

SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISVAIHEEN SOPIMUS**26.47.9.2022**

Sisällys

1	Osapuolet	3
2	Sopimuksen kohde	3
3	Sopimuksen tarkoitus	3
4	Sisältö yleisesti	3
5	Ohjausryhmä	4
6	Projektisuunnitelma	4
7	Projektipankki	4
8	Suunnittelu	5
8.1	Vuokranantajan ja Vuokralaisen tehtävät suunnittelun aikana	5
8.2	Suunnittelun lähtötiedot	5
8.3	Toteutussuunnittelu	6
8.4	Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen	6
8.5	Suunnittelukokoukset	6
8.6	Suunnitelmien jakelu	7
8.7	Suunnitelmamuutokset	7
9	Rakentaminen	7
9.1	Yleistä	7
9.2	Työmaakokoukset ja työmaakäynnit	8
9.3	Työturvallisuus	8
9.4	Rakennusaikaiset vakuutukset	9
9.5	Vuokrakohteen vastaanottotarkastus	9
9.6	Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutus	9
10	Hankkeen alustava osahanke-/kohdekohtainen tavoiteaikataulu	10
11	Nimetyt avainhenkilön vaihtaminen	10
12	Suunnittelun ja rakentamisen aikaiset lisä- ja muutostyöt	10
13	Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo	11
14	Kohteen sopimuksenmukaisuutta koskeva vastuu	11
15	Pakotteet	11
16	Sopimuksen purkaminen	12
16.1	Kummankin osapuolen oikeus purkaa sopimus	12
16.2	Vuokralaisen oikeus purkaa sopimus	13 12
17	Viivästys	13 13
18	Erimielisyyksien ratkaiseminen	13 13

1 Osapuolet

Vuokralainen: Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö, Rakennukset ja yleiset alueet, (Y-tunnus _____)

Vuokralaisen edustaja sopimusasioissa:

Vuokranantaja [●], (Y-tunnus _____)

Vuokranantajan edustaja sopimusasioissa:

2 Sopimuksen kohde

Helsingin kaupungin Herttoniemen kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 43047 tontille nro 4 suunniteltava, rakennettava ja vuokralaiselle vuokrattava päiväkodin uudisrakennus sekä sen piha-alue sisältäen kaikki tontille toteutettavat polkupyöräpaikat, pihakalusteet ja muut varusteet sekä viereiselle LPA-alueelle toteutettavat kaavanmukaiset pysäköintipaikat

Osoite: Abraham Wetterin tie 15, 00810 Helsinki.

Tontti vuokrataan Vuokranantajalle erikseen solmittavalla maanvuokrasopimuksella.

Suunnittelu, rakentaminen ja vuokraaminen toteutetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön kohteesta järjestämän tarjouskilpailun tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti.

3 Sopimuksen tarkoitus

XXXX on antanut pp.kk.vvvv päivätyn tarjouksen kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Tarjous on tämä sopimuksen liitteenä.

Tällä sopimuksella sovitaan kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin, kuin niistä ei sovi- ta vuokrasopimuksessa.

Vuokrasopimus tehdään erikseen tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisilla ehdoilla.

4 Sisältö yleisesti

Vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Vuokranantaja käynnistää kohteen suunnittelun heti tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Vuokranantaja vastaa tarjouspyynnön mukaisista tehtävistä ja vastuista, joita ovat mm. rakennushankkeeseen turvallisuuskoordinaattorin tehtäviin sekä rakennusluvan hakuun kuuluvat tehtävät.

5 Ohjausryhmä

Osapuolet nimeävät yhdessä suunnittelun ja rakentamisen ohjausryhmän, jonka tehtävänä on ohjata ja koordinoida osapuolten välistä päätöksentekoa ja sen yhteistyön periaatteista, muutosten hallinnan periaatteista

Osapuolet perustavat yhdessä kohteen suunnittelun ja rakentamisen ohjausryhmän, jonka tehtävänä on

- varmistaa kohteen toteuttaminen perustuen sen hankintaohjelmaan ja kohteesta tehtyyn tarjoukseen sekä:
- sopia Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisestä yhteistyöstä ja siihen liittyvistä menettelyistä
- sopia muutosten hallinnan menettelyistä ja päättää Vuokralaisen esittämistä muutoksista
- vahvistaa suunnittelun ja rakentamisen lähtötiedot
- hyväksyä projektisuunnitelma ja sen muutokset
- hyväksyä suunnitelmat ja tekniset ratkaisut
- hyväksyä suunnittelun ja rakentamisen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt
- käyttää suunnittelun ja rakentamisen aikana tähän sopimukseen liittyvissä asioissa ylintä päätäntävaltaa, mikäli päätösvaltaa ei ole määrätty kenellekään muulle tässä sopimuksessa tai vuokrasopimuksessa
- hyväksyä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen kustannusseurantaa koskeva raportti
- ratkaista suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät erimielisyydet; ja
- hyväksyä nimettävät tai vaihdettavat Vuokranantajan avainhenkilöt

Ohjausryhmä päättää kokousten aikataulun ja kokouksiin liittyvät menettelytavat.

