

Taloyhtiösopimus kiinteistöön erityisehdot

5.5.2025

VALOO OY



Taloyhtiösopimus kiinteistöön - erityisehdot 5.5.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1. Sopimuksen osapuolet	2
2. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön	2
2.1 Lisäpalvelut Taloyhtiölle	2
3. Netti-liittymäsopimus asukkaalle	3
3.1 Lisäpalvelut Asukkaalle	3
4. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön liittymismaksun mahdolliset muutokset	3
5. Toimitus ja käyttöönotto	4
5.1 Toimitus	4
5.2 Laitteet	4
5.2.1 Sähkö	5
6. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön tekniset toteutukset sekä vastuut	5
6.1 Valokuitutekniikka	5
6.2 Ethernet-tekniikka	6
7. Yhteyden nopeus ja laatu	6
7.1 Nopeustaulukot	6
8. Tietoturva	7
9. Asiakaspalvelu ja vikatilanteet	7
10. Taloyhtiösopimus kiinteistöön -sopimuksen tilauksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut	8
10.1 Valoo Oy:n ja Taloyhtiön välisen sopimuksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut ..	8
10.2 Valoo Oy:n ja Asukkaan välisen sopimuksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut ...	9
10.3 Force majeure	9

1. Sopimuksen osapuolet

Näillä erityisehdoilla määritellään sopimuksen kohteena olevan kiinteistön, rakennuksen, tai vastaavan kohteen liittämistä Valoo Oy:n kuituverkkoon.

Näiden erityisehtojen lisäksi sovelletaan kulloinkin voimassa olevia muita ehtoja, esim. Valoo Oy:n yleisiä sopimusehtoja kuluttaja-asiakkaille ja taloyhtiöasiakkaille sekä Valoo Oy:n erityisehtoja kuluttaja-asiakkaille. Jos nämä erityisehdot ja yleiset sopimusehdot ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ensisijaisesti näitä erityisehtoja.

Tässä dokumentissa käytetään seuraavia termejä sopimuksen osapuolista:

Asunto-osakeyhtiö tai vuokrataloyhtiö on jatkossa ”**Taloyhtiö**” tai ”**Asiakas**” ja huoneistossa asuva loppuasiakas ”**Asukas**”. Valoo Oy on jatkossa ”**Toimittaja**”.

2. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön

Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön solmitaan Valoo Oy:n ja Taloyhtiön välillä. Sopimus kattaa luvan valokuidun kaivamiseen tontilla, kytkennän kiinteistöön sekä valokuituvalmiuden rakentamisen jokaiseen huoneistoon.

Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön määrittelee myös toimitettavan teknologian, mahdolliset lisäasennukset kustannuksineen sekä taloyhtiön tiloihin ja asuntoihin kytkettävät laitteet ja niiden asennuksesta aiheutuvat kustannukset.

Valoo Taloyhtiösopimus on voimassa toistaiseksi. Taloyhtiösopimusta ei voi irtisanoa, jos asukkailla on voimassa määräaikaista sopimuksia.

2.1 Lisäpalvelut Taloyhtiölle

Valoo Taloyhtiösopimuksen lisäpalveluna on tilattavissa tietoliikenneverkon rakentaminen valokuidulla jokaiseen huoneistoon, mikäli taloyhtiössä ei ole valmiina nykyaikaista valokuitu- tai ethernet-sisäverkkoa (Cat5E tai uudempi).

Lisäpalveluna on tilattavissa myös Kaapeli TV-palvelu ja kytkentä olemassa olevaan antenniverkkoon. Kaapeli-TV-palvelun tarjoaminen olemassa olevaan antenniverkkoon edellyttää, että antenniverkko täyttää voimassa olevat sisäverkon määräykset.

Lisäpalvelut hinnoitellaan erikseen ja niiden asennus- ja palvelumaksuista vastaa Taloyhtiö. Lisäpalvelut toimitetaan jokaiseen huoneistoon muun asennuksen yhteydessä.

3. Netti-liittymäsopimus asukkaalle

Asukkaan on mahdollista tilata haluamansa liittymä omaan huoneistoonsa, kun Taloyhtiön ja Valoo Oy:n välinen sopimus on solmittu ja sen ehdot täyttyvät, kuten alueen rakentamispäätös, liittymien määrä tai muut sopimuksessa erikseen määritellyt tekijät.

Asukas tilaa liittymän myyjän kautta, jolloin sovitaan haluttu liittymänopeus, laitteet ja arvioitu asennusaika. Asukas vastaa oman liittymänsä tilauksesta, hallinnasta ja laskuista.

