

# DELÄGARAVTAL

Detta delägaravtal (nedan "Avtal") är undertecknat i Åbo x.x.2021

## 1. Parter

- a) Peab Oy, FO-nummer 1509374-8 (nedan "Peab")
- b) Lehto asunnot Oy, FO-nummer 0189229-0 (nedan "Lehto")
- c) Bonava Suomi Oy, FO-nummer 2726714-3 (nedan "Bonava")
- d) Åbo stad, FO-nummer 0204819-8 (nedan "Staden")
- e) TVT Asunnot Oy, FO-nummer 0872109-9 (nedan "TVT")
- f) Egentliga Finlands Bostadsrätter Ab, FO-nummer 0831852-3 (nedan "Vaso")

a) - f) nedan tillsammans "Parter", separat "Part"

## 2. Bakgrunden till och avsikten med avtalet

Parterna genomför bostads- och affärsbyggnadsprojekt i Kirstiparken i Åbo enligt följande:

Part	tomt
TVT Asunnot Oy	853-62-3-3
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	853-62-3-4
Peab Oy	853-62-3-8
Peab Oy	853-62-1-20
Bonava Suomi Oy	853-62-2-27
Bonava Suomi Oy	853-62-2-28
Åbo stad	853-62-45-7
Åbo stad	853-62-45-8
Åbo stad	853-62-45-4
Åbo stad	853-62-45-5
Lehto Asunnot Oy	853-62-30-5

En del av parkeringsplatserna till de bostads- och affärsbyggnader som uppförs på ovan nämnda tomter genomförs på tomt 853-62-3-7 som är en AL-3 tomt enligt detaljplanen och på vilken det ligger en byggnadsyta för förvaring av bilar (a), (senare "parkeringstomt") på vilken ett parkeringshus (senare "Parkeringshus") byggs för att betjäna kvarter 1, 2, 3, 28, 30 och 45.

Parterna förbinder sig att grunda ett bolag med namnet Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti, senare "Bolag" vars syfte är att hyra parkeringstomten från Åbo stad och i vars ägo och besittning Parkeringshuset byggs.

Parterna eller de bostads- eller fastighetsaktiebolag som anvisats av dem skaffar Bolagets aktier i proportion till bilplatser och/eller andra lokaler som deras Bostadsprojekt förutsätter. Ägarandelarna har nämnts i punkt 6.

Syftet med detta Avtal är att komma överens om grundandet av Bolaget, byggandet och finansieringen av Parkeringshuset, Bolagets förvaltning under byggtiden samt om Parternas rättigheter och skyldigheter som Bolagets aktieägare och i förhållande till varandra. Med detta Avtal kommer man också överens om ärenden som gäller Bolagets aktieinnehav och aktieöverlåtelse.

## 3. Försäkringar och förpliktelser

Parterna ansvarar för genomförandet av Parkeringshuset enligt detta Avtal.

Parterna förbinder sig att handla öppet och samarbeta i Bolagets förvaltning och i samband med planeringen och byggandet av Parkeringshuset i enlighet med förpliktelserna i detta avtal.

Parterna försäkrar att de handlar så att Avtalets syfte uppfylls. Parterna avstår från handlingar som skulle skada Bolaget eller Parterna eller äventyra Avtalets syfte.

Parterna förbinder sig till att själva, via sina ombud eller företrädare rösta och medverka på bolagsstämman, i styrelsen, i byggherregruppen och i samtliga andra sammanhang på ett sätt som förutsätts när detta Avtal följs samt förbinder sig att varken följa eller verkställa beslut för vars del detta Avtal inte har följts.

Parterna försäkrar att de inte har ingått eller förbinder sig att inte ingå avtal som strider mot detta Avtal med någon annan part. Parterna försäkrar att de använder bestämmanderätt som grundar sig på deras aktieinnehav och att de inte vidtar åtgärder som skulle begränsa bestämmanderätten annars än vad som fastställts i avtalet.

#### 4. Tolkningsordning

Parterna förbinder sig att i all sin verksamhet följa bestämmelserna i detta Avtal. Om Bolagets bolagsordning och bestämmelserna i detta Avtal står i strid med varandra så att det inte går att följa detta Avtal enligt den tvingande lagstiftningen förbinder sig Parterna att i första hand ändra bolagsordningen så att den motsvarar detta Avtal.

#### 5. Bolagets verksamhetsområde och syfte

Bolagets verksamhetsområde är att förvalta parkeringstomten i kvarter 3 i Kirstiparken i Åbo enligt arrendeavtalet och att äga och förvalta Parkeringshuset som byggs på parkeringstomten. I det av Bolaget ägda Parkeringshuset placeras också lagerlokaler och tekniska lokaler till affären på den intilliggande tomten 853-62-3-8. Av dessa bildas en egen aktiegrupp.

Bolaget hyr parkeringstomten och låter bygga Parkeringshuset i Bolagets ägo och besittning enligt detta avtal. Efter att Parkeringshuset har tagits i bruk svarar Bolaget för Parkeringshusets löpande verksamhet.

Den operativa ledningen och organiseringen av bolagets verksamhet ordnas på det sätt som fastställts i Avtalet.

Bolaget är ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag och bolagsordningen finns i bilaga 1. Parterna godkänner att bolagsordningen kan preciseras efter att planeringen av Parkeringshuset har blivit färdig.

#### 6. Aktiekapital och aktieinnehav på dagen för undertecknandet av Avtalet

Parterna förbinder sig att utan dröjsmål grunda Bolaget efter att detta Avtal har undertecknats. Åtgärderna för bildandet av bolaget sköts av Peab. Bolaget bildas utan aktiekapital.

Bolaget har 3520 aktier. De rättigheter och skyldigheter som aktierna medför följer bolagsordningen. Aktieinnehavet i bolaget fördelas enligt följande:

Part	Bilplatser	Aktieserie och A-aktier (st)	Ägarandel (%)	Andel av Bolagets lån under byggskedet %
Bonava	9	1-90	2,56	2,8
Staden	126	91-1350	35,80	39,1
Lehto	44	1351-1790	12,50	13,7
TVT	15	1791-1940	4,26	4,7
VASO	13	1941-2070	3,69	4,0
Peab	115	2071-3220	32,67	35,7
<b>Sammanlagt</b>	<b>322</b>	<b>3220</b>	<b>91,48</b>	<b>100</b>

Part	Utrymme	m2	Aktieserie och B-aktier (st)	Ägaran- del (%)
Peab	Maskinrum för ventilation	240,5	1-240	6,82
Peab	Avfallsutrymme 1	16,5	241-257	0,48
Peab	Avfallsutrymme 2	40,5	258-300	1,22
<b>Sammanlagd</b>		<b>297,5</b>	<b>300</b>	<b>8,52</b>

Ägaren av aktierna i B-serien svarar ensam för finansiering av sina lokaler under byggskedet samt för skötsel- och förnyelsekostnader och underhåll på det sätt som närmare bestäms i bolagsordningen.

Parterna förstår och godkänner att Parterna inte har för avsikt att förbli aktieägare i Parkeringsbolaget efter att Parkeringshuset har genomförts utan avsikten är att de ska överlåtas bostads- eller fastighetsaktiebolags ägo eller i något annat bolags eller privatpersoners ägo.

## 7. Förbud mot överlåtelse av aktier

### 7.1 Allmänt

Parterna förbinder sig att inte sälja eller annars överlåta eller pantsätta Bolagets aktier, optioner, konvertibla skuldebrev eller andra instrument som kan bytas ut mot aktier på annat sätt än enligt villkoren i detta Avtal.

### 7.2 Aktieaffärer för boende och bostads- eller fastighetsaktiebolag

Parterna säljer sina bilplatsaktier och/eller andra lokaler som de ägt under genomförandefasen på de villkor och till de priser som var och en har ställt upp.

Parterna förbinder sig att sälja sina aktier på villkor att äganderätten till aktierna övergår till köparen först då Parkeringshuset har godkänts för ibruktagande. Uppskjutandet av äganderättens övergång på det sätt som nämnts ovan genomförs så att det i köpebrevet bestäms att förfalldagen för den sista betalningsposten infaller efter att Parkeringshuset har godkänts för ibruktagande.

## 8. Aktieböcker

Vid undertecknandet av detta Avtal har Bolaget inga tryckta aktieböcker. Om endast en Part kräver det så ska det upprättas en aktiebok med förteckning över Bolagets alla aktier. Aktieböcker upprättas i varje fall senast då äganderätten till aktierna övergår till kunden som köpt aktier.

## 9. Bolagets finansiering och ansvar för kostnaderna

Parterna kommer överens om finansieringssättet för alla kostnader vid Bolagsstämman medan byggandet av Bolagets parkeringshus pågår. Finansieringen inbegriper åtminstone kostnaderna för den tomt som Bolaget hyr, planering av parkeringshuset och körrampen, byggande, byggherreverksamhet, tillsyn och anslutningar samt kostnaderna för Bolagets förvaltning.

Parterna har som mål att finansiera investeringskostnaderna genom att ansöka om bolagslån för Bolaget med högsta möjliga belåningsgrad. Bolagslånet som gäller Bolagets aktier riktas till Bolagets aktier. En andel av bolagslånet övergår till dem som köpt Bolagets aktier i proportion till de köpta aktierna.

Innan finansiering beviljas och till den del som finansiering inte täcker Bolagets kostnader fördelas alla Bolagets kostnader, bl.a. byggnadskostnaderna mellan Parterna i proportion till ägarandelarna.

Parten i delägaravtalet svarar solidariskt med bostads- och/eller fastighetsaktiebolaget som parten äger för kostnaderna för Bolagets byggnadsprojekt i förhållande till parterna i detta delägaravtal om ägandet i Bolaget grundar sig på indirekt ägande.

Om Bolaget inte kan ansöka om bolagslån eller om man inte kan komma överens om villkoren för lånet svarar Parterna själva och/eller i proportion till ägarandelarna i bostads- och/eller fastighetsaktiebolaget för kostnaderna som nämnts ovan. Inbetalningar till Bolaget görs för den delen genom inbetalningar i byggnadsfonden.

Bolaget strävar efter att finansiera verksamheten genom att ta ut vederlagsbaserade avgifter enligt bolagsordningen. Bolaget ska ordna sin verksamhet så att det kan svara för sina vanliga ekonomiska förpliktelser. Skötsel- och underhållskostnaderna kan inte finansieras med ökad låneupptagning utan ett enhälligt beslut av Parterna. För tydlighetens skull konstateras att varje Part svarar för vederlagsavgifterna för Bolagets aktier som parten har i sin ägo och besittning direkt och/eller indirekt tills äganderätten till aktierna har överlåtits enligt villkoren i detta Avtal.

Om lokaler eller parkeringsplatser som förvaltas av Bolaget tas i momspliktig användning och om det är möjligt att ansöka om återbäring av moms som ingår i byggnadskostnaderna inom ramen för mervärdesskattelagen, har man som mål att kanalisera moms som ingår i byggnadskostnaderna för lokalerna på det sätt som närmare preciseras i bolagsordningen till förmån för de aktieägare med rätt till besittning av lokalerna som tagits i momspliktig användning t.ex. på det sättet att den momsåterbäring som beviljats till Bolaget används för att kompensera det finansieringsvederlag som riktas till de ifrågavarande aktierna.

## **10. Bolagets förvaltning**

För Bolagets verksamhet svarar Bolagets organ på det sätt som bestämts i lagen, bolagsordningen och detta Avtal. Bestämmelserna i detta Avtal tillämpas i första hand.

Bolaget har en styrelse som består av ordförande och fem medlemmar. Varje Part utser en medlem i styrelsen och bland medlemmarna väljs en ordförande. Varje Part har en (1) röst i styrelsen. Styrelsen fattar majoritetsbeslut. En kallelse till styrelsens möte ska skickas per e-post senast åtta (8) dagar före mötet som avses i kallelsen. Varje enskild medlem i styrelsen har rätt att sammankalla mötet. Styrelsemedlemmarna betalas inget arvode. Styrelsen kan fatta beslut även utan att sammanträda förutsatt att alla medlemmar i styrelsen godkänner beslutet genom sin underskrift. Styrelsen förbereder ärenden som Bolagsstämman fattar beslut om.

Vid sammankallandet av bolagsstämman följs bestämmelserna i aktiebolagslagen och bolagsordningen dock så att kallelsen till bolagsstämman kan skickas till delägarens e-postadress och bolagsstämmor kan också hållas via distansförbindelse. Bolagsstämman beslutar om de ärenden som fastställs i aktiebolagslagen och bolagsordningen. Därtill beslutar bolagsstämman om delägarlån, borgen som beviljas på Bolagets vägnar till en tredje part samt ingående av finansieringsavtal på Bolagets vägnar samt servitutsavtal m.fl. med tredje parter som gäller en lokal och/eller en byggnad som förvaltas av Bolaget. Därtill fattar Bolagsstämman om inledandet av Parkeringshusprojektet om takpriset för det slutgiltiga avtalet om projektledningsentreprenaden överstiger takpriset i punkt 12.2. Då ska beslutet vara enhälligt.

Under genomförandefasen sköts Bolagets förvaltning och bokföring av [ ] till ett årsbelopp på [ ].

För byggandet av parkeringshuset grundar Parterna en byggherregrupp dit varje Part utser en representant. Byggherregruppen fattar majoritetsbeslut.