6 Projektisuunnitelma

Vuokranantaja laatii suunnittelua käynnistettäessä projektisuunnitelman, missä kuvataan suunnittelun, rakentamisen valmistelun ja rakentamisen tehtävät ja aikataulu, sopimusosapuolten ja kohteen käyttäjien välinen yhteistyö ja sen toimintaperiaatteet sekä kohteen muutosten hallinta.

7 Projektipankki

Vuokranantaja perustaa projektipankin, johon tallennetaan mm. projektin yhteyshenkilöiden tiedot, ohjausryhmän, suunnitteluryhmän ja työmaakokousten pöytäkirjat liitteineen sekä kaikki hankkeen suunnitelma-asiakirjat.

Vuokranantaja myöntää projektipankin käyttöoikeudet luottamuksellisesti Vuokranantajan edustajille, suunnittelijoille, mahdollisille aliurakoitsijoille ja käyttäjien edustajille.

Vuokranantaja vastaa projektipankin kustannuksista sekä käytön koordinoinnista ja ohjeistuksesta. Kukin osapuoli vastaa omista tietojärjestelmä- ja tietoliikennekustannuksistaan.

8 Suunnittelu

8.1 Vuokranantajan ja Vuokralaisen tehtävät suunnittelun aikana

Vuokranantajan tehtävät suunnittelun aikana kohdissa 8.2-8.7 mainituin täsmennyksin ovat:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät
- Vuokranantajaa sitovien lähtötietojen (hankintaohjelma liitteineen) läpikäynti yhdessä Vuokralaisen kanssa
- Projektisuunnitelman laatiminen
- Suunnittelun johtaminen
- Rakennuslupakuvien laatiminen
- Rakennusluvan ja mahdollisten muiden rakentamiseen liittyvien lupien hakeminen
- Hankkeen suunnittelu siihen vaiheeseen, että rakentaminen voidaan aloittaa
- Hankintojen valmistelu
- Mahdolliset rakentamisen valmistelevat työt
- Ohjausryhmän ja suunnittelukokousten organisointi ja dokumentointi
- Kokouskäytännöstä sopiminen yhdessä Vuokralaisen kanssa
- Hankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyjen sopiminen Vuokralaisen kanssa
- Pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelman (PTS) laatiminen KH LVI 90 00403-periaatteen mukaisilla peruskorjaus- ja kunnossapitajaksoilla.

Vuokralaisen valtuudet ja tehtävät suunnittelun aikana kohdissa 8.2-8.7 mainituin täsmennyksin ovat:

- Vuokralaisen edustajien nimeäminen ja näiden toimivaltuuksien määrittäminen sekä yhteystietojen toimittaminen Vuokranantajalle yhteyshenkilöluettelon laatimiseksi
- Suunnittelun ja rakentamisen lähtötietojen toimittaminen
- Osallistuminen ohjausryhmän kokouksiin ja suunnittelukokouksiin
- Projektisuunnitelmaan perustuva päätöksenteko
- Mahdollisista lisä- ja muutostöistä päättäminen Vuokranantajan toimittaman muutostyöilmoituksen pohjalta
- Vuokralaisen toimintaan liittyvien lupien hakeminen

8.2 Suunnittelun lähtötiedot

Vuokralainen toimittaa Vuokranantajalle kaikki tarvittavat tilojen suunnittelua ja toiminnallisuutta koskevat lähtötiedot. Vuokralainen vastaa antamiensa lähtötietojen oikeellisuudesta.

Vuokrakohteen suunnittelu toteutetaan Vuokranantajan toimittamien lähtötietojen toiminnallisten ratkaisujen mukaisesti. Vuokranantajaa sitovat lähtötiedot on esitetty hankintailmoituksen liitteenä (hankintaohjelma liitteinen).

