

Asia: VN/31569/2024

Lausuntopyyntö: Julkisten hankintojen yleisten sopimusehtojen päivittäminen

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kiinteistöyönantajat ry lausuu JYSE 2025 Palvelut -sopimusehdoista seuraavaa:

Yksityiskohtaiset kommentit

Mahdollisuus sitoa hinnanmuutokset indeksiin

Indeksiin sidottu hinnanmuutos työvoimavaltaisella palvelualalla kuten esim. kiinteistön hoito- ja ylläpitopalveluissa, missä henkilöstömenojen osuus voi olla jopa 80% liikevaihdosta, on lähtökohtaisesti lähes aina yleiseen kustannuskehitykseen perustuvaa hinnanmuutosta pienempi. Yleinen kustannuskehitys tulisi olla palveluissa lähtökohtana hinnanmuutoksille (hinnankorotuksille). Mikäli indeksin valitseminen jätetään pelkästään hankintasopimuksen laatijan tehtäväksi, ei toimittajalla ole käytännössä mitään mahdollisuuksia vaikuttaa hinnankorotuksiin edes neuvottelemalla. Toimittajalla tulisi aina olla oikeus todistettavasti esittää hinnankorotusehdotus aitoa kustannusten nousua vastaavasti. Tältä osin viittaamme Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausuntoon.

Vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä

Nyt esitetty vahingonkorvausvastuun enimmäismäärän rajoittaminen hankintasopimuksen laskennalliseen arvoon koko sopimuksen ajalta on edelleen riittämätön monivuotisten palvelusopimusten osalta. Palvelusopimuksissa kuten esim. kiinteistöhuoltoa tai siivousta koskevissa

monivuotisissa sopimuksissa, joissa sopimushinta laskutetaan yleensä kuukausittain, nousee hankintasopimuksen laskennallinen arvo koko sopimuskauden ajalta todella korkeaksi. Lisäksi mahdolliset optiot nostavat laskennallista arvoa entisestään. Sopimuksen laskennallinen arvo koko sopimuskaudelta vahingonkorvausvastuun enimmäismääränä on kohtuuton ehto palvelun toimittajalle, mikä johtaa helposti siihen, että toimittajan ei kannata ottaa kyseistä riskiä ja antaa tarjousta. Tarjouskilpailusta pois jättäytyminen tällaisen vahingonkorvausvastuuta koskevan kohtuuttoman ehdon vuoksi vesittää koko kilpailutuksen idean. Kohtuullinen vahingonkorvausvelvollisuuden enimmäismäärä toistuvasti ja säännöllisesti laskutettavissa palvelusopimuksissa olisi yhteensä enintään toimituksen kohteen laskennallinen 6 kuukauden hinta mahdolliset viivästys-, palvelutaso- tai muut sopimussakot tai hyvitykset mukaan lukien. Tältä osin viittaamme Elinkeinoelämän keskusliitto EK:n lausuntoon.

Avustamisvelvollisuus toimittajan vaihtuessa

Kiinteistöpalvelualalla sopimusten irtisanomisaika on yleensä 6 kk, mikä on sama kuin palvelua tuottavien työntekijöiden irtisanomisaika. Alan palvelusopimuksissa on yleisesti käytössä avustamisvelvollisuus sopimuksen irtisanomisajan. Lausunnolla olevassa luonnoksessa kohdassa 24.2. on määritelty 12 kuukauden avustamisvelvollisuus hankintasopimuksen päätyttyä, ellei toisin ole sovittu. Tämä 12 kuukauden aika on aivan liian pitkä ja kohtuuton ottaen huomioon, että hankintasopimuksen päätyttyä kyseisen kohteen työntekijät on yleensä irtisanottu eikä avustavaa henkilöstöä ole enää käytettävissä. Näin ollen esitämme 12 kuukauden korvaamista 6 kuukaudella.

Myös kohdan 24.3. vaatimus palvelun jatkamisesta tilaajan pyynnöstä ja tilaajan pyytämässä laajuudessa on yksipuolinen, tilaajan käytössä olevan ehto, mikä on kohtuuton toimittajalle. Toimittajalla täytyy olla oikeus veloittaa kaikki syntyneet lisäkustannukset tilaajalta, ei vain merkittävät kustannukset, koska ehdoissa ei ole määritelty, mitä merkittävät kustannukset pitävät sisällään. Sana merkittävä on muutenkin epämääräinen ja aiheuttaa vaan turhia tulkintaongelmia.

Muut kommentit

Kohdissa 4.5 ja 6.3. Suomen kielen vaatimus

Suomi kansainvälistyy ja englannin kielen osaaminen ja käyttö lisääntyvät maassamme. Kiinteistöpalvelualalla (mm. siivous, kiinteistöhuolto, ulkoalueiden hoito) työvoimasta reilu 20 % on maahanmuuttajia ja pääkaupunkiseudulla jopa 60 %. Työperusteista maahanmuuttoa tulee lisätä, jotta turvaamme alan työvoiman riittävyyden myös tulevaisuudessa. Kaikki maahanmuuttajat eivät osaa suomea tai pärjäävät ammatissaan sujuvammin englannin kielellä. Toisaalta suomen kielen vaatimus palvelun tuottamisessa ei palvele läheskään aina tarkoitustaan. Vaatimus palveludokumentaatiosta suomen kielellä ei sekään ole enää tätä päivää, koska monissa yrityksissä

toimitaan englannin kielellä. Ehdotamme, että palvelun voi tuottaa joko suomen tai englannin kielellä ilman, että siitä täytyy erikseen sopimuksessa sopia.

Kunnioitavasti

Gramen Pia
Kiinteistöyönantajat ry