Byggherregrupp:

- är representant för bolaget och representant för aktiebolaget i alla ärenden som gäller byggherreverksamheten för Parkeringshuset,
- konkurrensutsätter genomförandeplaneringen för Parkeringshuset och väljer planerarna för Parkeringshuset
- behandlar och godkänner de planeringslösningar som projektledningsentreprenören lagt fram och de entreprenörer som i sin helhet är förmånligast och kvalitetsmässigt lämpligast
- godkänner tilläggs- och ändringsarbeten om inte annat separat överenskommit
- utser en övervakare eller en representant för beställaren som godkänner de överenskomna ärenden som främjar arbetets framskridande och tillverkningsgraden enligt betalningsposterna.

Bolaget kan ha en verkställande direktör om Bolagets styrelse så beslutar. Bolagets verkställande direktör ska alltid ha en sådan behörighet och erfarenhet som motsvarar verksamhetens omfattning och kvalitet i Bolaget.

## 11. Revision och bokföring

Vid tidpunkten för undertecknandet av detta avtal är Bolagets revisor [ ], som huvudansvarig revisor [ ].

För ordnandet av Bolagets bokföring och förvaltning svarar [ ] under genomförandefasen. För kostnaderna för bokföring och förvaltning debiteras Bolaget ca [ ] euro om året.

## 12. Planering och byggande av Bolagets lokaler

### 12.1. Tidtabell

Enligt planerna ska byggandet av Parkeringshuset inledas senast [ ] och bli färdigt senast [ ].

När detta Avtal har undertecknats och Bolaget har fått parkeringstomten i sin besittning och när man har fattat beslut om de slutliga villkoren för entreprenadavtalet samt finansiering i enlighet med detta Avtal, inleds genomförandet av Parkeringshuset i enlighet med detta Avtal om endast en Part kräver det.

### 12.2. Planering, byggherreverksamhet och byggande

Entreprenör för parkeringshuset är Peab. Mellan Bolaget och Peab ingås ett avtal om projektledningsentreprenad. Ett preliminärt utkast till avtalet om projektledningsentreprenad finns i bilaga 2 i detta delägaravtal. Målpriset för parkeringsanläggningen är 6.279.000 euro och takpriset är 7.220.850 euro (moms 0 %). Dessutom uppgår eventuella arvoden i arbetsledningens bonussystem till högst 40.000 euro. Byggherrekostnaderna (inklusive planering, bygglov och anslutning, projektövervakning och finansieringskostnader) uppgår till högst 322.000 euro (moms 0 %). Planeringsavtal ingås i Bolagets namn. Bolaget ingår avtal om genomförandeplanering utifrån skissplanerna (bilaga 3). Peab svarar för styrning av planering i enlighet med avtalet om projektledningsentreprenad. Med detta avtal förbinder sig delägarna högst till de byggnadskostnader som nämnts ovan så att varje parts högsta kostnad fastställs på basis av de aktier som varje part direkt och/eller indirekt äger.

Varje Part svarar för de kostnader som byggherreverksamheten medför för Bolaget i proportion till de aktier i A-serien som Bolaget direkt och/eller indirekt äger. Byggherreuppgifterna har räknats upp i bilaga 3.

## 13. Skyldighet att medverka

Parterna förbinder sig till att själva, via sina ombud eller företrädare rösta och medverka på bolagsstämman, i styrelsen, i byggherregruppen och i samtliga andra sammanhang så att de överenskomna förpliktelserna i detta Avtal samt Avtalets syfte ska kunna uppfyllas.

## 14. Parternas meddelanden och beslutsfattande

Beslutsfattandet mellan Parterna enligt detta Avtal sker i förfarandet som man kommit överens om i detta Avtal. Det upprättas ett skriftligt beslutsprotokoll som Parterna undertecknar.

## 15. Avtalsbrott

Om en Part väsentligt bryter mot detta Avtal och avtalsbrottet inte har rättats inom sextio (60) dagar från och med att en annan Part framfört en skriftlig reklamation angående avtalsbrottet, har varje Part rätt att kräva att en annan Part betalar ett avtalsvite på 100.000 euro. Krav på avtalsvite ska delges den Part som brutit mot avtalet inom fjorton (14) från att rätt till avtalsvite har uppkommit med hot att rätt till avtalsvite har förlorats.

Den Part som brutit mot Avtalet har förutom avtalsvite skyldighet att i sin helhet ersätta Bolaget den omedelbara skada som uppstått samt den omedelbara skada som åsamkats andra Parter till den del som den överskrider avtalsvitet. Om avtalsbrottet har orsakats med uppsåt eller grov oaktsamhet har ändå den Part som brutit mot avtalet skyldighet att ersätta även andra Parter de indirekta skador som uppstått.

## 16. Avtalets giltighet

Avtalet träder i kraft vid tidpunkten för undertecknandet och gäller tills:

- byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att Parkeringshuset kan tas i bruk,
- den ekonomiska redogörelsen enligt entreprenadavtalet om byggandet av parkeringshuset har gjorts samt
- Parterna har uppfyllt alla sina förpliktelser enligt detta Avtal.

## 17. Övriga villkor

### 17.1 Ändringar

Ändringar i detta Avtal ska göras skriftligen och vardera Parten ska godkänna dem genom sin underskrift.

### 17.2 Avtalet i sin helhet

Detta Avtal med bilagor utgör en helhet med ett avtal och samförstånd mellan Parterna och det ersätter alla tidigare avtal som ingåtts muntligt eller skriftligt gällande ärenden som överenskommit i detta Avtal. Parterna försäkrar att de inte har ingått eller kommer att ingå så länge detta Avtal är i kraft ett annat delägaravtal eller andra avtal om ärenden som fastställs i detta Avtal eller ärenden som har en inverkan på dem.

### 17.3 Avstående från rättigheter

Om Parten avstår från någon av sina rättigheter enligt detta Avtal påverkar detta på inget sätt den ifrågavarande Partens rätt att använda denna rättighet senare om han eller hon så vill.

### 17.4 Förändringar Avtalets delvisa ogiltighet eller nullitet

Om en del av detta Avtal är eller blir ogiltigt eller är en nullitet på grund av ändringar i lagstiftningen, myndighetsbestämmelser eller övriga orsaker, är Avtalet fortfarande giltigt för de övriga delarna. Parterna förbinder sig då till att förhandla om ändring av Avtalet så att Parternas ursprungliga avtalsvilja genomförs så noggrant och specifikt som möjligt.

### 17.5 Delgivning

Delgivning och krav enligt detta Avtal kan skickas till parternas följande e-postadresser:

Peab  
Lehto  
Bonava

Staden  
TVT  
Vaso

### **17.6. Överföring av avtalet**

Detta Avtal eller därtill hörande rättigheter och skyldigheter kan inte överföras utan att alla Parter har gett sitt samtycke. Rättigheter och skyldigheter i detta avtal får under inga omständigheter överföras på köpare av aktier som ger rätt till besittning av parkeringsplatserna / överföringsmottagare (bostadsaktiebolag och privatpersoner). För tydlighetens skull konstateras att detta ändå inte hindrar parterna att sälja aktierna vidare under byggskedet i enlighet med detta avtal.

### **17.7. Konfidentialitet**

Parterna förbinder sig att hemlighålla all information om den andra Partens bostadsbyggnadsprojekt och affärshemligheter till den del uppgiften inte har blivit offentlig på ett annat sätt. Denna punkt förblir giltig trots att avtalet har upphört att gälla.

### **18. Lagrum som tillämpas och avgörande av meningsskiljaktigheter**

På detta Avtal tillämpas Finlands lag.

Eventuella meningsskiljaktigheter som beror på detta Avtal löses i första hand via förhandlingar mellan Parterna. Om förhandlingarna inte leder till resultat, avgörs tvisterna slutgiltigt vid Egentliga Finlands tingsrätt.

### **19. Underskrifter**

Detta Avtal har upprättats i [ ] likalydande exemplar, ett för vardera parten.

Åbo [ ]. [ ]2021

## YHTIÖJÄRJESTYS

Luonnos 4.2.2021

### KIINTEISTÖ OY TURUN KIRSTINPUISTON PYSÄKÖINTI

#### 1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti ja kotipaikka Turku.

#### 2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on maanvuokrasopimuksen perusteella hallita Turun kaupungin xx. kaupunginosan korttelissa xx sijaitsevaa tonttia xx (xx-xx-xx-xx) sekä omistaa ja hallita tontille rakennettavaa pysäköintilaitosta.

#### 3§ Osakepääoma ja osakkeet

Yhtiöllä ei ole osakepääomaa. Yhtiössä on 3520 osaketta.

#### 4§ Osakeselitelmä

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin.

A-sarjan osakkeet oikeuttavat hallitsemaan autopaikkoja yhtiön omistamassa pysäköintirakennuksessa seuraavasti:

Paikat	osakeryhmä/ nro	paikkatyyppi	osakkeiden lkm	osakenumerot
1	1	autopaikka	10	1 - 10
2	2	autopaikka	10	11 - 20
x	x	xxxxxxxx	xx	xx - xx

B-sarjan osakkeet oikeuttavat hallitsemaan IV-konehuonetilaa, jätetilaa 1 ja jätetilaa 2 yhtiön omistamassa pysäköintirakennuksessa seuraavasti:

Tila	osakeryhmä/ nro	osakkeiden lkm	osakenumerot
IV-konehuone	323	240	3221 - 3460
Jätehuone 1	324	17	3461 - 3477
Jätehuone 2	325	43	3478 - 3520



Yhtiön välittömään hallintaan jäävät tilat xxxxx

## **5 § Yhtiövastike**

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista suoritettavan vastikkeen. Vastike jakautuu hoito- ja pääomavastikkeeseen.

Yhtiön kiinteistön ja pysäköintipaikkojen käytöstä, hoidosta, hallinnosta ja ylläpidosta aiheutuvat, muut kuin jäljempänä pääomavastikkeella katettavaksi määrätyt kulut, katetaan hoitovastikkeella sekä korttelia xxxx koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa sovituin ehdoin. Sähköautojen lataamisesta aiheutuvat kustannukset maksaa autopaikan haltija.

Pääomavastikkeella katetaan yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korko-, kuoletus- ja vakuusmenot.

Kummankin osakesarjan osalta määrätään ja lasketaan vastikkeet erikseen ja siten, että kunkin osakesarjan osakkeenomistajat vastaavat ainoastaan ao. osakesarjalla hallittavien tilojen aiheuttamista käyttö-, huolto-, korjaus- ja uudelleenrakentamiskustannuksista sekä kiinteistöverosta ja muista julkisoikeudellisista maksuista. Kummankin osakesarjan hallitsemat tilat varustetaan erillisillä sähkön-, lämmityksen- ja kulutetun veden mittauslaitteilla.

Hoito- ja pääomavastikkeen suuruuden perusteena käytetään 4§:ssä mainittujen autopaikkojen, IV-konehuoneen ja jätetilojen osakkeiden lukumääriä.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoistojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määräystä ei sovelleta osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin.

Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

Yhtiövastikkeiden sekä edellisissä momenteissa mainittujen korvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

## **6 § Lainaosuus**

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 5 §:ssä mainitun vastikeperusteen mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, jotka on otettu kiinteistön rakentamista tai laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanottavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut

lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamaton lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

## **7 § Hallitus**

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistö päätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

## **8 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

## **9 § Toiminimen kirjoittaminen**

Yhtiön toiminimen kirjoittavat kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai toimitusjohtaja yhdessä jonkun hallituksen jäsenen kanssa.

### **10 § Tilintarkastajat**

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja.

Tilintarkastajaksi voidaan valitaan keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

Tilintarkastaja(t) valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

### **11 § Tilikausi**

Yhtiön tilikausi alkaa 1. päivänä tammikuuta ja päättyy 31. päivänä joulukuuta.

Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja annettava tilintarkastajille vähintään yhtä kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta.

Tilintarkastajien tulee viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle kertomuksensa yhtiön hallinnon ja tilien tarkastuksesta.

Tilintarkastajien mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen.

### **12 § Kokouskutsu**

Kirjallinen kokouskutsu on toimitettava jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteen tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

Muut tiedonannot osakkaille toimitetaan samalla tavoin kuin kutsu yhtiökokoukseen, viikkoa ennen kokousta tai muuta määräaika.

### **13 § Yhtiökokoukset**

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen

## 2. tilintarkastuskertomus

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja hallituksen nimittämälle toimitusjohtajalle päättyneeltä tilikaudelta
6. talousarvio kuluvalle tilikaudelle
7. yhtiövastikkeen määrästä ja maksujen suuruudesta
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot
9. hallituksen jäsenten lukumäärästä
10. tarvittaessa tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärä

valittava:

11. hallituksen jäsenet seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka
12. tarvittaessa valittava tilintarkastaja(t) ja varatilintarkastaja(t)

Varsinaisessa yhtiökokouksessa voidaan lisäksi päättää muistakin kokouskutsussa ilmoitetuista asioista.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aiheutta tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei laissa ole toisin säädetty.

Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

### 14 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman osakeryhmän osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

Hakeutuminen edellyttää kunkin osakeryhmän osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Osakkeenomistaja sitoutuu käyttämään hallitsemaansa tilaa arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla täysin vähennykseen oikeuttavaan käyttöön.