Vuokranantaja laatii vielä erikseen Vuokralaiselle tarkemman aikataulun muiden tarvittavien tarkempien lähtötietojen toimittamiseksi. Aikataulu käsitellään yhteisesti sopimusosapuolten kesken.

8.3 Toteutussuunnittelu

Vuokranantaja ohjaa suunnittelua ja toteutusta siten, että Vuokrakohteelle tässä sopimuksessa ja vuokrasopimuksessa asetetut laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet saavutetaan.

Toteutussuunnitelmat laaditaan tämän sopimuksen ja sopimusta täydentävien lähtötietojen, ohjausryhmässä ja suunnittelukokouksissa sovittujen suunnittelun muiden lähtötietojen sekä erikseen laadittavan vuokrasopimusasiakirjan mukaisesti.

Suunnittelua sitovana aineistona toimii myös Vuokranantajan hankintavaiheessa laatima ja kustannustehokasta ylläpitoa koskeva tarjouksen osa (Projektisuunnitelma).

Mikäli Vuokralainen haluaa tilojen laatutasoa lisääviä muutoksia tai laajennuksia, noudatetaan mitä myöhemmin kohdassa ”Lisä- ja muutostyöt” on määritelty. Laatutaso- ja laajuusmuutoksista sovitaan aina kirjallisesti ennen muutosten toteuttamista.

Toteutussuunnitelmat hyväksytetään sopivina erikseen sovittavina kokonaisuuksina.

8.4 Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Suunnitelmat toimitetaan Vuokralaiselle tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi luonnosvaiheesta lähtien.

Suunnitelmien hyväksymiseksi Vuokralaiselle varataan kymmenen työpäivän tarkastamisaika, jonka kuluessa Vuokralaisen nimeämän edustajan tulee viimeistään ottaa kantaa suunnitelmiin.

Vuokralaisen kannanotot tulee toimittaa kirjallisesti, kirjalliseksi kannanotoksi katsotaan myös ohjausryhmän ja suunnittelu- tai työmaakokouspöytäkirjoihin kirjatut kannanotot.

Ellei kirjallista kannanottoa anneta kymmenen työpäivän kuluessa piirustusten toimituksesta lukien, katsotaan suunnitelmat hyväksytyksi.

Vuokranantaja korjaa suunnitelmista yhteisesti sovitut kohdat, minkä jälkeen osapuolet toteavat suunnitelmien vastaavan Vuokralaisen tavoitteita ja tarpeita.

Suunnittelijat pitävät piirustusluetteloissaan listaa hyväksytyistä piirustuksista. Piirustusluetteloon merkitään kunkin piirustuksen hyväksymispäivämäärä.

8.5 Suunnittelukokoukset

Suunnittelukokoukset pidetään Vuokranantajan johdolla tavoitteena yhdessä suunnittelijoiden kanssa ratkaista toteutus laadukkaasti, taloudellisten reunaehtojen puitteissa.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus osallistua hankkeen suunnittelukokouksiin. Kokouksia pidetään projektin alkuvaiheessa kahden viikon välein ja myöhemmin rakennustöiden aikana tarpeen mukaan.

8.6 Suunnitelmien jakelu

Vuokranantaja toimittaa kustannuksellaan Vuokralaisella PDF-tiedostomuodossa kaikista Vuokralaisen tiloihin kohdistuvista arkkitehti-, piha- ja LVISA-suunnitelmista koko rakennusajan Vuokralaisen [osoittamaan projektipankkiin \(Buildercom\)](#) ilmoittamiin osoitteisiin. Muut kuin edellä mainitut suunnitelmat toimitetaan erikseen pyydettyäessä, kuten esim. rakennesuunnitelmat tai geotekniset suunnitelmat.

Vuokralainen voi halutessaan tilata tarvitsemansa paperikopiot suunnitelmista projektipankista omalla kustannuksellaan.

Osapuolet sitoutuvat hävittämään luottamuksellisen materiaaliin kuuluvat vanhentuneet versiot tietoturvallisuuden kannalta luotettavalla tavalla ja säilyttämään luottamuksellisen suunnitteluaineiston lukituissa tiloissa.

8.7 Suunnitelmamuutokset

Mahdolliset Vuokrakohteen laatutasoon tai laajuuteen liittyvät muutosehdotukset käsitellään Ohjausryhmässä tai Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisissä suunnittelukokouksissa.

Vuokranantaja valmistelelee muutosehdotukset sekä laatii muutostyötärjouksen.

