

# OSAKASSOPIMUS

Tämä osakassopimus (jäljempänä "Sopimus") on allekirjoitettu Turussa x.x.2021

## 1. Osapuolet

- a) Peab Oy, y-tunnus 1509374-8 (jäljempänä "Peab")
- b) Lehto Asunnot Oy, y-tunnus 0189229-0 (jäljempänä "Lehto")
- c) Bonava Suomi Oy, y-tunnus 2726714-3 (jäljempänä "Bonava")
- d) Turun kaupunki, y-tunnus 0204819-8 (jäljempänä "Kaupunki")
- e) TVT Asunnot Oy, y-tunnus 0872109-9 (jäljempänä "TVT")
- f) Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy, y-tunnus 0831852-3 (jäljempänä "Vaso")

a)- f) jäljempänä yhdessä "Osapuolet", erikseen "Osapuoli"

## 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet toteuttavat Turun Kirstinpuiston alueella asuin- ja liikerakentamishankkeita seuraavasti:

Osapuoli	tontti
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
Turun kaupunki	853-62-45-7
Turun kaupunki	853-62-45-8
Turun kaupunki	853-62-45-4
Turun kaupunki	853-62-45-5
Lehto Asunnot Oy	853-62-30-5

Edellä luetelluille tonteille rakennettavien asuin- ja liikerakennusten pysäköintipaikoista osa toteutetaan tontille 853-62-3-7, joka on asemakaavan mukainen AL-3 tontti ja jolla sijaitsee autojen säilytyspaikan rakennusala kortteleiden 1, 2, 3, 28, 30 ja 45 tarpeisiin (a), (jäljempänä "pysäköintitontti") rakennettavaan pysäköintitaloon (jäljempänä "Pysäköintitalo")

Osapuolet sitoutuvat perustamaan Kiinteistö Oy Turun Kirstinpuiston Pysäköinti -nimisen yhtiön, jäljempänä "Yhtiö", jonka tarkoituksena on vuokrata pysäköintitontti Turun kaupungilta, ja jonka omistukseen ja hallintaan Pysäköintitalo rakennetaan.

Osapuolet tai heidän osoittamat asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöt hankkivat Asuntohankkeidensa edellyttämien autopaikkojen ja/tai muiden tilojen suhteessa Yhtiön osakkeita. Omistusosuudet on mainittu kohdassa 6.

Tämän Sopimuksen tarkoituksena on sopia Yhtiön perustamisesta, Pysäköintitalon rakentamisesta ja rahoittamisesta, rakennusaikaisesta Yhtiön hallinnosta, sekä Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Yhtiön osakkeenomistajina Yhtiöön ja toisiinsa nähden. Lisäksi tällä Sopimuksella sovitaan Yhtiön osakkeiden omistukseen ja luovutuksiin liittyvistä asioista.

## 3. Osapuolten vakuutukset ja velvoitteet

Osapuolet huolehtivat Pysäköintitalon toteuttamisesta tämän Sopimuksen mukaisesti.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan Yhtiön hallinnossa ja Pysäköintitalon suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä avoimesti ja yhteistyössä tämän sopimuksen velvoitteiden mukaisesti.

Osapuolet vakuuttavat toimivansa tämän Sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi. Osapuolet pidättäytyvät toimista, jotka olisivat omiaan aiheuttamaan Yhtiölle tai Osapuolille vahinkoa tai vaarantaisivat Sopimuksen mukaisen tarkoituksen.

Osapuolet sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksessa, hallituksessa, rakennuttamisryhmässä ja kaikissa muissa yhteyksissä tavalla, jota tämän Sopimuksen noudattaminen edellyttää sekä sitoutuvat olemaan noudattamatta ja täytäntöön panematta päätöksiä, joiden osalta ei ole noudatettu tätä Sopimusta.

Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole tehneet ja sitoutuvat olemaan tekemättä tämän Sopimuksen kanssa ristiriidassa olevaa sopimusta kenenkään kanssa. Osapuolet vakuuttavat, että he käyttävät itse omistamiinsa osakkeisiin perustuvaa määräysvaltaa, ja että he eivät ryhdy toimenpiteisiin, jotka rajoittaisivat tätä määräysvaltaa muutoin kuin mitä tässä Sopimuksessa on sanottu.