Liittymäsopimus voi olla voimassa toistaiseksi tai määräaikainen. Valoo Oy laskuttaa Asukasta yhden (1) kuukauden välein liittymäsopimuksen mukaisilla kuukausihinnoilla. Hinnasto löytyy osoitteesta valoo.fi.

3.1 Lisäpalvelut Asukkaalle

Liittymän kytkennän jälkeen Asukas voi hallinnoida liittymäänsä tai tilata laitteita ja lisäpalveluita Oma Valoo-portaalista tai ottamalla yhteyttä Valoo Oy:n asiakaspalveluun.

4. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön liittymismaksun mahdolliset muutokset

Valoo Oy:llä on oikeus muuttaa tilausvahvistuksella ilmoitettua liittymismaksua seuraavissa poikkeuksellisissa tilanteissa:

- 1) kaapelin asennuksen kustannus asiakkaan tontille;
- 2) kaapelin läpiviennin kustannus talon seinärakenteen läpi; tai
- 3) sisällä tehtävä kaapelin asennustyön kustannus muodostuvat merkittävästi tavanomaista korkeammaksi.
- 4) jos taloyhtiön teknisen katselmuksen yhteydessä kaapeloinneissa ilmenee puutteita (esim. kaapeleista puuttuu liittimet tai kaapelointi ei vastaa ennakkotietoa).

Tällaisia tilanteita voi syntyä esimerkiksi, jos kaapelin asennusreitti tontilla on poikkeuksellisen pitkä (> 100 m) tai kaapelireitin rakentaminen edellyttää merkittäviä maanrakennustöitä, kuten kiveysten purkamista.

Mahdollisesta liittymismaksun muutostarpeesta ilmoitetaan aina Asiakkaalle kirjallisesti ja Asiakkaalla on halutessaan mahdollisuus purkaa tehty liittymäsopimus kuluitta.

Mahdollinen ilmoitus liittymismaksun muutoksesta toimitetaan Asiakkaalle kirjallisesti Valoo Oy:n tekemän katselmuksen jälkeen. Liittymismaksun muuttuessa tilaus tulee voimaan vasta sen jälkeen, kun Asiakas on hyväksynyt muuttuneen liittymishinnan kirjallisesti.

Asiakkaan on ilmoitettava hyväksyntä 14 vuorokauden kuluessa liittymismaksumuutosilmoituksen saamisesta, muutoin tehty tilaus raukeaa.

5. Toimitus ja käyttöönotto

5.1 Toimitus

Liittymien rakentaminen edellyttää, että alue on saanut tarpeeksi tilaajia ja sitä kautta rakentamispäätöksen. Toimitusaika vaihtelee alueellisesti ja siihen vaikuttavat valokuituverkon suunnittelu, reittien suunnittelu, lupahakemukset ja kaivuu-urakoinnit.

Ennen toimitusta urakoitsija ottaa yhteyttä Taloyhtiön yhteyshenkilöön ja sopii suunnitteluajan. Kun suunnitelma on hyväksytty, sovitaan asennusaika.

Konetyöt tontilla pyritään tekemään mahdollisimman kevyellä kalustolla, joka ei jätä pitkävaikutteisia jälkiä maanpintaan ja kasvillisuuteen. Tontilla tapahtuvassa kaivuussa ura on tyypillisesti noin 10 cm leveä ja noin 30 cm syvä. Kiveykset ja asfaltti pyritään kiertämään ja/tai valitaan pienimmän vahingon tuottava reitti. Ensisijaisesti käytetään aina valmiita putkituksia mahdollisuuksien mukaan. Taloyhtiön vastuulla on selvittää putkien sijainti valmiiksi ennen asennusta.

Kaapelin toimituksen yhteydessä kaivannot täytetään ja asfaltti ennallistetaan. Liittymismaksu ei sisällä muita Asiakkaan tontilla tehdyn kaivannon ja sen ympäristön ennallistamistöitä (muun muassa nurmetus sekä istutusten ja kiveyksen ennallistaminen).

Asiakkaalla on velvollisuus myötävaikuttaa palvelun toimittamiseen ja huolehtia laitteiden ja muiden hänen vastuulleen kuuluvien seikkojen hankinnasta ja asennuksesta sekä niihin liittyvistä töistä. Asiakas vastaa kuitupäätteen vaatimasta virransyötöstä ja sen aiheuttamista kustannuksista.