Vuokralaisen ehdottamissa muutoksissa hyväksytyihin suunnitelma-asiakirjoihin noudatetaan seuraavaa menettelyä:

- Muutoksen toteuttava suunnittelija laatii muutosilmoituksen, jossa on eritelty muutoksen aiheuttaja, hyväksyjä, piirustukset, joita muutos koskee, muutoksen kuvaus ja arvio suunnittelukustannuksista ja Vuokranantaja esittää karkean arvion kustannusvaikutuksista.
- Muutosilmoitus hyväksytään ja muutossuunnittelun tekemisestä päätetään suunnittelukokouksissa, työmaakokouksissa tai kiireellisessä tapauksessa Vuokralainen hankkii muutossuunnittelulle Vuokralaisen erillisen suostumuksen.
- Mikäli halutulla muutoksella arvioidaan olevan hankkeen kannalta urakkahintaan vaikuttavia kustannusvaikutuksia, Vuokranantaja laatii muutoksesta muutostyötärjouksen laadittujen muutossuunnitelmien perusteella. Ensisijaisesti on kuitenkin pyrittävä löytämään kompensatio toisaalta hankkeesta.
- Vuokralainen tekee päätöksen muutoksen toteuttamisesta, joka vahvistetaan ohjausryhmässä tai suunnittelu- tai työmaakokouksessa. Mikäli päätetään, ettei muutosta toteuteta, maksaa muutoksen halunnut osapuoli muutosilmoituksen mukaiset suunnittelukulut.

9 Rakentaminen

9.1 Yleistä

Vuokranantajan tehtävät rakentamisen aikana kohdissa 9.2-9.6 mainituin täsmennyksin ovat:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät
- Rakentamiseen liittyvien lupien hakeminen
- Rakentamisen tuotantosuunnitelmien laatiminen
- Rakentamisen johtaminen
- Hankkeen toteutussuunnittelu ja rakentaminen projektisuunnitelman ja laadittujen suunnitelmien mukaisesti
- Hankkeen suunnittelu siihen vaiheeseen, että rakentaminen voidaan aloittaa
- Ohjausryhmän ja suunnittelukokousten organisointi ja dokumentointi
- Kokouskäytännöstä sopiminen yhdessä Vuokralaisen kanssa
- Hankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyjen sopiminen Vuokralaisen kanssa

Vuokralaisen valtuudet ja tehtävät rakentamisen aikana 9.2-9.6 mainituin täsmennyksin ovat:

- Toteutussuunnittelun ja rakentamisen lähtötietojen toimittaminen
- Osallistuminen ohjausryhmän kokouksiin ja suunnittelukokouksiin
- Projektisuunnitelmaan perustuva päätöksenteko
- Mahdollisista lisä- ja muutostöistä päättäminen Vuokranantajan toimittaman muutostyöilmoituksen pohjalta
- Kaupungin rakennusaikaisten erillishankintojen toteuttaminen
- Vuokralaisen toimintaan liittyvien lupien hakeminen

9.2 Työmaakokoukset ja työmaakäynnit

Vuokralaisella on oikeus osallistua urakkasopimusten mukaisiin työmaakokouksiin (1-3 edustajaa) sekä vierailla työmaalla normaalien työaikojen puitteissa.

Vuokralaisella on oikeus nimetä omien tilojensa ja omiin toimintoihinsa liittyvien tilojen mahdolliset työmaavalvojat Vuokranantajan asettamien valvojien lisäksi.

Työmaakokouksissa seurataan työmaan edistymistä, hyväksytään alurakoitsijat ja alihankkijat, kirjataan toimitetut ja hyväksytyt muutostyöt sekä käsitellään osapuolten kokousasiat.

Työmaakokouksia pidetään vähintään kuukauden välein. Kokoukset pidetään Vuokranantajan johdolla. Vuokranantaja valmistelee kokousasiat ja laatii kokouksista pöytäkirjat.

9.3 Työturvallisuus

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden ja toimittajien sopimukseen velvoitteet noudattaa kohteen päätoteuttajan ohjeita työturvallisuudesta, työmaan kulkulupakäytäntöjä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia jne. Mikäli Vuokralaisen käyttämät urakoitsijat eivät noudata em. päätoteuttajan ohjeita, päätoteuttajalla on oikeus poistaa tällainen urakoitsija / työntekijä työmaalta.

9.4 Rakennusaikaiset vakuutukset

Vuokranantaja vakuuttaa kohteen ja kiinteistön rakennusaikaisen vahingon varalta rakennustyövakuutuksella.