#### 4. Tulkintajärjestys

Osapuolet sitoutuvat kaikessa toiminnassaan noudattamaan tämän Sopimuksen määräyksiä. Mikäli Yhtiön yhtiöjärjestyksen ja tämän Sopimuksen määräykset ovat keskenään ristiriidassa siten, ettei pakottavan lain mukaan tätä Sopimusta voida noudattaa, Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti muuttamaan yhtiöjärjestystä vastaamaan tätä Sopimusta.

#### 5. Yhtiön toimiala ja tarkoitus

Yhtiön toimialana on Turun Kirstinpuiston korttelissa 3. sijaitsevan pysäköintitontin hallitseminen maanvuokrasopimuksen perusteella ja pysäköintitontille rakennettavan Pysäköintitalon omistaminen ja hallitseminen. Yhtiön omistamaan Pysäköintitaloon sijoittuu myös viereiseen rakennukseen tontille 853-62-3-8 sijoittuvan kaupan varasto- ja tekniset tilat, joista muodostetaan oma osakeryhmä.

Yhtiö vuokraa pysäköintitontin ja rakennuttaa Pysäköintitalon Yhtiön omistukseen ja hallintaan tämän Sopimuksen mukaisesti. Pysäköintitalon käyttöönoton jälkeen Yhtiö vastaa Pysäköintitalon juoksevasta toiminnasta.

Yhtiön toiminnan operatiivinen johtaminen ja organisointi järjestetään tässä Sopimuksessa määritellyllä tavalla.

Yhtiö on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja sen yhtiöjärjestys on liitteenä 1. Osapuolet hyväksyvät, että yhtiöjärjestystä voidaan tarkentaa Pysäköintitalon suunnittelun valmistuttua.

#### 6. Osakepääoma ja osakeomistus Sopimuksen allekirjoituspäivänä

Osapuolet sitoutuvat perustamaan Yhtiön viivytyksettä tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Yhtiön perustamistoimenpiteistä huolehtii Peab. Yhtiö perustetaan ilman osakepääomaa.

Yhtiössä on 3520 osaketta. Osakkeiden tuottamat oikeudet ja velvollisuudet ovat yhtiöjärjestyksen mukaiset. Yhtiön osakeomistus jakautuu seuraavasti:

Osapuoli	Autopaikkoja	Osakesarja ja A Osakkeet (kpl)	Omistus (%)	Osuus Yhtiön rakentamisaikaisesta lainasta %
Bonava	9	1-90	2,56	2,8
Kaupunki	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>Yhteensä</b>	<b>322</b>	<b>3220</b>	<b>91,48</b>	<b>100</b>

Osapuoli	Tila	m2	Osakesarja ja B Osakkeet (kpl)	Omis-tus (%)
Peab	Iv-konehuone	240,5	1-240	6,82
Peab	Jätetila 1	16,5	241-257	0,48
Peab	Jätetila 2	40,5	258-300	1,22
<b>Yhteensä</b>		<b>297,5</b>	<b>300</b>	<b>8,52</b>

Osakesarja B:n osakkeiden omistaja vastaa tilojensa rakentamisaikaisesta rahoituksesta yksin **sekä hoito- ja uusimiskustannuksista ja kunnossapidosta yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellysti.**

Osapuolet ymmärtävät ja hyväksyvät, että Pysäköintitalon toteutusvaiheen jälkeen Osapuolilla ei ole tarkoitusta jäädä omistamaan Pysäköintiyhtiön osakkeita vaan ne on tarkoitus siirtää asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden tai muun yhtiön tai yksityishenkilöiden omistukseen.

## 7. Osakkeiden luovutuskielto

### 7.1. Yleistä

Osapuolet sitoutuvat olemaan myymättä, muutoin luovuttamatta tai panttaamatta Yhtiön osakkeita, optioita, vaihtovelkakirjoja tai muita instrumentteja, jotka voidaan vaihtaa osakkeiksi, muutoin kuin tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

### 7.2. Osakekaupat asukkaille ja asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöille

Osapuolet myyvät toteutusvaiheen aikana omistamiaan autopaikkaosakkeita ja/tai muita tiloja kukin itse asettamillaan ehdoilla ja hinnoilla.