Osakkeenomistaja on velvollinen ilmoittamaan välittömästi yhtiölle, jos käyttö ei jostain syystä ole enää täysin vähennykseen oikeuttavaa. Omistajalla tarkoitetaan sitä osakasta, joka omistaa osakkeet sillä hetkellä, kun hakeutumislmoitus jätetään veroviranomaisille.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun osakeryhmän hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa. Näin myös silloin, kun verovelvollisuus kyseisen osakesarja osalta on jo päättynyt, sekä silloin, kun jo tehtyjä vähennyksiä joudutaan palauttamaan tai yhtiö joutuu maksamaan jälkiveroja tai arvonlisäverovastikelaskelma muutoin osoittaa alijäämää kyseisen osakeryhmän arvonlisäverovastikkeissa tässä pykälässä kuvatulla tavalla.

Yhtiökokous päättää yksinkertaisella äänten enemmistöllä kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden.

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumista aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä vero ja sen laskentakustannukset.

Arvonlisäverovastikkeita laskettaessa huomioidaan vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista hakeutumisen kohteen olevien osakeryhmien vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

### **Investoinnin arvonlisävero**

Jos yhtiö arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisen seurauksena saa palautuksena takaisin kiinteistöinvestointiin sisällynyttä arvonlisäveroa, tulee palautuksen määrä ensisijaisesti kohdistaa hakeutumisen kohteena olleen osakeryhmän yhtiölainaosuuden lyhentämiseen siltä osin, kun palautus tai vähennys kohdistuu kyseiseen osakesarjaan. Tällöin investoinnin osalta vähennettävää veroa ei oteta huomioon arvonlisäverovastikkeita määrättäessä, eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle. Jos osakkaalle kohdistuvaa investoinnin arvonlisävero-osuutta ei voida huomioida kokonaan yhtiölainaosuuden lyhennyksessä, kohdistetaan ylijäävä osuus arvonlisäverovastikkeeseen.

Vastaavasti mikäli yhtiö joutuu tarkistamaan jonkin osakeryhmän osalta jo tekemiään vähennyksiä, on tämän osakesarjan hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa arvonnisäverovastiketta, jolla katetaan vero ja muut tarkistamisesta aiheutuvat kulut.

## 15 § Lunastuslauseke

Jos yhtiön autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet 1 – 3220 siirtyvät yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle, on siirronsaajan viipymättä ilmoitettava siitä hallitukselle.

Koy xxx osakkailla on ensisijainen oikeus lunastaa siirron kohteena olevat osakkeet 1 – 3220 seuraavin rajoituksin ja poikkeuksin:

1. Lunastusoikeus ei koske saantoja, jos samalla saannolla on niiden yhtiöiden asuinhuoneistoja tai liiketiloja, joilla on asemakaavan mukaan oikeus sijoittaa autopaikkoja paikoitustaloon.
2. Lunastusoikeus ei koske avio-oikeuteen, perintöön tai testamenttiin perustuvia saantoja eikä perustaja-osakkaan myymiä osakkeita.
3. Lunastushinta on vastikkeellisissa ja vastikkeettomissa saannoissa osakkeiden käypä hinta. Vastikkeellisissa saannoissa käyväksi hinnaksi katsotaan osakkeiden luovuttajan ja siirronsaajan sopima hinta, jollei näytetä, ettei hinta ole käypä hinta.
4. Hallituksen tulee antaa kirjallinen tieto osakkeenomistajille osakkeen siirtymisestä kahden (2) viikon kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Jos osakkeet ovat siirtyneet vastikkeellisella saannolla, ilmoituksessa on mainittava sovitus vastikkeesta sekä se päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä. Ilmoitus on toimitettava lunastukseen oikeutetuille, kuten yhtiökokouskutsu toimitetaan.
5. Lunastukseen oikeutettujen on esitettävä hallitukselle kirjallinen lunastusvaatimus kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.
6. Jos lunastukseen oikeutetuista useammat haluavat käyttää lunastusoikeuttaan, on hallituksen suoritettava arvonta lunastukseen halukkaiden ja oikeutettujen kesken. Ne ensisijaiset lunastusoikeuden käyttäjät, joilla ei ole omistuksessa autopaikkaosakkeita, saavat etusijan lunastusoikeutta määrättäessä.
7. Jos ensisijaisesti tai toissijaisesti lunastukseen oikeutettu eivät ole käyttäneet lunastusoikeuttaan, voi yhtiö jakokelpoisilla varoilla lunastaa osakkeet ilmoittamalla osakkeiden

saajalle kuukauden kuluessa siitä, kun osakkeiden siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.  
Lunastamisesta päättää yhtiökokous.

8. Lunastushinta on suoritettava kahden viikon kuluessa lunastusvaatimuksen esittämiselle asetetun määräajan päättymisestä tai, jos lunastushintaa ei ole kiinteästi määrätty, lunastushinnan vahvistamisesta.

9. Lunastushinta on maksettava hallitukselle joko rahana tai sellaisella maksuvälineellä, josta Suomessa toimiva pankki vastaa. Maksettaessa lunastushinta pankkisiirtona maksupäivänä pidetään sitä päivää, jona maksaja on suorittanut lunastushinnan määrän pankille edelleen siirrettäväksi tai tehnyt muun vastaavan toimen maksun suorittamiseksi. Hallitus ei saa suorittaa lunastushintaa sille, jolta osake lunastetaan, ennen kuin tämä luovuttaa osakekirjan.

Merkintä tästä pykälästä on tehtävä autopaikkojen osakekirjoihin, osakeluetteloon ja mahdollisesti annettavaan väliaikaistodistukseen.

**PROJEKTINJOHTOURAKKASOPIMUS TAVOITE- JA KATTOHINNALLA**

Tämän sopimuksen liitteeksi asetetaan Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH 20-00241, Infra 052-710016). Tähän sopimuslomakkeeseen liittyvät tehtäväluettelo RT 103018 Projektinjohtourakan tehtäväluettelo ja lomake RT 80328 Työmaan johto- ja hallintoresurssien korvaustaulukko.

**RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT**

Rakennuskohde	KOy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti. Kohde sijaitsee Turussa Iso-Heikkilän kaupunginosan 3 ja5 korttelissa XXX, tontilla numero	Pysyvä rakennustunnus
Rakennuspaikan osoite	Ruissalontie XXXXX Turku	Työ nro xxxxxxx
Puhelin		
Sähköposti	petri.valkeinen@peab.fi	

**SOIJAPUOLET****Tilaaaja**

Yritys	Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti	Y-tunnus
Osoite	Ruissalontie XXXXX Turku	

Laskutusosoite/  
verkkolaskutus

Puhelin	040-830 8140
Sähköposti	petri.valkeinen@peab.fi

**Tilaaajan toimivaltaiset edustajat**

Sopimusasioissa	Petri Valkeinen Yksikönjohtaja	Puhelin	040-830 8140
Työsuoritukseen liittyvissä asioissa	Jarno kuustonen Rakennuttajapäällikkö	Puhelin	040-689 1020



**Projektinjohtourakoitsija**

Yritys	Peab Oy	Y-tunnus	1509374-8
Osoite	Karvaamokuja 2A, 00380 Helsinki Postikatu 2, 20250 Turku	Puhelin	0400-607 481
Sähköposti	petri.makitalo@peab.fi		

**Projektinjohtourakoitsijan toimivaltaiset edustajat**

Sopimusasioissa	Petri Mäkitalo	Puhelin	0400-607 481
Työsuoritukseen liittyvissä asioissa	Mika Lempinen	Puhelin	050-3004432

**1 MUUT OSAPUOLET**

**Rakennuttaja** Osakassopimuksen osapuolet

**Rakennuttajakonsultti** Nimetään myöhemmin

**Turvallisuuskoordinaattori** Nimetään myöhemmin

**Kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö** Nimetään myöhemmin

**Tietomallikoordinaattori** ei ole

**Pääurakoitsija** Peab Oy

**Päätoteuttaja** Peab Oy

**Työmaapalveluista vastaava** Peab Oy

**Alistetut sivu-urakoitsijat** Ei ole

**Muut tilaajan sivu-urakoitsijat ja erillishankinnat** Ei ole

**Suunnittelijat** ARK: Sigge Arkkitehdit, muut nimetään myöhemmin

## 2 SOPIMUSEHDOT JA KÄSITTEISTÖ

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sanottu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE.

Tässä urakkasopimuksessa käytetään YSEn mukaista käsitteistöä alla esitetyin lisäyksin. Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.

Tuote- ja tuotantonimikkeinä käytetään Talo 80 -nimikkeistön mukaisia hanke- ja tuotantonimikkeistöjä ja niihin liittyviä määrälaskentaohjeita.

Lyhenne PJU tarkoittaa projektinjohtourakoitsijaa.

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

- Ohjauksella tarkoitetaan tietojen ja ohjeiden antamista toiselle osapuolelle niin, että ne auttavat tätä suorittamaan tehtävänsä sopimuksensa puitteissa.
- Valvonnalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tavoitteiden saavuttamisen vaarantuminen havaitaan, kirjataan ja tiedotetaan sekä poikkeamiin puututaan.
- Koordinoinnilla tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista.
- Huolehtimisella tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.

Suunnitelmien täsmentyminen ja täydentyminen

- Suunnitelman täsmentymistä on, kun sopimusasiakirjoissa rakennusosa tai talotekninen järjestelmä tai sen osa on esitetty ja suunnittelun kuluessa se täsmennetään lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta ratkaisusta laajuudeltaan, mitoitukseltaan tai laatuolosuhteiltaan.
- Suunnitelmien täydentymistä ovat vähäiset lisäykset, jotka eivät sopimussuunnitelmista niiden yleispiirteisyydestä johtuen ilmene ja jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi ja joiden toteuttaminen on sovitunlaisessa työssä tavanomaista.

Toteutussuunnittelu tarkoittaa rakennustöiden toteuttamisen edellyttämien mitoitettujen suunnitelmien ja tuotemäärämittelyjen laadintaa.

Suunnitelmapaketti tarkoittaa eri suunnittelualojen suunnitelmien muodostamaa osakokonaisuutta, joka on suunnitelmien keskinäisten riippuvuuksien vuoksi ratkaistava ja katselmoitava yhtä aikaa. Näin varmistutaan, että suunnitelmapakettien katselmoinnissa eri näkökannat ja osat suunnitelmasta ovat tiedossa ja valmiina. Suunnitelmapaketit mahdollistavat myös suunnitelmien koordinoinnin ja ristiriidattomuuden varmistamisen. Suunnitelmapakettien keskeinen tehtävä on toimia työkaluna suunnitelma- ja hankintajaossa sekä näiden aikataulutuksessa.

Suunnitelmapaketit päätetään toteutussuunnittelun alkuvaiheessa. PJU muodostaa ja ajoittaa suunnitelmapaketit yhdessä pääsuunnittelijan sekä muiden suunnittelijoiden kanssa. Suunnitelmapaketit muodostetaan pääsääntöisesti periaatteella, että aikataulun kannalta yhtenä kokonaisuutena suunniteltavat muodostavat yhden suunnitelmapaketin. Suunnitelmapakettiin liittyvät hankinnat voivat jakaantua pienempiin osiin ja pitemmälle ajalle.

Alihankinta tarkoittaa projektinjohtourakkaan kuuluvaa suoritusta, jonka PJU hankkii lukuunsa. Alihankinta voi olla aliurakka, rakennustuote-, käyttötarvike- tai laitetoimitus, palveluhankinta, tuoteosatoimitus tai muu hankittu suoritus.

Tuoteosatoimitus tarkoittaa hankintaa, jossa toimittaja ottaa kokonaisvastuun tuotteen suunnittelusta, valmistuksesta ja asennuksesta työkohteessa.

Sidottu kustannusvaraus tarkoittaa sopijapuolten yksittäiseen PJU:n alihankintaan sopimaa kustannusriskin jakoa, missä alihankinta huomioidaan tavoite- ja kattohinnassa arviokustannuksena niin, että hankintakustannusten selvittyä tavoite- ja kattohintaa muutetaan

alihankinnan toteutuvan hankintahinnan ja arviokustannuksen erotuksella suuntaan tai toiseen. Tavoite- ja kattohinnan muutoksena huomioidaan vain kustannuserotuksen määrä.

Sidottu kustannus tarkoittaa projektinjohtourakan kustannusseurannassa ja -raportoinnissa huomioitavaa, urakan suorittamisesta syntyvää kustannusta, jonka suuruus ja toimitusaika on sovittu, mutta kustannus ei ole vielä välttämättä toteutunut (kuten tehdyt hankinnat).

### 3 JOHDANTO

#### 3.1 Projektinjohtourakan luonne, yleiskuvaus

Projektinjohtourakka on ammattimaisesti toimivien sopijapuolten keskinäiseen yhteistyöhön ja molemminpuoliseen aktiiviseen myötävaikutukseen perustuva urakkamuoto, jossa sekä tilaajalla että projektinjohtourakoitsijalla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Projektinjohtourakoitsijan ja tilaajan tehtävänä on yhdessä luoda tehokas toteutustapa ja tiedonvälitys sekä yhteistyökykyinen projektiorganisaatio.

Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat tehtäväluettelon RT 103018 mukaiset projektin johtamistehtävät ja rakennustyöt. Projektinjohtourakoitsija tarjoaa projektinjohtamisen sekä rakentamisen ammattitaitonsa tilaajan käyttöön ja toimii tehtävässään tilaajan asiantuntijana.