Vuokralainen vastaa omien toimitustensa, varustelunsa, asennusten, irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

9.5 Vuokrakohteen vastaanottotarkastus

Vuokranantaja järjestää kohteen vastaanottotarkastuksen, johon Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus osallistua. Vuokranantaja pyrkii toimittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohtetta koskevien viranomaistarkastusten pöytäkirjat (mm. rakennusvalvonta, pelastusviranomaiset), sähköurakoitsijan sähköasennusten käyttöönottotarkastuspöytäkirjan, suunnittelijoiden ja valvojen tarkastamat talotekniikan mittauspöytäkirjat ja ilmanvaihtokanaviston puhtaustodistuksen sekä urakoitsijoiden itselle luovutuksista sekä vuokranantajan tekemistä virheiden ja puutteiden tarkastuksista laaditut virhe- ja puutelistat luovutetaan 3 viikkoa ennen tilojen vastaanottotarkastusta.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle huomautuksensa havaitsemistaan Vuokrakohteen virheistä ja puutteista sekä ilmoittamaan kantansa siitä, onko Vuokrakohteessa havaittu tilojen käyttöä estäviä virheitä ja puutteita, jolloin hallintaoikeus ei ole vuokrasopimuksen mukaan siirrettävissä. Mikäli virheitä tai puutteita ei voida havaita vastaanottotarkastuksessa, tulee virheistä ja puutteista ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä niiden havaitsemisesta.

Sähkön varmennustarkastuksen pöytäkirja toimitetaan 3 kk:n kuluessa kohteen käyttöönottotarkastuksesta. Mikäli Vuokralaisen toiminta edellyttää sähkön varmennustarkastuksen pitämistä ennen toiminnan aloittamista, niin tällöin vuokranantaja teettää ko. tarkastuksen ennen vuokra-ajan alkamista.

Vastaanottotarkastus on hyväksytysti suoritettu, kun osapuolet ovat yhdessä niin sopineet. Vähäiset ja toimintaa merkittävästi haittaamattomat puutteet eivät kuitenkaan estä kohteen vastaanoton hyväksymistä.

Vuokranantajalla on velvollisuus poistaa viivytyksettä käyttöönottoa estävät tai haittaavat puutteet ja muut havaitut virheet. Vuokranantaja vastaa puutteiden ja virheiden korjauksista aiheutuneista kustannuksista.

9.6 Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutus

Vuokranantaja luovuttaa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle sen jälkeen, kun Päätoteuttaja on luovuttanut kohteen hallinnan vuokranantajalle ja vastaanottotarkastus on pidetty.

Hallintaoikeuden luovutuksen edellytyksinä ovat lisäksi:

- Vuokranantajan on luovutettava Vuokralaiselle Vuokrakohteen loppudokumenttiaineisto.
- Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle Vuokrakohteen käyttöön liittyvä perehdytys ja käyttöön liittyvät asiakirjat.

Vuokrakohteessa voi olla luovutuksen jälkeen tarpeen tehdä vähäisiä viimeistelyitä taikka muita vastaavia toimenpiteitä eivätkä ne estä Vuokrakohteen luovuttamista Vuokralaisen hallintaan eikä vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista. Vuokranantaja on velvollinen toteuttamaan em. työt aiheuttamatta tarpeetonta häiriötä taikka haittaa Vuokralaisen tai Käyttäjän toiminnalle. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen em. töiden mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä taikka muusta haitasta.

Vuokralaisella on oikeus kieltäytyä vastaanottamasta Vuokrakohtetta, esim. jos virhe haittaa olennaisesti kohteen käyttöä. Virheiksi ei kuitenkaan katsota tavanomaisia uuden rakennuksen ominaispiirteitä, jotka kuuluvat takuuajan korjauksiin.

10 Hankkeen alustava osahanke-/kohdekohtainen tavoiteaikataulu

Suunnittelun ja rakentamisen aikataulua voidaan täsmentää hankkeen edetessä ja vastaanototarkastuksen sekä hallinnan luovutuksen aikataulua tarkennetaan vähintään kaksitoista (12) kuukautta ennen Vuokrakauden arvioitua alkamisajankohtaa sekä tarkan hallinnan luovutuksen ajankohdan vähintään neljä (4) kuukautta ennen ilmoitettua tarkkaa luovutuspäivää. Vuokranantaja tiedottaa aikataulun tarkentumisesta ajantasaisesti.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset rakennustöiden viimeistelytöiden yhteydessä Osapuolten erikseen sopimana aikana ennen Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle.