Toimituksen edellytyksenä on, että Asiakas on huolehtinut muun muassa seuraavista seikoista:

- Esteettömästä pääsystä tarvittaviin tiloihin,
- Riittävän sähkö- ja sisäjohtoverkon saatavuudesta toimitusosoitteessa,
- Tarvittaessa maadoitus ja sisäverkon kytkentädokumentaatio,
- Tarvittavien tilojen ja laitteiden kunnosta ja niiden säännösten mukaisuudesta ja palvelun toimittamisen mahdollisesta edellyttämisestä luvista kustannuksineen.

5.2 Laitteet

Toimittaja vastaa kuituverkkoon kiinteästi yhteydessä olevien verkkolaitteiden asennuksesta. Tällaisia verkkolaitteita ovat tyypillisesti Taloyhtiön tekniseen tilaan asennettavat kuituverkkolaitteet sekä valokuituyhteyksien yhteydessä asuntoon asennettava kuituverkkopäätelaite (ONT), Ethernet kytkin tai muu verkkopäätelaite.

Asukkaille erikseen toimitettavien päätelaitteiden, kuten Wi-Fi- tai Mesh-laitteiden asennuksista vastaa Asukas itse, ellei muuta ole sovittu. Jos edellä mainitut laitteet on hankittu muualta kuin Valoo Oy:ltä, vastaa laitteiden huolloista ja takuista myyjätaho, vaikka tällainen laite olisikin Valoo Oy:n asentama.

Kuitukaapeli ja siihen liitettyt laitteet talojakamossa ovat Valoo Oy:n omaisuutta. Kuitupääteeseen tai muihin laitteisiin tai niiden fyysiseen sijaintiin ei saa tehdä muutoksia ilman Valoo Oy:n kirjallista lupaa. Asunnoissa olevien langattoman verkon reitittimien sijaintia saa muuttaa kuuluvuuden parantamiseksi. Sopimuksen päättyessä kuitupääte jää asennettuna paikalleen sen omistuksen jäädessä Valoo Oy:lle, eikä Valoo Oy vastaa kaapeloinnin poistamisesta tai asennusjälkien ennallistamisesta sopimusta edeltävään tilanteeseen. Paikalleen jäävästä kuitupääteestä tai kuidusta ei peritä erillisiä maksuja, vaan ne sisältyvät internetyhteyden hintaan ja mahdollistavat helpon paluun tilaajaksi mahdollisten keskeytysten jälkeenkin.

Valoo Oy voi myös tarvittaessa päivittää Valoo Oy:ltä hankittavien Wi-Fi tai Mesh-reitittimien ohjelmistoa ja asetuksia verkon yli sekä kerätä dataa palvelun kehittämisen parantamiseksi.

5.2.1 Sähkö

Taloyhtiön tulee tarjota veloitukseton sähköliittymä, sähkön käyttö ja riittävät sähköpistokkeet (vähintään 4 sähköpistorasia teknisessä tilassa) Valoo Oy:n toimittamille ja omistamille verkkolaitteille, jotka asennetaan Taloyhtiön yhteisiin tiloihin ja jotka mahdollistavat yhteyksien tarjoamisen Taloyhtiön huoneistoihin. Huoneistoon valokuitutekniikalla toteutetuilla yhteyksillä kuituverkkopäätelaitteen (ONT) sähkön kustannuksista vastaa Asukas.

6. Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön tekniset toteutukset sekä vastuut

Kaikissa uusissa Valoo Taloyhtiölaajakaista -kohteissa liittymät toteutetaan kohteen mukaan joko valokuitu- tai olemassa olevalla Ethernet- tai kupariverkkotekniikalla. KTV-palvelu toimitetaan ainoastaan siinä tapauksessa, että jokainen huoneisto liitetään sopimukseen. KTV-palvelu toteutetaan ainoastaan olemassa olevaan määräysten mukaiseen antenniverkkoon. Taloyhtiön tulee tarjota veloituksetta käyttöön tarvittavat tekniset tilat Valoo Oy:n käyttämille verkkolaitteille.

Toimittajan käyttämät verkkolaitteet ovat Valoo Oy:n omaisuutta. Toimittaja vastaa verkkolaitteiden toiminnasta, huollosta ja ylläpidosta. Toimittajan tulee tarvittaessa, kuten vika- ja huoltotilanteissa, päästä veloituksetta tekniseen tilaan. Toimittaja pidättää oikeuden poistaa käyttämänsä verkkolaitteet sopimuksen rautessa.

6.1 Valokuitutekniikka

Valoo Oy:n vastuu verkon toiminnallisuudesta ulottuu valokuitutekniikalla toteutetuissa liittymissä huoneistoon asennettuun kuituverkkopäätelaitteeseen (ONT) asti. Kuituverkkopäätelaite (ONT) on Valoo Oy:n omaisuutta, eikä Asukas saa siirtää sitä paikaltaan.