Projektinjohtourakoitsija suorittaa projektin johtamistehtävänsä tämän sopimuksen ja ammattimaisesti laatimansa ja tilaajan hyväksymän projektisuunnitelman mukaisesti, tilaajan edusta huolehtien, sekä toimii rakennustöiden päätoteuttajana ja -urakoitsijana.

Projektinjohtourakoitsija johtaa projektin työmaatoteutusta toimien läheisessä ja avoimessa yhteistoiminnassa tilaajan, pääsuunnittelijan ja muiden tilaajaan sopimussuhteisten suunnittelijoiden kanssa. Toteutussuunnittelu, hankintatoimi ja rakentaminen limitetään toteuttamalla rakennustyöt useina hankintoina.

Rakennustyö toteutetaan tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä hankintoina, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä.

Tilaaaja hyväksyy hankintapäätökset.

Projektinjohtourakoitsija koordinoi projektiosapuolten yhteistoimintaa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Havaitessaan tai ennakoidessaan hankkeessa laatuvirheiden, kustannusten ylittymisen, viivästymisen tai muuta tavoitteista poikkeamisen uhkaa projektinjohtourakoitsija informoi viipymättä tästä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin korjaustoimiin. Tilaaajan velvollisuutena on viipymättä informoida projektinjohtourakoitsijaa tiedossaan olevista projektiin vaikuttavista asioista sekä omalla toiminnallaan myötävaikuttaa siihen, että projektinjohtourakoitsijalla on edellytykset tavoitteiden mukaiselle hankkeen toteuttamiselle.

Projektinjohtourakassa sopimussuunnitelmien valmiusaste voi tyypillisesti olla matala tai osa suunnitelmista voi työtä aloitettaessa puuttua. Sopijapuolten yhdessä päätettäviä asioita on paljon, ja suunnittelun, hankintojen sekä rakentamisen limittämisellä haetaan aikataulueta ja mahdollisuutta kehittää suunnitelmia työn aikana. Näistä piirteistä johtuen projektinjohtourakassa toimintaa ohjaa korostunut lojaliteettiperiaate, jolla tarkoitetaan tilaajalta, projektinjohtourakoitsijalta sekä hankkeen suunnittelijoilta ja muilta osapuolilta edellytettävää korostuneen aktiivista, avointa ja vastuullista yhteistoimintaa sen varmistamiseksi, että hankkeelle asetetut tavoitteet toteutuvat.

#### 3.2 Suunnittelu

Tilaaaja solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Tilaaaja johtaa suunnittelua ja vastaa sopimussuhteisten suunnittelijoiden suorituksesta. Suunnittelun laatutaso noudattaa sopimusvaiheessa olevia luonnoskuvia ja määriteltyjä laatutasoja.

Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat rakentamista säätelevien säännösten, määräysten ja hyvän rakennustavan vaatimukset täyttävän kokonaisuuden sekä ohjaa niin yleis- kuin toteutussuunnittelua kokonaisuutena ja varmistaa, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin.

PJU, yhteistyössä tilaajan ja pääsuunnittelijan kanssa, organisoi, ohjaa ja valvoo toteutussuunnittelua tässä sopimuksessa jäljempänä kohdassa 4.9 (Suunnittelun ohjaus) sekä tehtäväluettelossa RT 103018 kuvatuksi.

PJU:n ohjaus ja valvonta ei vähennä pääsuunnittelijan tai muiden tilaajaan sopimussuhteisten suunnittelijoiden lakisääteisiä vastuita eikä tilaajan vastuuta suunnittelijoiden suorituksesta.

### 3.3 Kustannus-, laatu- ja aikataulutavoitteiden kiinteys

Projektinjohtourakan luonteeseen kuuluu, että urakkasuorituksen taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet määritetään ja sopimus solmitaan tiedoilla ja suunnitelmiilla, jotka täydentyvät ja täsmentyvät toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana.

Suunnitelmien täydennykset ja täsmennykset sisältyvät projektinjohtourakkaan ja tässä sopimuksessa yksilöityyn tavoite- ja kattohintaan sekä urakka-aikaan.

Urakkaan sisältyvien täydennysten ja täsmennysten sekä tavoite- ja kattohintaa muuttavien ja/tai myös aikatauluun vaikuttavien lisä- ja muutostöiden pohjana toimii liite 1 "Rakennusosamääräluettelo ja sovittu laatutaso".

### 3.4 Riskien hallinta

PJU:lle kuuluvat rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvien riskien ennakoiva tunnistaminen, merkityksen arviointi sekä vastatoimet. PJU:n tulee riskitarkastelussaan, riskienhallintasuunnitelmassaan ja suorituksessaan ammattimaisesti huomioida ne erityiset olosuhteet ja tekijät, jotka saattavat vaarantaa rakennusprojektin tavoitteenmukaisen lopputuloksen.

Tilaaaja antaa PJU:lle oleelliset ohjeensa ja määräyksensä niin, että PJU voi ottaa nämä huomioon riskitarkastelussaan ja riskienhallintasuunnitelmassa.

### 3.5 Rakennusprojektin tavoitteet

Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa välittää tiedoksi tilaajalle tärkeät koko projektia ja myös muita projektiosapuolia koskevat yhteiset tavoitteet, mutta ei muuta sopijaosapuolten vastuita siltä osin, mitä tässä sopimuksessa on osapuolten suoritus- ja muiden velvollisuuksien osalta muutoin sovittu.

Tämän rakennusprojektin yleisenä ja kaikille osapuolille yhteisenä tavoitteena on saavuttaa projektin osapuolten yhteistyönä ensisijaisesti seuraavat tavoitteet:

-rakentaa kustannustehokas, toimiva pysäköintitalo, joka palvelee uuden alueen asukkaita

-sujuva yhteistyö hankkeen eri osapuolien välillä

## 4 PROJEKTINJOHTOURAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS

### 4.1 Urakan kohde

Koko Kirstinpuiston pysäköintitalo- rakennuskohteen projektinjohtotehtävät sekä rakennus- ja talotekniset työt.

### 4.2 Pääsuoritusvelvollisuus

YSE 1 § Pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat projektinjohtourakan johtamistehtävät sekä YSE 1 §:n mukaisesti kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määritellyt rakennus- ja talotekniset työt saatettuna täysin valmiiksi.

### 4.3 Sivovelvollisuudet

YSE 2 § Urakkaan kuuluvat PJU:n oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 2 §:n toimenpiteet ja velvollisuudet.

Yleisissä sopimusehdoissa mainittujen sivovelvollisuuksien osalta on lisäksi sovittu seuraavaa:

- ei sivovelvollisuuksia

### 4.4 Projektinjohtourakan johtamistehtävät

PJU:n johtamistehtäviin kuuluvat projektinjohtotehtävät, projektisuunnittelun, projektin ohjauksen ja raportoinnin, toteutussuunnittelun ohjauksen, hankintatoimen ja rakennustöiden johtamisen, työmaan johtotehtävät, vastaanotto- ja käyttöönototehtävät sekä takuajan tehtävät.

### 4.5 Projektisuunnitelma

PJU laatii alustavan projektisuunnitelman ja esittää sen tilaajan hyväksyttäväksi.

Projektin aikana PJU päivittää tarvittaessa projektisuunnitelmaa yhteisymmärryksessä hankkeen muiden osapuolten kanssa. Projektisuunnitelmaan tehdyille muutoksille on saatava tilaajan hyväksyntä.

### 4.6 Työmaan johtovelvollisuudet

YSE 4 § PJU vastaa työmaan johtovelvollisuuksista.

### 4.7 Työmaapalvelut

YSE 3 § PJU vastaa työmaapalvelujen järjestämisestä. Työmaapalvelut koskevat

- Pysäköintitalon rakentamista

Työmaapalveluista on YSE 3 §:n ja kaupallisten asiakirjojen lisäksi sovittu seuraavaa:

- Ei muita sovittuja asioita

## 4.8 Yhteistoimintavelvoite

### YSE 7 §

PJU koordinoi projektin osapuolten yhteistyötä ja huolehtii siitä, että suunnittelijat, PJU:n alihankkijat sekä muut sopimuksessa yksilöidyt osapuolet ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja suorituksensa muista projektiin liittyvistä toimintavelvoitteista.

PJU:n velvollisuutena on pitää tilaaja ja muut edellä tarkoitetut osapuolet tietoisena projektin etenemisestä ja informoida tilaajaa kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. PJU:n on ilman aiheetonta viivytystä ongelman merkitys ja kiireellisyys huomioiden tiedotettava havaitsemistaan ongelmista tilaajalle ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset.

PJU tekee perustellun esityksen kaikista niistä suorituksensa liittyvistä asioista, jotka projektin läpiviennissä vaativat tilaajan päätöstä.

Esitykset on valmisteltava niin ajoissa, että esityksen sisältö ja asian kiireellisyysaste huomioiden tilaajalle jää kohtuullinen aika päätöksenteon perusteisiin perehtymiseen ja päätöksen harkintaa varten.

Tärkeimmät aikatauluun vaikuttavat päätöstä vaativat asiat on yksilöitävä projektisuunnitelmassa ja hyväksyttävä tilaajalla. Tilaajan tulee antaa näin yksilöityihin ja valmisteltuihin esityksiin päätöksensä viimeistään hyväksymänsä projektisuunnitelman mukaisesti.

## 4.9 Sunnittelun ohjaus

PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikatauluhallinnan, hankintatoimen ja rakentamisen sekä rakennustyön työturvallisuuden asiantuntijana. PJU:n velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatuavoitteidenmukaisuus sekä rakennettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä ennakoivasti projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi. Ehdotusten pohjalta suunnittelijat laativat toteutussuunnitelmat ja pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensopivuudesta. PJU hankkii toteutussuunnitelmille tilaajan hyväksynnän ennen rakennustyön toteuttamista.

Ohjaustehtävässään PJU laatii yhdessä suunnittelijoiden kanssa suunnitelmapakettijaon, ajoittaa suunnitelmapakettien toimituksen ja järjestää katselmuksia. Katselmuksissa todennetaan suunnitelmien vaatimuksenmukaisuus ja valmius sekä tarkennetaan hankintojen edellyttämien suunnitelma-asiakirjojen sisältö ja toimitukset.

Suunnitelmapakettikatselmuksissa PJU ja tilaajan toimivaltainen edustaja yhdessä selvittävät, ovatko suunnitelmat muuttuneet sopimusasiakirjoihin nähden niin, että muutokset saattavat vaikuttaa tavoite- ja kattohintaan ja urakka-aikaan. Jos jompikumpi sopijapuoli katsoo suunnitelmien muuttuneen sopimusasiakirjoihin nähden eikä kysymys ole täydentymisestä tai täsmentymisestä tai kuulu liitteen 1 "Rakennusosamääräluettelo ja sovittu laatutaso" perusteella urakkaan, käsitellään muutosten vaikutukset sopimuskohdan 14 (Tavoite- ja kattohinnan muutokset) mukaisesti.

Suunnittelussa ei lähtökohtaisesti hyödynnetä tietomallintamista.

PJU vastaa sekä tuoteosatoimittajien suunnittelun aikataulunmukaisuudesta että tuoteosatoimittajien laatimien suunnitelmien ja rakennustuotteiden kelpoisuustietojen toimittamisesta ajoissa pääsuunnittelijalle ja muille suunnittelijoille tarkastettavaksi.

PJU informoi tilaajaa välittömästi, jos suunnittelu vaarantaa tavoitteiden saavuttamista ja ehdottaa oma-aloitteisesti korjaavia toimenpiteitä.

#### 4.10 Kustannusohjaus, -seuranta ja -raportointi

PJU laatii ja toimittaa tilaajalle rakennusosamääräluettelon kustannusohjauksen pohjaksi.

PJU vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta sekä raportoi tilaajalle hyväksytyjen suunnitelmamuutosten kustannukset, tehdyt tilaukset ja sopimukset, hankinnoilla sidotut kustannukset ja ennusteen toteutuvasta kustannuksesta sekä sen erotuksesta tavoitebudjettiin kuukausittain, aina kuukauden 5. päivään mennessä.

PJU hyödyntää aktiivisesti kustannuseuranta- ja -toteutumatieta suunnittelunohjauksessa ja hankintatoimessa sekä muussa urakasuorituksessaan. Havaitessaan tai ennakoidessaan tavoitebudjetin ylittymisen uhkaa informoi PJU viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin, yhteisesti sovittaviin korjaustoimiin.

#### 4.11 Aikatauluohjaus

PJU laatii työmaan toteutusta varten hankinta-aikataulun ja yleisaikataulun, jotka on yhteensovitettu suunnitelmapakettien ajoituksen kanssa niin, että suunnittelu ja työmaan häiriötön eteneminen on mahdollista. Tilaaja ja PJU laativat yhteistyössä näiden perusteella lähtötietoaikataulun.

Hankinta-aikataulusta tulee ilmetä, milloin hankintaa varten tarvittavien suunnitelmapakettien on määrä valmistua, minkä tasoiset suunnitelmat kutakin hankintaa ja näille ajateltua hankintamuotoa varten tarvitaan, milloin tarjouspyyntö lähetetään ja milloin hankintasopimus on määrä tehdä.