Kohteen vastaanotto vaiheittain on mahdollista, jolloin sopimuksen liitteeksi tulee aikataulu-liite eri vaiheille ja esim. koska kalustaminen on mahdollista aloittaa.

11 Nimetyn avainhenkilön vaihtaminen

Mikäli tarjoaja vaihtaa projektipäällikön hankintapäätöksen jälkeen suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa ilman Tilaajan hyväksyntää muutoin kuin työnantajasta riippumattomasta syystä, tai avainhenkilö vaihdetaan siksi että avainhenkilö ei täytä asetettuja vaatimuksia, tarjoajan on maksettava 30 000 euron korvaus tilaajille jokaista vaihdettua henkilöä kohti.

Edellä mainittuja seuraamuksia ei sovelleta tilanteissa, joissa nimetyn projektipäällikön vaihtaminen johtuu hyväksyttävästä syystä. Hyväksyttävänä syynä on aina pidettävä henkilön työkyvyn olennaista heikentymistä, pidempiaikaista sairautta, työnantajan vaihtumista, työtehtävien ja vastuualueen muuttumista tai muita tilanteita, joissa työnantaja on lakisääteisesti velvollinen antamaan työntekijälle vapaata

12 Suunnittelun ja rakentamisen aikaiset lisä- ja muutostyöt

Kaupungin haluamat mahdolliset suunnitelmanmuutokset tehdään, mikäli ne ovat rakennuksen yleissuunnitelman periaatteiden mukaisia ja päätökset muutoksista saadaan toteutuksen kannalta riittävän ajoissa.

Kustannuksiin voidaan lisätä työmaan käyttö- ja yhteiskustannuslisä 12 % ja lisäksi pääurakan yleiskustannuslisä 12 % ja aliurakoiden yleiskustannuslisä 7 %.

Vuokralainen maksaa lisä- ja muutostyöt hyväksymänsä eritellyn tarjouksen ehtojen mukaisesti. Vaihtoehtoisesti vuokralaisen valinnan mukaan lisätyökustannus sisällytetään tilavuokraan vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla.

Suunnittelun edetessä tapahtuvaa lähtötietojen tarkentumisen tai suunnittelun edistymisen myötä tapahtuvaa suunnitelmien tarkentumista ei katsota laatutasoon tai laajuuteen vaikuttavaksi suunnitelmamuutokseksi, mikäli tarkentuminen ei poikkea viitesuunnitelmien yleisestä tasosta. Edellä mainittua tarkentumista ei siten katsota korvattavaksi lisä- tai muutostyöksi.

13 Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Sopimus voidaan allekirjoittaa tarjouskilpailun ratkaisun jälkeen, kun Kaupunkiympäristön toimialan Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt enimmäishinnan sisältävän hankesuunnitelman ja esittää lopulliselle päättäjälle hankesuunnitelman hyväksymistä.

Tämän jälkeen tekninen johtaja voi oikeuttaa yksikön päällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen.

Tämä sopimus on voimassa rakentamisen loppuun asti tai vaihtoehtoisesti sopimuksen purkamiseen saakka.

Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa sen jälkeen, kun ohjausryhmä on hyväksynyt kohteen toteutuksen edellyttämät suunnitelmat, rakentamisen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt ja kun kohteella on lainvoimainen rakennuslupa.

14 Kohteen sopimuksenmukaisuutta koskeva vastuu

Huolimatta Vuokralaisen velvollisuudesta osallistua hankkeen omien tilojensa suunnitteluun ja toteutukseen, Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokratut tilat toteutetaan tämän sopimuksen ja vuokrasopimuksen mukaisesti.

Vuokranantajalla on YSE 1998 mukainen vastuu takuuajana, takuuajana on 24 kuukautta kohteen vastaanottotarkastuksesta alkaen. Takuutarkastukset suoritetaan vähintään YSE 1998 määrittelyn mukaisesti.