VALOKUITU LIITTYMÄTUOTE (Ethernet)*	LATAUSNOPEUS (Downstream)			LÄHETYSNOPEUS (Upstream)		
Nopeusluokka (Mbit/s)	Minimi	Normaali	Maksimi	Minimi	Normaali	maksimi
S 100M/100M	70	90	100	70	90	100
M 500M/500M	350	450	500	350	450	500
L 1000M/1000M	700	900	1000	700	900	1000
*Taloyhtiön sisäverkon CAT-kaapelointi Cat-5 huom. max.100M, Cat-5e tai Cat-6						

LIITTYMÄTUOTE (G.Fast)*	LATAUSNOPEUS (Downstream)			LÄHETYSNOPEUS (Upstream)		
Nopeusluokka (Mbit/s)	Minimi	Normaali	Maksimi	Minimi	Normaali	maksimi
100M/25M	70	90	100	17,5	22,5	25
250M/50M	175	225	250	35	45	50
* Taloyhtiön sisäverkko kupari (G.Fast)						

LIITTYMÄTUOTE (VDSL)*	LATAUSNOPEUS (Downstream)			LÄHETYSNOPEUS (Upstream)		
Nopeusluokka (Mbit/s)	Minimi	Normaali	Maksimi	Minimi	Normaali	maksimi
50M/20M*	35	45	50	14	18	20
100M/20M*	70	90	100	14	18	20
* Taloyhtiön sisäverkko kupari (VDSL2)						

8. Tietoturva

Palveluiden turvallisen käytön ja luotettavuuden kannalta on tärkeää, että Asukas huolehtii verkossa käyttämiensä laitteiden ajantasaisesta tietoturvasta, päivitysten käyttöönotosta ja siitä, että käytetyt tietoturva- ja palomuuriratkaisut ovat ajan tasalla. Näin laajakaistaliittymä saadaan parhaiten suojattua tietoturvauhkilta ja mahdolliselta haittaliikenteeltä.

Valoo Oy valvoo verkkonsa liikennettä viranomaismääräyksen mukaisesti. Mahdollisiin väärinkäytöksiin ja poikkeamiin tietoliikenteessä reagoidaan automaattisesti sulkemalla tai rajoittamalla ongelmia aiheuttava laajakaistayhteys.

9. Asiakaspalvelu ja vikatilanteet

Valoo Oy:n asiakaspalvelu palvelee veloituksetta Taloyhtiön edustajia ja Asukkaita.

Asiakaspalvelu palvelee muun muassa tilauksiin, käyttöönottoon, laskuihin ja yhteystietojen muutoksiin liittyvissä asioissa. Sekä vika- ja häiriöilmoitukset hoidetaan asiakaspalvelussa. Asiakaspalvelun aukioloajat löytyvät osoitteesta valoo.fi/ota-yhteytta. Sivustolta löytyy yhteystietojen lisäksi myös sähköinen yhteydenottolomake.

Vikatilanteissa ilmoitus tulee tehdä viipymättä joko isännöitsijän tai asukkaan toimesta. Taloyhtiöliittymien viat korjataan pääsääntöisesti arkisin normaalin työajan puitteissa. Valoo Oy aloittaa vikailmoituksen perusteella vian selvittämisen ja korjaamisen heti, kuitenkin viimeistään kolmantena (3) työpäivänä vikailmoituksen saapumisesta, ilmoituspäivä mukaan lukien.

10. Taloyhtiösopimus kiinteistöön -sopimuksen tilauksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut

10.1 Valoo Oy:n ja Taloyhtiön välisen sopimuksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut

Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön on voimassa määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikainen sopimus on voimassa sovitun määräajan, jonka päättymisen jälkeen se jatkuu automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikaista sopimusta ei voi irtisanoa kesken sopimuskauden. Määräaikaisen sopimuksen keston katsotaan alkavan siitä, kun Valoo Oy on toimittanut sopimuksen mukaisen palvelun asiakkaalle.

Valoo Taloyhtiösopimus kiinteistöön- sopimuksen irtisanomisaika on yhdeksän (9) kuukautta siitä, kun sopimus on irtisanottu kirjallisesti. Yksittäisten huoneistojen osalta sopimukset ovat voimassa niin kauan kuin Asukkaan tekemä sopimus määrää.