Yleisaikataulusta tulee ilmetä merkittävien työsuoritusten ajoitus, niiden keskinäinen riippuvuus sekä työsuorituksen määrä ja paikka. PJU huolehtii, että yleisaikataulua täydennetään rakentamisen aikana työvaihe- ja viikkoaikatauluilla hankkeen laajuuden ja vaikeusasteen vaatimalla tavalla.

PJU laatii riittävän ajoissa ennen hankkeen valmistumista käyttöönotto- ja luovutusaikataulun, jossa esitetään toimintakokeisiin, tarkastuksiin ja käyttöhenkilökunnan perehdyttämiseen varattava aika.

PJU esittää hankinnat hankinta-aikataulun mukaisesti tilaajan hyväksyttäväksi ja valvoo, että työt edistyvät yleisaikataulun sekä käyttöönotto- ja luovutusaikataulun kuvaamalla tavalla. PJU tekee kuukausittain yhteenvedon hankintojen ja työsuoritusten edistymisestä verrattuna laadittuihin aikatauluihin. Tarvittaessa PJU esittää tilaajalle korjaavat toimenpiteet, joilla hankinnat ja työsuoritukset hoidetaan niin, että hankkeen aikataulutavoitteiden saavuttaminen ei vaarannu.

### 5 SOPIMUSASIAKIRJAT

#### YSE 12 § ja 13 §

Urakassa noudatetaan tätä sopimusasiakirjaa ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja muita sopimusasiakirjoja.

YSE 13 §:n asemesta asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on tämän sopimusasiakirjan jälkeen seuraavan liiteasiakirjanumeroinnin mukainen.

#### 5.1 Urakka-asiakirjaluettelo

##### 5.1.1 Kaupalliset asiakirjat

Liite nro	Asiakirja	Päiväys
1	Urakkaneuvottelupöytäkirja	
2	Rakennusosamääräluettelo ja sovittu laatutaso	
3	Tarjous	
4	Projektinjohtourakan tehtäväluettelo	
5	Ennen tarjousta annetut kirjalliset lisäselvitykset	

- 6 Alustava projektisuunnitelma
- 7 Alustava yleisaikataulu
- 8 Urakkaohjelma
- 9 Rakennuttajan turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet
- 10 YSE 1998

### 5.1.2 Tekniset asiakirjat

Liite nro	Asiakirja	Päiväys
11	Rakennustapaselostus Yleissuunnitelmat	
12	Arkkitehdin viitesuunnitelmat	
13	Rakennesuunnitelmat rakennusosa-arvion mukaisesti	
14	Talotekniikan työselitys	
Selvitykset		
15	Kosteudenhallintaselvitys	

Tämän sopimusasiakirjan ja urakkaneuvottelupöytäkirjan määräykset kumoavat ja korvaavat Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 sopimusasiakirjoja käsittelevät kohdat 12 §-16 § ainoastaan siltä osin, mitä asiasta on poikkeavasti kirjattu. Muilta osin YSE 1998 12 §-16 § pätevät ja sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan YSE 1998 12 §:n ja 13 § 2.-8. mukaisesti.

## 6 TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

### 6.1 Yleinen myötävaikutusvelvollisuus

#### YSE 24 §

Tilaaaja tekee PJU:n hyvissä ajoin tekemästä esityksestä tehtäväluettelossa ja/tai projektisuunnitelmassa mainitut sekä muut rakennusprojektin edellyttämät tilaajan päätökset siten, että projektinjohtourakan häiriötön eteneminen on mahdollista.

Tilaaaja informoi oma-aloitteisesti PJU:ta tietoonsa tulleista, projektille merkityksellisistä seikoista. Jos tietoon tulee tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden piiriin kuuluva urakan häiriöttömän etenemisen uhka, tilaaja ilmoittaa siitä viipymättä kirjallisesti PJU:lle.

Suunnittelusopimukset tehdään tilaajan nimiin.

Tilaaaja huolehtii siitä, että suunnittelijat ja muut tilaajaan sopimussuhteessa olevat toimijat sitoutetaan toimimaan projektinjohtourakan toteutusta ja koko projektin tavoitteita sekä yhteistoimintaa tukevalla tavalla.

Tätä varten tilaaja kutsuu koolle ja johtaa työpajan, johon sopijapuolten lisäksi osallistuvat myös tilaajan suunnittelijat. Työpaja järjestetään yhteisymmärryksen ja yhteistoiminnan synnyttämiseksi, suunnittelunohjaus- ja johtamistehtävien ja suunnittelun aikataulutuksen periaatteiden selventämiseksi, suunnitelmiin ja hankintoihin tutustuttamiseksi, toteutusvaiheen riskien tarkastelemiseksi, projektisuunnitelman läpikäymiseksi sekä tarvittaessa viimeistelemiseksi sekä toteutussuunnittelun käynnistämiseksi.

### 6.2 Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat



YSE 8 § ja 2 § Tilaaja vastaa rakennusluvan hankinnasta.  
PJU hankkii työsuoritukseen liittyvät luvat.

### 6.3 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja hyväksyminen

Tilaaja hyväksyy suunnitelmat laadittavan suunnittelu-aikataulun mukaisesti ennen niiden toteutusta, ja vastaa tilaajaan sopimussuhteessa olevien suunnittelijoiden suunnitelmista ja niiden yhteensopivuudesta.

### 6.4 Suunnitelma-asiakirjojen toimittaminen

YSE 8 § Tilaaja vastaa siitä, että suunnitelma-asiakirjat toimitetaan vahvistetun suunnitelma-aikataulun mukaisesti suunnitelmapaketteina.

### 6.5 Tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat

YSE 7 § ja 8 § Tilaaja ei teetä kohteessa muita töitä tai hankintoja.

## 7 LAADUNVARMISTUS

### 7.1 Yleistä laadunvarmistuksesta

Sopijapuoli on velvollinen kutsumaan toisen sopijapuolen projektisuunnitelmassa esitettyihin keskeisiin tai muuten merkittäviin laadunvarmistustarkastuksiin sekä toimittamaan toiselle viipymättä näistä saadut tulokset.

### 7.2 Tilaajan laadunvarmistus

YSE 8 § ja 9 § Tilaaja varmistaa omin laadunvarmistustoimenpitein, että hänen lakisääteiset velvoitteet sekä urakan myötävaikutusvelvollisuusvelvoitteet täyttyvät.

### 7.3 Projektinjohtourakoitsijan laadunvarmistus

YSE 10 § ja 11 § PJU huomioi osana projektisuunnitelman viimeistelyä suoritustaan koskevat laadunvarmistustoimet sekä vastaa toimenpiteiden suorituksesta ja dokumentoinnista. Laadunvarmennusjärjestelmässä noudatetaan Peabin yrityskohtaisia ohjeita. Laadunvarmistustoimenpiteet tarkennetaan projektisuunnitelmassa ja hyväksytetään tilaajalla.

PJU huolehtii rakennustyön aikaisesta tarkastusasiakirjan ylläpidosta ja niin omien kuin muidenkin tarkastustoimista vastuullisten projektiosapuolten toimenpiteiden noudattamisen seurannasta ja kirjaamisesta tarkastusasiakirjaan.

Tarkastusasiakirja ja sen noudattamismenettely tarkastetaan ja tarkastusasiakirja sopijapuolten toimesta allekirjoitetaan osana urakan kohteen vastaanottoa.

## 8 URAKKA-AIKA

### YSE 17 §

PJU aloittaa projektinjohtotehtävät välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja viimeistään kun rakennuslupa on saanut lainvoimaisuuden.

Työt on suoritettava niin, että eri työvaiheet saavutetaan sovittavan työaikataulun mukaisesti ja että urakkasuoritus on valmis ja luovutettavissa tilaajalle 7 kuukauden kuluessa töiden aloituksesta.

Urakassa ei ole sakollisia välitavoitteita.

## 9 VIIVÄSTYSSAKKO

### YSE 18 §

Urakkasuorituksen viivästyessä kohdassa 8 (Urakka-aika) mainitusta koko urakkasuorituksen määräajasta viivästyssakot YSE:n 18 § mukaisesti.

## 10 TAKUU

### 10.1 Takuu aika

#### YSE 29 §

PJU vastaa tilaajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta koko takuuajan, jonka pituus on 24 kuukautta koko pysäköintitalon hyväksytystä käyttöönotosta.

### 10.2 Takuukorjausten kustannukset

Takuukorjausten kustannukset laskutetaan tilaajalta sellaisenaan, sellaisten kustannuksien osalta joita ei voida hankintasopimuksen perusteella osoittaa alihankkijan vastuuseen kuuluvaksi tai korvausta ei voida saada keneltäkään.

## 11 VAKUUDET

### 11.1 Projektinjohtourakoitsijan vakuudet

#### YSE 36 §

Rakennusaikaisten sopimusvelvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi antaa PJU tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään 627 900 euroa, joka on 10 % tavoitehinnasta.

Projektinjohtourakan 24 kuukauden takuuajan vastuunsa täyttämisen vakuudeksi PJU antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään 125 580 euroa. Vakuuden tulee olla voimassa 27 kk luovutuksesta.

### 11.2 Tilaaajan vakuudet

#### YSE 37 §

Tilaaaja ei anna vakuutta.

## 12 VAKUUTUKSET

### YSE 38 §

PJU ottaa rakennuskohteelle tilaajan hyväksymästä vakuutusyhtiöstä tilaajan nimiin rakennustyövakuutuksen. Vakuutusarvona käytetään tilaajan vahvistamaa projektinjohtourakan kustannusarviota.

Jos rakennustyövakuutuksessa käytetty toteutumakustannusarvio uhkaa urakan suoritusaikana ylittyä, huolehtii PJU, että vakuutusarvoon tehdään vastaava korotus.

PJU:lla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, jonka korvausvastuun enimmäisyläraja yksittäiselle vahingolle on vähintään 1000 000 euroa. Vastuuvakuutuksen voimassaolosta ja ehdoista on toimitettava tilaajalle todistus.

PJU:n tulee vaatia työmaalla toimivilta aliurakoitsijoiltaan toiminnan vastuuvakuutus.

## 13 URAKKAHINTA

### YSE 39 §

Tilaaaja maksaa PJU:lle tämän suoritusta vastaan urakkahinnan, jonka sisältö, tilaajan maksuvelvollisuuden määrä ja muut ehdot on esitetty jäljempänä.

Kaikki tässä sopimuksessa mainitut rahamäärät on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa, ja tämän sopimuksen tarkoittamat laskelmat laaditaan ja tilaajan maksuvelvollisuuden määrä, kustannukset sekä palkkiot käsitellään ilman arvonlisäveroa.

### 13.1 Arvonlisävero / käännetty arvonlisävero

#### AVL 8 c §

Tilaaaja on arvonlisäverolain 8 c §:n tarkoittama rakentamispalvelujen ostaja, joka on velvoitettu soveltamaan rakentamispalveluiden ostoihinsa käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta. Urakkahintaan ja PJU:n laskuihin ei lisätä arvonlisäveroa. PJU:n laskuissa tulee olla viittaus käännettyyn arvonlisäverovelvollisuuteen ("Käännetty verovelvollisuus, AVL 8 c §"). Lisäksi laskuissa tulee mainita tilaajan Y-tunnus tai arvonlisäverotunniste.

### 13.2 Urakkahintaan sisältyvät erät

Urakkahinta koostuu seuraavista kustannuseristä, jotka tilaaaja maksaa PJU:lle jäljempänä määritellysti:

1. Toteutuvat muuttuvat kustannukset, lisättynä 12 % projektinjohtopalkkiolla (ekonomikate)
2. Työmaakustannukset, jotka sisältävät työmaan johtokustannukset, kiinteällä kustannuserällä

PJU urakoitsijan käytännön mukaisesti, urakkahinnan päälle maksettavaksi tulee työmaan työnjohdon tulospalkkio, mikäli tavoitehinta saavutetaan.

Edellisten kustannuserien 1-2 lisäksi, jos tilaaaja ei ole arvonlisäverolain 8 c § tarkoittama käännettyyn arvonlisäveroon velvoitettu rakentamispalveluiden ostaja, PJU lisää laskuihinsa ja tilaaaja maksaa PJU:lle voimassaolevan lainsäädännön mukaisen arvonlisäveron.

### 13.3 Projektinjohtopalkkio

Projektinjohtopalkkio, joka on 12 % (ekonomikate) toteutuneista muuttuvista kustannuksista, sisältää korvauksen seuraavista kustannuksista ja vastuista:

- PJU:n yleiskulut ja kate
- PJU:n oman toimintansa vastuuvakuutuskustannukset ml. omavastuut

keskuskonttorikulut (keskushallinnon suorittamat ns. yritystehtävät)  
- PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut  
palkanlisineen siltä osin, mitä ei nimenomaisesti ole jäljempänä  
sovittu sisältyväksi työmaan johto- ja hallintokorvauksiin  
sisältyviksi

Laskuesimerkki projektinjohtopalkkion laskemisesta:  
Muuttuvat kustannukset 50 000€ / 0,88 - 50 000€ = 6818,18 €

### 13.4 Työmaan johto- ja hallintokorvaukset

Työmaan johto- ja hallintokorvaus on kiinteähintainen.