Osapuolet sitoutuvat myymään omistamansa osakkeet ehdolla, jonka mukaan osakkeiden omistusoikeus siirtyy vasta, kun Pysäköintitalo on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Omistusoikeuden siirtymisen lykkääminen edellä mainitulla tavalla toteutetaan määräämällä kaupakirjassa viimeisen maksuerän erääntyminen Pysäköintitalon käyttöönottohyväksyntään.

## 8. Osakekirjat

Tätä Sopimusta allekirjoitettaessa Yhtiöllä ei ole painettuja osakekirjoja. Yhdenkin Osapuolen vaatiessa Yhtiölle tehdään osakekirjat kaikista osakkeista. Osakekirjat tehdään joka tapauksessa viimeistään siihen mennessä, kun omistusoikeus osakkeisiin siirtyy osakkeita ostaneille asiakkaille.

## 9. Yhtiön rahoitus ja vastuu kustannuksista

Osapuolet sopivat Yhtiön pysäköintitalon kaikkien kustannusten rahoitustavasta rakennuttamisaikana **Yhtiökokouksessa**. Rahoittamiseen kuuluvat ainakin kustannukset Yhtiön vuokraamasta tontista, pysäköintitalon ja ajorampin suunnittelusta, rakentamisesta, rakennuttamisesta, valvonnasta ja liittymistä sekä Yhtiön hallinnosta.

Osapuolten tavoitteena on rahoittaa investointikustannukset Yhtiölle haettavalla yhtiölainalla, niin suurella lainoitusasteella kuin on mahdollista. Yhtiön osakkeisiin kohdistuva yhtiölaina kohdistetaan Yhtiön osakkeisiin. Yhtiön osakkeiden ostajille siirtyy osuus yhtiölainasta, ostettujen osakkeiden mukaisessa suhteessa.

Ennen rahoituksen saamista ja siltä osin kuin rahoitus ei kata Yhtiölle aiheutuvia kustannuksia, kaikki Yhtiölle aiheutuvat, mm. rakennuttamisesta aiheutuvat kustannukset jaetaan Osakkaiden kesken omistusosuuksien suhteessa.

Osakassopimuksen Osapuoli vastaa yhteisvastuullisesti omistamansa asunto- ja/tai kiinteistöyhtiön kanssa Yhtiön rakentamishankkeen kustannuksista suhteessa tämän osakassopimuksen osapuoliin nähden, mikäli sen omistus Yhtiössä perustuu välilliseen omistukseen.

Mikäli yhtiölainan hakeminen Yhtiölle ei onnistu tai sen ehdoista ei päästä yksimielisyyteen, Osapuolet vastaavat itse ja/tai omistansa asunto- ja/tai kiinteistö-osakeyhtiön omistussuhteensa suhteessa edellä mainituista kustannuksista. Suoritukset Yhtiöön tehdään tältä osin rakennusrahostosuorituksina.

Yhtiön toiminnan rahoittaminen pyritään hoitamaan Yhtiön perimien yhtiöjärjestyksen mukaisten vastikeperusteisten maksujen turvin. Yhtiön tulee järjestää toimintansa siten, että se pystyy vastaamaan tavanomaisista taloudellisista velvoitteistaan. Hoito- ja ylläpitokustannuksia ei voida rahoittaa lisävelalla ilman Osapuolten yksimielistä päätöstä. Selvyden vuoksi todetaan, että kukin Osapuoli vastaa kaikkien omistuksessaan ja hallinnassaan suoraan ja/ tai välillisesti olevien Yhtiön osakkeiden vastikemaksuista, kunnes osakkeisen omistusoikeus on luovutettu tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Mikäli Yhtiön hallitsemia tiloja tai pysäköintipaikkoja otetaan arvonlisäverolliseen käyttöön ja rakentamiskustannuksiin sisältyvän arvonlisäveron palautuksen hakeminen on arvonlisäverolain puitteissa mahdollista, tilojen rakentamiskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero pyritään kanavoimaan yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä tavalla arvonlisäverollisessa käytössä olevien tilojen hallintaan oikeuttavien tilojen osakkeiden omistajan hyväksi esimerkiksi siten, että Yhtiön saamalla arvonlisäveron palautuksella hyvitetään ko. osakkeisiin kohdistuvaa rahoitusvastiketta.