15 Pakotteet

~~Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan välittömästi Vuokralaiselle, jos jäljempänä esitettyjä pakotteita asetetaan yhdellekään jäljempänä tarkoitettulle taholle.~~

~~Vuokranantaja vakuuttaa, että Vuokranantajaan, sen omistajiin, vastuuhenkilöihin ja/tai lähipiiriin taikka Vuokranantajan käyttämiin alihankkijoihin ei kohdistu Euroopan Unionin, YK:n tai Suomen viranomaisten asettamia voimassa olevia tai sopimuskauden aikana voimaan tulevia pakotteita. Pakotteet kohdistuvat Vuokranantajaan, jos:~~

1. Pakotelistalla oleva luonnollinen henkilö omistaa enemmistön yrityksen osakkeista tai käyttää määräysvaltaa yrityksessä; tai
2. Pakotelistalla olevan yrityksen puolesta tai johdolla toimiva luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, yhteisö tai elin omistaa yli 10 prosentin osuuden tehtävän hankintasopimuksen arvosta tai alihankkijoista, tavarantoimittajista tai yksiköistä, joiden voimavaroja käytetään hyväksi.

~~Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus kohdassa 16.2 mainituilla perusteilla, mikäli tämän kohdan mukaista vakuutusta on rikottu tai tässä kohdassa mainittuihin tahoihin kohdistetaan pakotteita.~~

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokranantajaan kohdistuu Euroopan unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamia pakotteita, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.

Vuokranantajalla on Vuokralaisen vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu Euroopan unionin (EU) tai Yhdistyneiden kansakuntien (YK) kohdistama pakote taikka Suomen viranomaisen asettama pakote tai varojen jäädyttämisspätös, vaikka peruste olisi syntynyt tai pakote asetettu vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa hankintasopimus päättymään välittömästi.

Jos Vuokranantajan käyttämä tuote tai palvelu kuuluu Euroopan Unionin, Yhdistyneiden kansakuntien tai Suomen viranomaisten asettamien tuonti- ja vientirajoitusten piiriin, Vuokranantaja on ensisijaisesti velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokralaiselle ja Vuokralaisen pyynnöstä velvollinen vaihtamaan kyseisen tuotteen tai palvelun. Jos Vuokranantaja ei vaihda tuotetta tai palvelua Vuokralaisen asettamassa kohtuullisessa määräajassa, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi.

Jos pakotteita asetetaan Vuokranantajalle tai tämän alihankkijalle tai näiden käyttämät tuotteet tai palvelut kuuluvat pakotteiden piiriin, Vuokranantajan on ilmoitettava tästä välittömästi Vuokralaiselle. Vuokranantaja antaa pyynnöstä viipymättä Vuokralaiselle tiedot yrityksen ja hankinnan toteuttamiseen osallistuvien alihankkijoiden välittömistä tai välillisistä omistajista tai edustus -, päätös- tai valvontavaltaa käyttävistä tahoista. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Vuokralaiselle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päättyä tai ovat päätyneet pakotteiden kohteena olevalle taholle.

16 Sopimuksen purkaminen

16.1 Kummankin osapuolen oikeus purkaa sopimus

Osapuolet voivat purkaa sopimuksen seuraavilla perusteilla:

1. Toinen osapuoli rikkoo tätä sopimusta olennaisesti,
2. tontin rakennusluvasta valitetaan eikä rakentamista tästä syystä ole voitu käynnistää 30 kk:n kuluessa tämän sopimuksen allekirjoituspäivämäärästä lukien, tai
3. hankkeen aikataulu tai muut tavoitteet muuttuvat osapuolista riippumattomista syistä oleellisesti niin paljon, ettei kohdetta ole mahdollista toteuttaa käydyin tarjouskilpailun perusteella.

Mikäli osapuoli purkaa sopimuksen kohdan 1 mukaisella perusteella, tulee sopimusta olennaisesti rikkoneen osapuolen korvata sopimuksen purkamisesta toiselle osapuolelle aiheutuneet todisteelliset välittömät vahingot. Mikäli Vuokranantaja rikkoo tätä sopimusta olennaisesti, on vuokralaisella lisäksi oikeus saada hankintavaiheen ja sopimuskauden aikana syntynyt suunnitelma-aineisto haltuunsa.

Mikäli osapuoli purkaa sopimuksen kohdissa 2 tai 3 mainituilla perusteilla, Vuokralaisella on oikeus lunastaa hankintavaiheen ja sopimuskauden aikana syntyneen suunnitelma-aineiston. Lunastushintana on suunnittelutyöstä aiheutuneet todelliset ja kohtuulliset kustannukset huomioiden suunnitelmien valmiusaste. Lunastushinta voi kuitenkin olla enintään 325 000 euroa (alv 0 %) ~~[tästä neuvotellaan kaupallisissa neuvotteluissa]~~.