Taloyhtiö ei voi purkaa sopimusta, jos asukkaalla on voimassa oleva määräaikainen sopimus. Tästä syystä Taloyhtiö on velvollinen ilmoittamaan asukkaille mahdollisesta sopimuksen päättymisestä 12 kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Jos Taloyhtiö haluaa tehdä tilaukseen muutoksia, tulee Taloyhtiön ottaa yhteyttä Valoo Oy:n taloyhtiömyyntiin. Taloyhtiöllä on oikeus peruuttaa etämyynnin kautta tekemänsä sopimus ennen liittymän kytkentää. Tällaisessa tapauksessa Valoo Oy veloittaa Taloyhtiöltä valokuidun liittymismaksun 2490 €.

Toimittajalla on oikeus purkaa sopimus tai perua tehty rakentamispäätös, mikäli se päättyy olemaan rakentamatta tietoliikenneverkkoa tai liittymää teknisesti tai taloudellisesti poikkeuksellisista syistä tai olosuhteista tai kolmansista osapuolista johtuvista perustelluista syistä. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi kunnan viranomaislupien edellyttämät ennalta odottamattomat vaatimukset tai niiden aiheuttamat kohtuuttomat viivästykset, yhteisrakentamisen vaade viranomaistaholta, rakentamisen edellytyksien heikentyminen alueella olevien arvokkaiden puiden, rakennuksien tai muun vastaavan alueella olevan infrastruktuurin tai esteen takia, taikka kohtuuton paikallinen vastustus rakentamishanketta vastaan. Tällaisessa tilanteessa Taloyhtiön tilaus peruuntuu automaattisesti veloituksetta, ja asiakasta tiedotetaan tilauksen peruuntumisesta sähköpostitse, kirjeitse, tekstiviestillä tai sähköisen palvelukanavan kautta.

Erityisehtojen lisäksi noudatetaan kulloinkin voimassa olevia Valoo Oy:n yleisiä sopimusehtoja kuluttajille tai Valoo Oy:n sopimusehtoja yritysasiakkaille. Valoo Oy pidättää oikeuden tehdä yksipuolisesti muutoksia erityisehtoihin.

10.2 Valoo Oy:n ja Asukkaan välisen sopimuksen voimassaolo, muutos, peruutus ja kulut

Valoo Netti-liittymän sopimus voidaan tehdä määräaikaisena tai toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikainen sopimus on voimassa sovitun määräajan, jonka päättymisen jälkeen se jatkuu automaattisesti toistaiseksi voimassa olevana. Määräaikaista sopimusta ei voi irtisanoa kesken sopimuskauden. Tällä ehdolla ei rajoiteta kuluttaja-asiakkaan lakiin perustuvaa irtisanomisoikeutta sosiaalisen suorituseseen takia. Määräaikaisen sopimuksen keston katsotaan alkavan siitä, kun Toimittaja on toimittanut sopimuksen mukaisen palvelun asiakkaalle ja asiakas on aktivoinut palvelun käyttöönsä. Asukasta pyydetään ottamaan yhteyttä Toimittajan asiakaspalveluun mahdollisissa tilauksen muutostilanteissa. Asukkaalla on oikeus peruuttaa etämyynnissä tehty tilaus ilman veloitusta 14 vuorokauden kuluessa tilausvahvistuksen vastaanottamisesta. Asiakas saa irtisanoa toistaiseksi voimassa olevan viestintäpalvelusopimuksen 14 vuorokauden irtisanomisaikaa noudattaen suullisesti tai kirjallisesti. Valoo Oy lähettää irtisanomisesta asiakkaalle kirjallisen vahvistuksen.

Kun Taloyhtiö ja Valoo Oy ovat solmineet sopimuksen ja sen ehdot täyttyvät, kuten alueen rakentamispäätös, liittymien määrä tai muut sopimuksessa erikseen määritellyt tekijät, peruuttamisesta peritään valokuidun liittymismaksu, joka on 2490 €. Jos Asukkaan tilaus peruuntuu Toimittajan tehtyä kielteisen rakentamispäätöksen alueelle, Asukkaalta ei veloiteta mitään kustannuksia.

Peruuttamisoikeutta ei ole enää voimassa sen jälkeen, kun asennus on aloitettu tai suoritettu, Asukkaan sopimus astuu voimaan sovittuna ajankohtana.

10.3 Force majeure

Toimittajalla on oikeus purkaa sopimus tai peruuttaa tehty rakentamispäätös, mikäli tietoliikenneverkon rakentaminen kyseiselle alueelle osoittautuu mahdottomaksi (Force majeure). Tällaisessa tilanteessa kuluttaja-asiakkaan tilaus peruuntuu automaattisesti ilman veloitusta, ja asiakkaalle tiedotetaan tilauksen peruuntumisesta sähköpostitse, kirjeitse, tekstiviestitse tai sähköisen palvelukanavan kautta.