Työmaan johto- ja hallintokorvaus kattaa seuraavien tehtävien ja toimintojen kustannukset ja vastuut:  
- työmaan johto- ja hallintotehtävät

Työmaan johto- ja hallintoresurssitarpeen muutokset  
- Resurssimuutosten kustannusvaikutukset eivät muuta tavoitehintaa, ellei perusteena ole lisä- tai muutostyöt.

### 13.5 Hankintakustannukset

Hankinnat tulee suorittaa tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti verraten kunkin hankinnan arvioitua toteutuvaa kustannusta sille tavoitebudjetissa määritettyyn tavoitteeseen. Hankinnan kustannusten uhatessa ylittää tavoitebudjetissa sille asetetun tavoitteen tulee PJU:n esittää tilaajalle korjaavia toimia kohdan 4.10 (Kustannusohjaus, -seuranta ja -raportointi) mukaisesti.

Hankintakustannuksiin sisällytetään tilaajan hyväksymät hankinnat.

Hankinnoiksi katsotaan kaikki työkohteeseen hankitut, työntuloksen aikaansaamisen edellyttämät aliurakat ja palveluhankinnat, rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet kuljetuksineen ja töineen, työmaan väliaikaisjärjestelyt, rakennustyövakuumus omavastuuosuuksineen ja hankintaa sekä rakentamista varten tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen kopiokulut ja muut vastaavat hankinnat.

Työmaan johto- ja hallintokorvauksen ja hankintakustannusten rajaa tarkennetaan seuraavasti:

1. Työmaata palvelevat turvallisuusrakenteet kuten suoja-aidat, katteet, kulkusillat, portaat ja katokset tehdään hankintoihin kuuluvina.
2. Työmaapalvelut (YSE 3 §) tehdään hankintoihin kuuluvina.
3. Käyttötarvikkeet, käyttöaineet sekä energia, kuten sähkö, vesi ja kaukolämpö, ovat hankintoja.
4. Tutkimukset, urakoitsijan hankittavat viranomaisluvut ja -palvelut, laadunvarmistuspalvelut, huoltokirjakustannukset, PJU:lle sovitut tietomallinnustehtävät sekä muut tarpeelliset ulkopuolisille maksetut palvelut ovat hankintoja.

Rakennus- ja tekniikkaosia koskevat hankinnat sisältävät kaikki työvaiheet valmiin tuotteen tai toimituksen aikaansaamiseksi. Hankinta sisältää siten yleensä rakennustuotteet, koneet ja laitteet, työsuorituksen, asennustuotteet, tarvittavan erityiskaluston ja yrityspalvelut.

### 13.6 Tavoite- ja kattohinta, tavoitepalkkio

Sopijapuolet asettavat yhteisesti tavoitehinnaksi 6279 000 euroa alv 0%. Tavoitehintaa sisältää urakkahinnan erät 1 ja 2, eli projektinjohtopalkkion, työmaakustannukset ja kiinteän työmaan johtokorvauksen. Kattohinta on kulloinkin voimassa oleva tavoitehintaa lisättynä 15 prosentilla.

Tilaaaja sitoutuu maksamaan PJU:lle urakkahintaan sisältyvänä tämän

suoritusta vastaan toteutuvan projektinjohtopalkkion ja työmaakustannusten yhteissumman tavoitehintaan asti. Toteutuvien kustannusten ylittäessä tavoitehinnan tilaajan maksuvelvollisuus määräytyy seuraavasti:

Jos toteutuva projektinjohtopalkkion ja työmaakustannusten yhteissumma ylittää voimassa olevan tavoitehinnan, tilaaja maksaa ylityksen 100 % , kunnes kustannusten yhteissumma saavuttaa kattohinnan määrän. PJU vastaa yksin kustannuksista, joiden yhteissumma ylittää kattohinnan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tilaajan maksuvelvollisuuden yläraja on urakan suoritusajana sopijaosapuolten yhdessä sopimilla mahdollisilla lisä- ja muutostöiden kustannusvaikutuksilla tarkastetuista tavoite- ja kattohinnoista laskien tavoitehinta lisättynä tilaajan vastattavalla osuudella katto- ja tavoitehinnan välisestä kustannuksesta.

## 14 TAVOITE- JA KATTOHINNAN MUUTOKSET

### 14.1 Tietojen ja suunnitelmien täsmentymisen vaikutus

YSE 1 §, 15 §,  
26 § kohta 3

Tämän sopimuksen tavoite- ja kattohinta perustuvat sopimishetken tietoihin ja suunnitelmiin, jotka täsmentyvät ja täydentyvät suunnitelmien jatkokehityksen ja rakentamisen aikana. Sopimussuunnitelmien myöhempi täydentyminen ja täsmentyminen on tavoite- ja kattohinnassa huomioitu, eikä näitä muuta.

Siltä osin kun tässä sopimuksessa ei ole muuta todettu, tavoitehintaa muutetaan noudattaen YSE 1998 määräyksiä lisä- ja muutostöistä. Tavoitehinnan muuttuessa myös kattohinta muuttuu kohdan 13.6 (Tavoite- ja kattohinta, tavoitepalkkio) mukaisesti.

Sopijapuolet ovat tarkentaneet tavoite- ja kattohinnan perusteena olevien sopimusasiakirjojen mukaisten tietojen ja suunnitelmien täsmentymisen ja täsmentymisen sekä tavoite- ja kattohintaa muuttavien muutosten välistä tulkintaa sopimusliitteessä "Rakennusosamääräluettelo ja sovittu laatutaso".

### 14.2 Tavoitehinnassa huomioidut sidotut kustannusvaraukset

Ei sidottuja kustannusvarauksia.

### 14.3 Projektinjohtourakoitsijan aikaansaamat suunnitelmien kehitys-ratkaisut

Sellaiset PJU:n aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut tai muut parannukset, jotka johtavat toteutuvien kustannusten alenemaan ilman, että tämä perustuu kohteen laatutasosta, varustetasosta tai laajuudesta tinkimiseen tai aiheuttaa rakennuksen elinkaarikustannusten kohoamista tai tilaajalle muutossuunnittelukustannuksia, eivät alenna tavoite- eikä kattohintaa.

### 14.4 Hankintapäätökset

PJU laatii hankintasuunnitelman ja suorittaa hankinnat tämän mukaisesti.

PJU hyväksyy alihankkijansa tilaajalla ennen sopimussuhteen solmimista ja esittää tilaajavastuulain edellyttämät ennakkoselvitykset. PJU:n tulee ennen hankintapäätösesitystä varmistaa, ettei alihankkija ketjuta suorituksiinsa enempää kuin on rakennusalan vakiintuneiden käytäntöjen mukaan ns. erikoistyo-suoritusten osalta perusteltua.

Sopijaosapuolella on perustellusta syystä oikeus kieltäytyä hyväksymästä toisen sopijaosapuolen esittämä alihankkija. Tällainen perusteltu syy on esimerkiksi sopijapuolen aiemman kokemuksen perusteella mahdollinen alihankkijan sopimusrikkomus, alihankkijan taloudelliseen asemaan liittyvästä riskistä johtuva mahdollinen kyvyttömyys toteuttaa toimeksianto sopimuksensa mukaisesti tai kantaa takuuajan vastuunsa, epäselvyydet tilaajavastuutiedoissa tai muu sopijapuolen tiedossa oleva seikka, josta voidaan perustellusti arvioida aiheutuvan riskejä koko rakennushankkeen tavoitteen mukaiseen toteuttamiseen.

PJU vastaa kustannuksellaan lukuunsa tekemien hankintojen mahdollisista tilaajavastuulaista (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä) johtuvista, viranomaisten asettamista laiminlyöntimaksuista.

Jos tilaaja ei hyväksy PJU:n esittämää, tilaajavastuulain ja kaikilta osin sopimuksen ehdot ja sovitut tavoitteet ja takuuvastuut täyttäväksi osoittamaa hankintaa, vaan vaatii valittavaksi ehdotettua kalliimman hankinnan, tavoitehintaa nostetaan em. hankintojen erotuksella.

Muut kuin edellä mainitut sekä sopimuksenmukaista sisältöä, laajuutta, laatu- tai varustetasoa tai aikataulumuutoksia aiheuttavat muutokset ja lisäykset käsitellään mahdollisilta kustannus- ja aikatauluvaikutuksiltaan jäljempänä kuvatun mukaisesti.

#### 14.5 Muutosten kustannusvaikutusten määrittely

##### YSE 47 §

Muutos- tai lisätyöstä johtuva tavoitehinnan muutos määritetään omakustannushintana, johon lisätään sopimuksessa määritelty projektinjohtopalkkio. Muutos- tai lisätyöt sisältävät johto- ja hallintokulukorvauksen, mikäli näillä ei ole vaikutusta urakka-aikaan.

Omakustannushinnan hankintakustannusten määrittelyssä käytetään ensisijaisesti aliurakoitsijoiden ja tuotetoimittajien antamia kilpailutettuja rakennustuotteiden ja töiden yksikköhintoja tai aliurakoitsijan antamaa kokonaishintaa, tai ellei näitä ole käytettävissä, osapuolten neuvotteluteitse sopimaa markkinalähtöistä hintatietoa.

#### 14.6 Muutos- ja lisätöiden vaikutus projektinjohtopalkkioon

##### YSE 43 §, 44 §, 46 §, 59 §, 90 §

Hyväksytty muutos- ja lisätyö on lähtökohtaisesti toteutunut kustannus, lisättyä 12 % ekonomikatteella.

#### 14.7 Muutos- ja lisätöiden vaikutuksista sopiminen

PJU on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakasuoritusta toisen luonteiseksi.

PJU:lla ei ole sopimuksenmukaista velvollisuutta toteuttaa tilaajan vaatimia lisätöitä. Jos PJU hyväksyy tähän sopimukseen liitettäväksi lisätöitä, noudatetaan niiden osalta samaa käytäntöä ja sopimusehtoja kuin muutostöiden osalta.

Sen sopijapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan tästä sopimuksesta poikkeavaksi tai haluaa muuttaa tämän sopimuksen tarkoittamaa toteutusratkaisua, tulee kirjallisesti yksilöidä asia sopijakumppanilleen.

Tullakseen osaksi tätä sopimusta, urakasuorituksen muutokset ja näiden vaikutukset tavoite- ja kattohintaan sekä aikatauluun käsitellään YSEstä poiketen jäljempänä kuvatusti.

PJU ylläpitää sopijapuolten muutosesityksistä, niiden perusteista ja vaikutuksista ajantasaista seurantataulukkoa, josta käy ilmi kunkin aiheen käsittelyvaihe sekä osapuolten kannanotot ja ratkaisut niitä koskien.

Sopijapuolet käsittelevät säännöllisesti seurantataulukon muutosesitykset ja sopivat kirjallisesti kunkin muutosaiheen osalta siitä, ovatko samaa mieltä sen perusteesta, vaikutuksista sekä siitä, voidaanko ja millä edellytyksellä muutokseen ryhtyä.

PJU ryhtyy viivytyksettä muutoksen suorittamiseen, jos muutoksen vaikutuksista etukäteen YSEn mukaisesti sovitaan, tai erimielisyystapauksessa tilaaja antaa määräyksen työn toteuttamisesta YSE 90 § mukaisesti riidanalaisena.

PJU ryhtyy viivytyksettä muutoksen suorittamiseen myös siinä tapauksessa, jos sopijapuolet yksimielisesti hyväksyvät muutosperusteen ja tilaaja päättää käynnistää muutoksen toteuttamisen ilman sitovaa sopimista muutoksen lopullisista vaikutuksista.

Jos muutoksen suorittamiseen ryhdytään ennen sen lopullisista vaikutuksista sitovasti sopimista, PJU:n tulee ilman aiheetonta viivytystä antaa tilaajalle alustava arvionsa ("arvio") muutoksen suorittamisen kustannuksista ja/tai YSE 44 § kohdan 3 mukaisesti esittää perusteltu urakka-ajan pidennysvaatimus.

PJU:n tulee laatia arvionsa laadintahetkellä käytettävissä olevin tiedoin ja niiden puutteista huolimatta ammattimaisesti ja asianmukaisella huolellisuudella, mutta ilman perusteettomia riskivarauksia. Vähäistä merkittävämpien muutosten arvioihin liitetään alustava lisä- tai muutostyölaskelma ja aikatauluvaikutusselvitys erittelyineen. Tilaajan tulee käsitellä arvio ilman aiheetonta viivytystä.

Sopijapuolten tulee sopia arvion toteutumisen seuraamisesta ja päivittämisestä riittävin väliajoin ja PJU:n tulee seurata arvion toteutumaa niin, että tilaaja saa tiedon mahdollisista poikkeamista viipymättä PJU:n saatua asiasta tiedon.

Jos kustannus- ja/tai aikatauluvaikutuksista ei ole sitovasti sovittu jo ennen muutokseen ryhtymistä vaan on edetty arviolla, lopulliset muutosvaikutukset määritetään PJU:n säännöllisesti informoimien toteutuneiden kustannusten taikka päivitetyn, tilaajan hyväksymän muutostyölaskelman sekä PJU:n esittämän ja tilaajan hyväksymän tarkennetun aikatauluselvityksen perusteella.

Tilaajan hyväksyessä arvion hyväksyy tilaaja myös sen, että lopulliset kustannus- ja/tai aikatauluvaikutukset voivat toteutua arvion mukaisina. Jos tilaaja kesken muutoksen toteuttamista antaa muutokseen vaikuttavia uusia määräyksiä, päivittää PJU viipymättä arviotaan ja hyväksyttää sen tilaajalla.

