläpidosta ja korjauksista. Mittaria ei ole tarkoitettu viemärivedestä laskuttamiseen.

## 7 §

### Tarkastukset ja muut toimenpiteet ennen käyttöönottoa

Sen lisäksi, mitä säädöksissä tai muualla sopimuksissa edellytetään, sopimuksessa sovitaan tarkastuksista ja muista johdon käyttöönottoa edeltävistä toimenpiteistä.

Silloin, kun samassa sopimuksessa sovitaan lisäksi johdon rakentamisesta, sopimuksessa tulisi todeta, että painekoe, verkoston puhdistaminen ja vesinäytteiden ottaminen kuuluvat rakentajalle. Verkosto merkitään laitoksen järjestelmään ja järjestelmän ylläpitäjä tekee rakentajan kustannuksella tarkemittaukset.

Vesihuoltolaitos suorittaa lopputarkastuksen rakennusliikkeen työnjohtajan kanssa ennen yhteisen johdon käyttöönottoa. Jokaisella liittyjällä on oikeus osallistua lopputarkastukseen. Lopputarkastuksen pöytäkirja annetaan kaikille liittyjille ja laitokselle.

## 8 §

### Liittyjän vaihtuminen

Liittyjä sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen kiinteistön uudelle omistajalle kiinteistön luovutuksen yhteydessä. Sopijapuolten edun vuoksi siirtämisvelvollisuudesta on syytä muistuttaa tässä sopimuksessa.

## 9 § Erimielisyydet

Erimielisyyksien ratkaisemista koskeva ehto on pitkälti yhdenmukainen yleisten toimitusehtojen 11. luvun kanssa, mutta se ei täysin kata sellaisia erimielisyyksiä, joita yhteisen johdon liittämisesä saattaa syntyä. Yleisten toimitusehtojen 11. luku koskee vesihuoltolaitoksen ja asiakkaan välisiä erimielisyyksiä, kun taas yhteisen johdon liittämisesä erimielisyyksiä voi syntyä myös liittyjien välillä. Sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan tuomioistuimessa.

Kun kyse on kuluttajan ja vesihuoltolaitoksen välisestä erimielisyydestä, kuluttaja voi antaa erimielisyydet kuluttajavalituslautakunnan käsiteltäväksi ja nostaa kanteen Suomessa olevan kotipaikkansa käräjäoikeudessa. Kuluttajasta säädetään vesihuoltolain 3 §:ssä ja kuluttajansuojalain (38/1978) 1 luvun 4 §:ssä. Kuluttajalla tarkoitetaan sellaista liittyjää, joka tekee sopimuksen muuta tarkoitusta kuin elinkeinonharjoittamista varten.

## 10 § Sopimuksen allekirjoittaminen, voimaantulo ja säilyttäminen

Sopimus tulee voimaan, kun liittyjät ja vesihuoltolaitos ovat sen allekirjoittaneet.

Liittyjät ja vesihuoltolaitos säilyttävät sopimuksen kiinteistön liittymis- ja käyttöopin liitteenä. Liittymis- ja käyttöopin liitteessä on yleensä muitakin liitteitä, joten tämä sopimus soveltuu hyvin niiden joukkoon.

### **Miten menetellään, jos kiinteistön vesihuollon tarve muuttuu olennaisesti?**

Sopimusmallissa lähdetään siitä, että liittyminen yhteiseen johtoon on pysyvä ratkaisu. Sopimusmallissa ei ole otettu huomioon yhteiseen johtoon liittyneiden kiinteistöjen vesihuollon mahdollisia muutoksia tulevaisuudessa.

Sopimusmallissa ei ole myöskään varauduttu siihen, että vesihuollon käyttö ja tarve päättyvät pysyvästi yhteiseen johtoon liitettyllä kiinteistöllä ja liittyjä haluaa päästä irti sopimuksen velvoitteista. Vesihuoltopalvelun tarve voi päättyä pysyvästi esimerkiksi silloin, kun kiinteistöllä olevat rakennukset puretaan eikä sinne ole tarkoitus rakentaa uusia. Kiinteistön vesihuollon tarve voi myös kasvaa niin olennaisesti, että yhteinen johto ei enää riitä. Vesihuoltolaitos ei voi irtisanoa tätä sopimusta yhden liittyjän osalta ilman muiden suostumusta, vaikka se sanoisikin irti liittymis- ja käyttöopin sopimuksen. Vastaavasti liittyjät eivät voi sanoa tätä sopimusta irti ilman vesihuoltolaitoksen myötävaikutusta. Liittyjien ja vesihuoltolaitoksen olisi syytä miettiä ennen sopimuksen tekemistä, miten menetellään edellä mainituissa tilanteissa.

Kun ollaan toiminta-alueen ulkopuolella, ei ole kuitenkaan syytä rakentaa sellaista järjestelmää, jossa liittyjä voisi helposti vapautua sopimuksesta esimerkiksi liittyjien keskinäisen erimielisyyden johdosta. Yhteiseen johtoon liittyvän tulee olla valmis sitouttamaan kiinteistönsä siihen pysyvästi.