Todellisilla kustannuksilla tarkoitetaan tositteisiin perustuvia alihankintojen kustannuksia sekä todisteellisia tai erikseen sovittuja oman työn kustannuksia sivukuluineen, joiden lisäksi voidaan laskuttaa 5 %:n yleiskustannuslisä.

16.2 Vuokralaisen oikeus purkaa sopimus

Vuokralainen voi purkaa sopimuksen lisäksi seuraavilla perusteilla:

1. Rakennuslupaa ei ole saatu Vuokranantajasta johtuvasta syystä 18 kk kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta,
2. kohteen valmistuminen viivästyy kohdassa 16 määritetyin tavoin yli 60 päivää Vuokranantajan ilmoittamasta tarkasta hallinnan luovutuksen määräpäivästä,
3. toteutussuunnitelmat poikkeavat viitesuunnitelmista siten, että poikkeamat heikentävät kohteen turvallisuutta, toiminnallisuutta, viitesuunnitelmissa edellytettyä laatua tai heikentävät selvästi kohteen ulkonäköä, tai
4. Vuokranantajaan sen omistajiin, vastuuhenkilöihin ja/tai lähipiiriin taikka Vuokranantajan käyttämiin alihankkijoihin kohdistuu kohdassa 15 mainittuja pakotteita tai Vuokranantaja on rikkonut kohdassa 15 mainittua vakuutusta.

Mikäli Vuokralainen purkaa sopimuksen kohdissa 1 tai 2 mainituilla perusteilla, Vuokralaisella on oikeus lunastaa hankintavaiheen ja sopimuskauden aikana syntynyt suunnitelma-aineisto ja mahdollinen muu rakentamiseen liittyvä aineisto. Lunastushinta ja todisteelliset kustannukset määritetään kohdassa 16.1 kuvatulla tavalla.

Mikäli Vuokralainen purkaa sopimuksen kohdassa 3 tai 4 mainituilla perusteilla, on vuokralaisella oikeus lunastaa hankintavaiheen ja sopimuskauden aikana syntynyt suunnitelma-aineisto. Lunastushintana on purkuilmoitukseen toimittamiseen mennessä ohjausryhmän viimeksi hyväksymän kustannusseurantareportin mukaiseen työhön perustuvat todelliset kustannukset. Todellisilla kustannuksilla tarkoitetaan tositteisiin perustuvia alihankintojen kustannuksia sekä todisteellisia tai erikseen sovittuja oman työn kustannuksia sivukuluineen, joiden lisäksi voidaan laskuttaa 5 %:n yleiskustannuslisä.

Mikäli Vuokralainen purkaa sopimuksen kohdissa 1–3 mainituilla perusteilla, tulee Vuokranantajan korvata sopimuksen purkamisesta Vuokralaiselle aiheutuneet todisteelliset välittömät vahingot.

Mikäli Vuokralainen purkaa sopimuksen kohdassa 4 mainituilla perusteilla, tulee Vuokranantajan korvata kaikki sopimuksen purkamisesta ja kohdan 15 mukaisten velvoitteiden rikkomisesta Vuokralaiselle aiheutuneet vahingot, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.

Osapuolilla ei ole sopimuksen purkamisen yhteydessä oikeutta muihin korvauksiin kuin mitä sopimuksen kohdissa 16.1 ja 16.2 on kirjoitettu.

17 Viivästys

Mikäli Kohteen hallintaa ei ole luovutettu Vuokranantajan ilmoittamaan määräpäivään mennessä eikä hallinnan luovutuksen siirtymisen syynä ole ylivoimainen este (puolustustilatai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, lakko, saarto, työsulku, poikkeukselliset sääolosuhteet), vuokranantaja on velvollinen maksamaan vuokralaiselle korvausta valmistumisen siirtymisestä 1.000 euroa kultakin alkavalta päivältä. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta maksaa edellä tarkoitettua korvausta pidemmältä ajalta kuin 60 päivältä. Mikäli vuokrakohde ei silloinkaan ole valmistunut, vuokralaisella on oikeus välittömästi purkaa tämä sopimus.

18 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli osapuolet eivät ole voineet päästä keskenään yksimielisyyteen tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvasta erimielisyydestä, käytetään oikeuspaikkana Helsingin käräjäoikeutta.

Allekirjoitukset

Helsingissä ____ _____ kuuta 2022

Vuokralainen

Vuokranantaja

Liitteet Tarjouspyyntö liitteineen

Tarjous xx.xx.2022