Lopulliset vaikutukset voivat toteutua myös arvioitua alempana tai korkeampana. Jos lopulliset vaikutukset toteutuvat arvioitua korkeampana, vastaa tilaaja arvion ylityksestä vain, jos PJU on seurannut arvionsa toteutumaa ja viipymättä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa siitä kun voidaan katsoa PJU:n saaneen tiedon arvion poikkeamaan johtaneista syistä, on saattanut sekä syyt että uuden, päivitetyn arvion tilaajan tietoon. Muussa tapauksessa PJU vastaa itse arvion ylittävistä kustannus- ja/tai aikatauluvaikutuksista ja näistä johtuvat kustannukset erotetaan taloudellisessa loppuselvityksessä projektinjohtourakan ulkopuolisiksi, yksin PJU:n vastattaviksi kustannuksiksi.

Jos tilaaja on teettänyt toimenpiteen riidanlaisena, sovelletaan asian käsittelyssä edellä kuvattua muutostöiden seurantamenettelyä sen mahdollistamiseksi, että sopijapuolet voivat myöhemmin neuvotteluteitse pyrkiä sovintoratkaisuun ja mahdollisen perustellun muutostyön kyseessä ollessa pystyä määrittämään vaikutukset tavoite- ja kattohintaan ja kokonaisuukauteen.

Osapuolten kannat muutoksen vaikutuksesta tulee todeta kirjallisesti.

Kirjalliseksi sopimiseksi katsotaan tilaajan toimivaltaisen edustajan allekirjoittama, muutosesityksen yksilöivä pöytäkirja tai erillinen kirjallinen muutostyötilaus. Kirjallisena muotona pidetään myös sähköpostia.

Näiden lisäksi pidetään kirjallisena tilauksena YSE 43 § kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia koskevaa kirjallisesti tehtyä tilausta.

Muutos- ja lisätöitä on oikeutettu tilaamaan  
- Nimetään myöhemmin

YSE 43 §:n kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia on oikeutettu tilaamaan  
- Nimetään myöhemmin

## 15 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

### 15.1 Projektinjohtopalkkio

YSE 40 § Projektinjohtopalkkio, joka on 12% muuttuvista kustannuksista, laskutetaan 2 kertaa kuukaudessa. Projektinjohtopalkkio lasketaan kohdan 13.6 mukaisesti.

### 15.2 Työmaakustannukset

YSE 36 § kohta 5 Työmaakustannukset laskutetaan koontilaskulla 2 kertaa kuukaudessa eriteltynä työmaan johto- ja hallintokorvaukseen sekä hankintakustannuksiin. Laskuihin liitetään kustannusten perusteen ja oikeellisuuden osoittavat tositteet. Hankintakustannukset ovat tilaajalta veloituskelpoisia, kun PJU on itse hyväksynyt alihankkijansa laskun maksukelpoiseksi.

Tilaaaja maksaa PJU:lle työmaakustannusten ennakkomaksun, suuruudeltaan 313 950 euroa, kun sopimus on allekirjoitettu ja rakennusaikainen vakuus jätetty.

Maksetun ennakon osuus vähennetään kunkin koontilaskun yhteydessä erillisellä koontilaskussa olevana hyvityseränä, jonka suuruus on 5% / koontilaskun kokonaisumma.

### 15.3 Tavoitepalkkio

Jos tulospalkkioperuste täyttyy, tulospalkkio on maksukelpoinen kun taloudellinen loppuseritys on pidetty. Tulospalkkio maksetaan työmaan toimihenkilöille PJU:n palkkiojärjestelmän mukaisesti. Tulospalkkiota ei ole huomioitu kohteen uraksummassa, vaan tulee erillisenä kuluna urakasumman päälle.

### 15.4 Laskutus ja maksuaika

YSE 41 § Laskutus verkkolaskuina.

Tiedot tarkennetaan myöhemmin.

Laskuihin kirjataan viitetiedoiksi .....

Maksuaika on 30 vuorokautta maksukelpoisen laskun esittämisestä tilaajalle. Tilaajan viivästyessä laskun toimitushetkellä maksukelpoisen laskun maksamisesta sovitussa maksuajassa, on tilaaja velvollinen suorittamaan myöhästymisajalta PJU:lle erääntyneelle summalle lasketun korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron.



## 16 HINTASIDONNAISUUDET

YSE 48 § ja 49 § - ei hintasidonnaisuuksia

## 17 OMISTUSOIKEUS

YSE 51 §, 52 §, 53 § Työkohteeseen ostetut rakennusvälineet ja muu ylijäänyt omaisuus inventoidaan projektin lopussa. PJU lunastaa mahdollisesti ostetut laitteet ja koneet 50 % maksetusta myyntihinnasta. Muun ylijääneen omaisuuden PJU myy tilaajan kanssa sovitulla tavalla. Myyntituotot hyvitetään työmaakustannuksissa.

## 18 VALVONTA

YSE 60 § ja 61 § Tilaajan puolesta urakasuoritusta rakennustyömaalla valvoo - nimetään tarvittaessa myöhemmin

## 19 TYÖNJOHTO

YSE 56 § kohdat 1 ja 2 PJU:n puolesta vastaavana työnjohtajana rakennustyötä johtaa, rakennustyön määräystenmukaisuudesta vastaa ja YSE 56 § kohdan 2 tarkoittamalla tavalla PJU:n toimivaltaisena edustajana toimii - nimetään myöhemmin

## 20 TYÖSUOJELU

YSE 57 § Tilaaja on määritellyt keskeiset työturvallisuuteen liittyvät ohjeet ja määräykset rakennuttajan turvallisuusasiakirjassa, turvallisuussäännöissä ja menettelyohjeissa.

Tilaajan turvallisuuskoordinaattori on nimetty kohdassa 1.3 (Turvallisuuskoordinaattori).

Jos PJU katsoo tarpeelliseksi muuttaa tai poiketa tilaajan turvallisuusasiakirjasta, turvallisuussäännöistä tai menettelyohjeista, tulee hänen kirjallisesti hyväksyttää muutostarpeet turvallisuuskoordinaattorilla.

PJU nimeää ja ennen rakennustöiden aloittamista tilaajalle ja tämän turvallisuuskoordinaattorille kirjallisesti ilmoittaa pätevän henkilön, työturvallisuuspäällikön, joka PJU:n edustajana huolehtii rakennuskohteen turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, viranomaisilmoituksista, toimintojen yhteensovittamisesta sekä rakennusalueen yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä.

PJU:n työturvallisuuspäällikkö ja työmaan työntekijöiden edustaja suorittavat viikoittain työmaan kunnossapitotarkastukset. Kunnossapitotarkastus voidaan korvata TR- tai MVR-mittauksella.

PJU perehdyttää kaikki työmaalla työskentelevät henkilöt ja huolehtii siitä, että näillä on tilaajan hyväksymä voimassaoleva todistus asianmukaisesta työturvallisuuskoulutuksesta.

PJU huolehtii, että tulityötä tehtäessä noudatetaan rakennustyömaan vakuuttajan edellyttämiä turvallisuus- ja suojeluohjeita.

Tulityöluvan antajalla ja tulityötä tekevällä tulee aina olla voimassa oleva tulityökortti.

PJU huolehtii ja vastaa siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja. Työntekijän tunnisteesta tulee olla työnantajan nimi ja veronumero.

PJU huolehtii ja vastaa siitä, että jokaisella työmaalla työskentelevällä työntekijällä on PJU:n myöntämä kulkulupa. Kulkuluvista ja työmaan työntekijöistä pidetään rekisteriä. PJU ylläpitää rekisteriä työmaan työntekijöistä myös muiden kuin omien ja sopijakumppaniensa henkilöstön osalta ja raportoi tiedot kuukausittain Verohallintoon. Tilaaja ja tämän erillis- ja sivu-urakoitsijat vastaavat siitä, että ilmoittavat työntekijätietonsa PJU:n työmaarekisteriin viipymättä työmaalle saavuttuaan.

PJU laatii työmaalle yhteiset ja yleiset turvallisuusohjeet (sisältää mm. turvallisuussuunnitelman ja työmaa-alueen käyttösuunnitelman) ja hyväksyttää ne tilaajalla. Turvallisuusohjeissa PJU huomioi rakennuttajan turvallisuusasiakirjan ohjeet ja määräykset. PJU sisällyttää laatimansa turvallisuusohjeistuksen alihankintasopimuksiinsa.

PJU pitää rakennuttajan turvallisuusasiakirjan työmaata koskevat tiedot ajan tasalla ja toimittaa tiedot muutoksista tilaajalle, suunnittelijoille ja muille urakoitsijoille.

Tilaaja huolehtii että tilaajan erillistoimittajille välitetään tieto työmaan henkilötunniste- ja kulkulupavaatimuksista sekä muista PJU:n turvallisuusohjeista, ja että nämä erillistoimittajat sitoutuvat näitä ohjeita ja määräyksiä noudattamaan.

## **21 ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ**

### **21.1 Salassapito**

### **21.2 Tiedottaminen**

### **21.3 Sopimuksen siirto**

### **21.4 Muut asiat**

## 22 YHTEISET TOIMITUKSET

YSE 65 §–71 §

## 23 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

YSE 92 §

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla kohdassa 3 (Johdanto) kuvattujen periaatteiden mukaisesti.

Jos yhteisymmärrystä ei sopijapuolten keskinäisissä neuvotteluissa saavuteta, pyritään neuvotteluratkaisuun sopijapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän, projektinjohtourakkamuodon sekä rakennusalaan ja sen juridisia käytäntöjä tuntevan asiantuntijan laatiman sovintoesityksen pohjalta.

Elleivät sopijaosapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen keskinäiseen ratkaisuun, jätetään riitaisuudet toisen osapuolen sitä halutessa välimiesoikeuden/käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

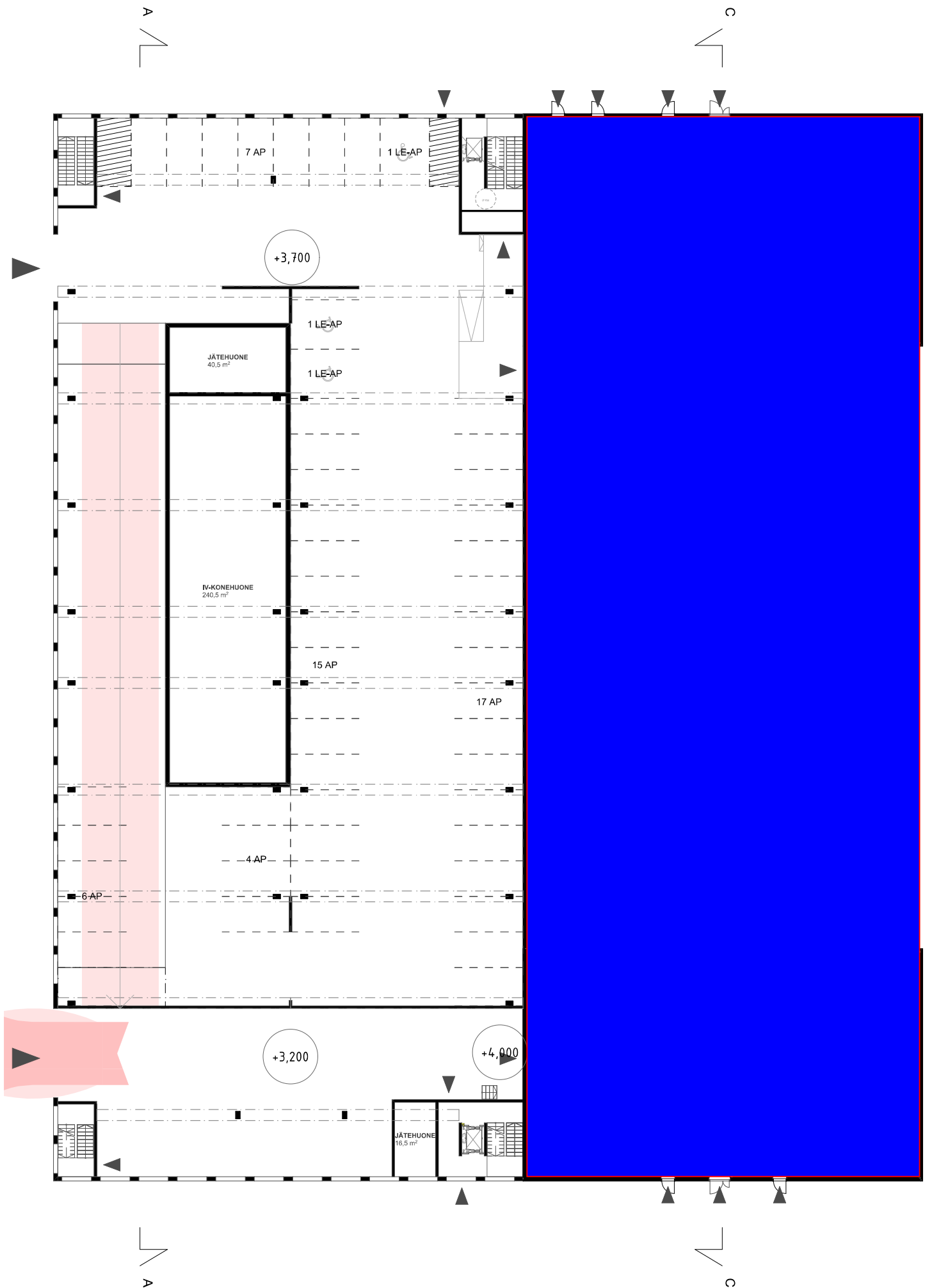
## 24 SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen tilaajalle ja toinen projektinjohtourakoitsijalle.

Turussa ..... kuun ..... päivänä .....

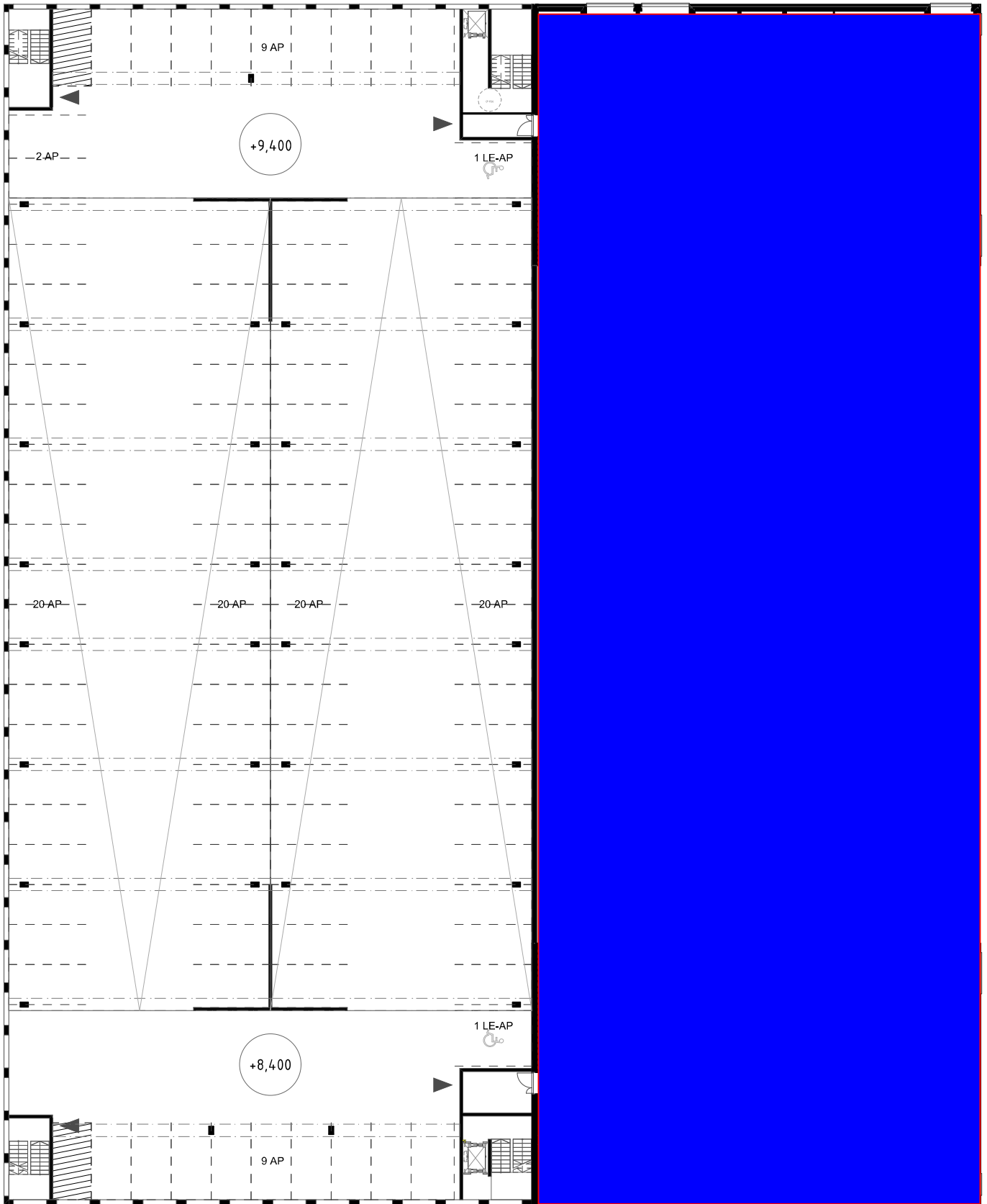
## LIITTEET





A

C



A

C

A3

Kirstinpuisto, Kortteli A  
Artturinkatu

LUONNOS L1  
94506

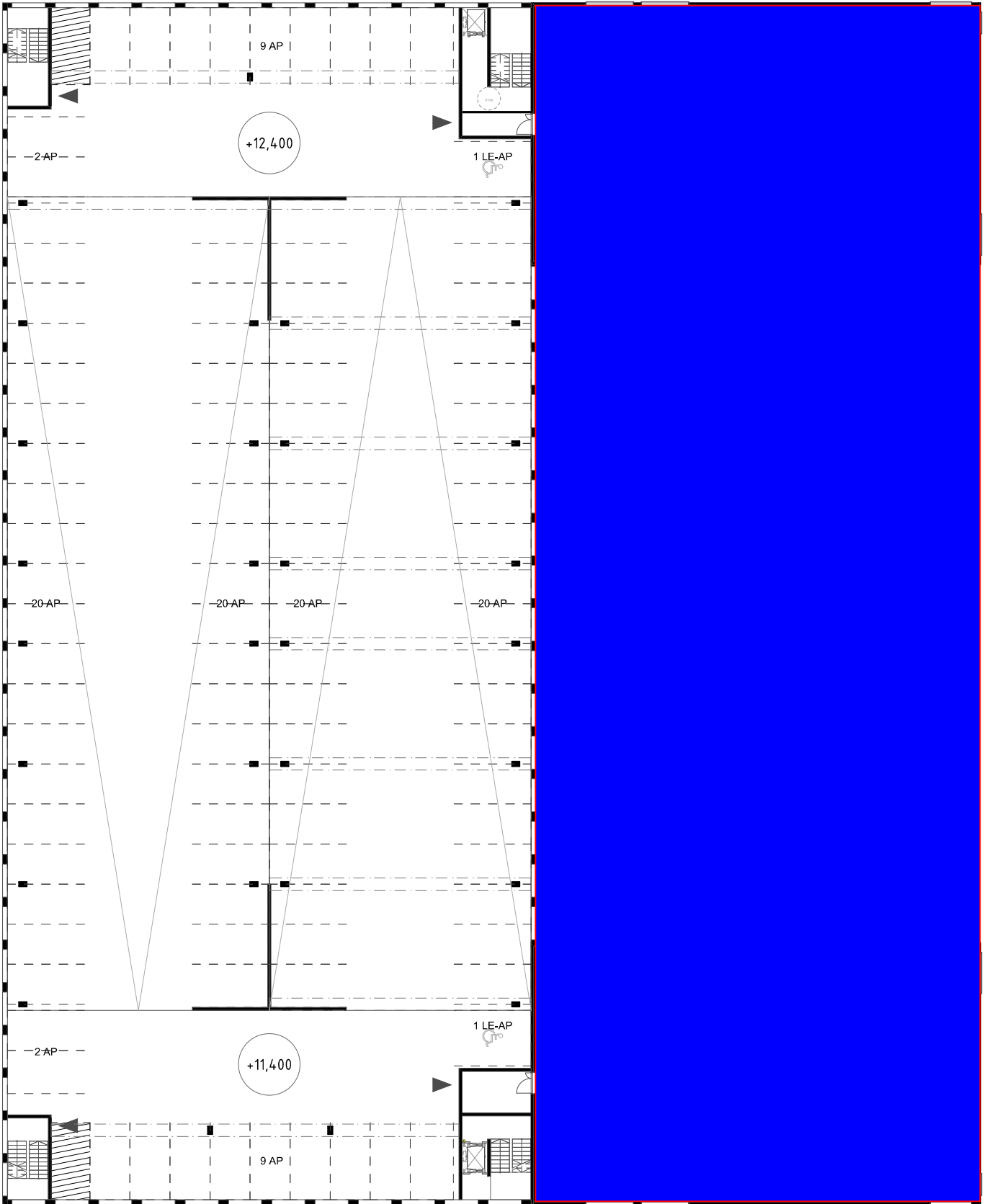
POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS 1:250  
01.12.2020

**SIGGE ARKKITEHDIT**

LÄNTINEN RANTAKATU 53 tel+358,(0)2.2781500 www.sigge.fi  
20100 TURKU, FINLAND fax+358,(0)2.2310550 sigge@sigge.fi

A

C



A

C

A3

Kirstinpuisto, Kortteli A  
Artturinkatu

POHJAPIIRUSTUS, 3. KERROS 1:250  
01.12.2020

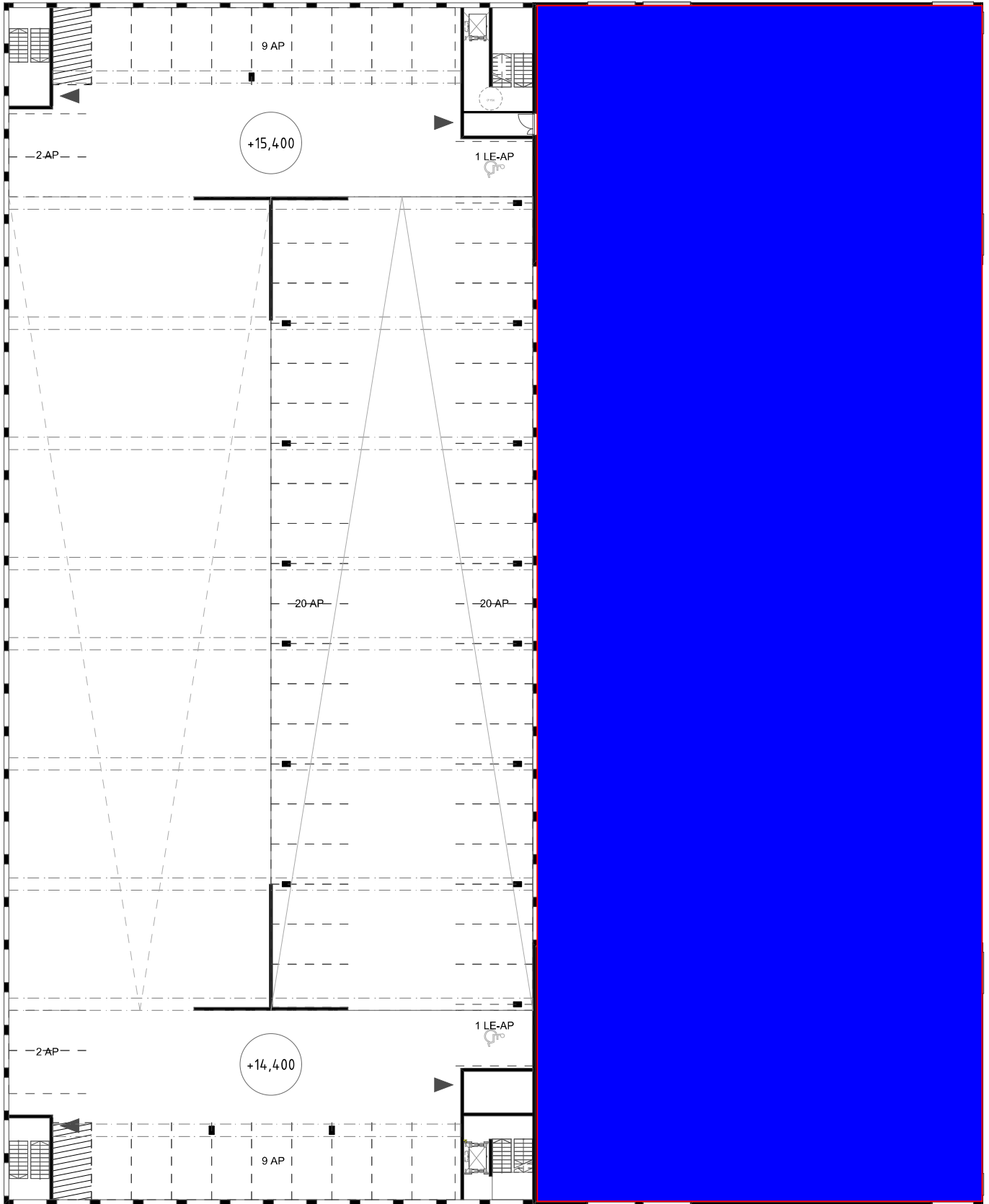
LUONNOS L1  
94506

**SIGGE ARKKITEHDIT**

LÄNTINEN RANTAKATU 53 tel+358,(0)2.2781500 www.sigge.fi  
20100 TURKU, FINLAND fax+358,(0)2.2310550 sigge@sigge.fi

A

C



A

C

A3

Kirstinpuisto, Kortteli A  
Artturinkatu

LUONNOS L1  
94506

POHJAPIIRUSTUS, 4. KERROS 1:250  
01.12.2020

**SIGGE ARKKITEHDIT**

LÄNTINEN RANTAKATU 53 tel+358,(0)2.2781500 www.sigge.fi  
20100 TURKU, FINLAND fax+358,(0)2.2310550 sigge@sigge.fi