## 10. Yhtiön hallinto

Yhtiön toiminnasta vastaavat Yhtiön toimitukset laissa, yhtiöjärjestyksessä ja tässä Sopimuksessa määritellyllä tavalla. Tämän Sopimuksen määräyksiä sovelletaan ensisijaisesti.

Yhtiössä on hallitus, johon kuuluu hallituksen puheenjohtaja ja 5 jäsentä. Kukin Osapuoli nimeää hallitukseen yhden jäsenen, jotka valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan. Kullakin Osapuolella on hallituksessa yksi (1) ääni. Hallitus tekee päätökset enemmistöpäätöksin. Kutsu hallituksen kokoukseen on toimitettava viimeistään kahdeksan (8) päivää ennen kutsun tarkoittamaa hallituksen kokousta sähköpostitse Kullakin yksittäisellä hallituksen jäsenellä on oikeus kutsua hallituksen kokous koolle. Hallituksen jäsenille ei makseta palkkiota. Hallitus voi tehdä päätöksiä kokoontumatta edellyttäen, että kaikki hallituksen jäsenet hyväksyvät allekirjoituksellaan tehdyn päätöksen. Hallitus valmistelee Yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat asiat.

Yhtiökokouksen koollekutsumisessa noudatetaan osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräyksiä, kuitenkin niin, että kutsu yhtiökokoukseen voidaan toimittaa osakaan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen ja kokoukset voidaan pitää myös etäyhteyden välityksellä Yhtiökokous päättää osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä määritetyistä asioista. Lisäksi yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluvat osakaslainat, Yhtiön puolesta kolmannen hyväksi annettavat takaukset sekä rahoitussopimuksen solmiminen Yhtiön puolesta, sekä kolmansien kanssa sovittavat rasite- ym. sopimukset, jotka koskevat Yhtiön hallitsemia kiinteistöjä ja/tai rakennusta. Lisäksi Yhtiökokous päättää Pysäköintitalo-hankkeen aloittamisesta, jos lopullisen projektinjohtourakkasopimuksen kattohinta ylittää kohdassa 12.2 mainitun kattohinnan. Tällöin päätöksen on oltava yksimielinen.

Yhtiön hallinnon ja kirjanpidon hoitamisesta huolehtii toteutusvaiheen aikana [ ] [ ] euron vuosikustannuksella.

Osapuolet perustavat pysäköintitalon rakennuttamista hoitamaan rakennuttamisryhmän, johon kukin Osapuoli nimeää yhden edustajan. Rakennuttamisryhmä tekee päätöksensä enemmistöpäätöksin.

Rakennuttamisryhmä:

- toimii Yhtiön edustajana ja osakeyhtiön edustajana kaikissa Pysäköintitalon rakennuttamiseen liittyvissä asioissa,

- kilpailuttaa Pysäköintitalon toteutussuunnittelun ja valitsee Pysäköintitalon suunnittelijat
- käsittelee ja hyväksyy projektinjohtourakoitsijan esittämät suunnitteluratkaisut ja kokonaisuudessaan ja laadullisesti sopivat urakoitsijat
- hyväksyy lisä- ja muutostyöt, ellei erikseen toisin sovittu
- nimittää kohteelle tilaajan valvojan tai edustajan, joka hyväksyy sovitut työn etenemistä edistävät asiat ja maksuerien mukaisen valmistumisasteen.

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jos Yhtiön hallitus niin päättää. Yhtiön toimitusjohtajalla on aina oltava Yhtiön toiminnan laajuutta ja laatua vastaava pätevyys ja kokemus.

## 11. Tilintarkastus ja kirjanpito

Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä Yhtiön tilintarkastajana toimii [ ], pää-vastuullisena tilintarkastajanaan [ ].

Yhtiön kirjanpidon ja hallinnon järjestämisestä huolehtii toteutusvaiheen aikana [ ]. Yhtiön kirjanpidon ja hallinnon kustannuksista laskutetaan Yhtiöltä noin [ ] euroa vuodessa.

## 12. Yhtiön tilojen suunnittelu ja rakentaminen

### 12.1. Aikataulu

Pysäköintitalo toteuttaminen on suunniteltu aloitettavaksi viimeistään [ ] ja valmistuvan viimeistään [ ].

Kun tämä Sopimus on allekirjoitettu ja Yhtiö on saanut pysäköintitontin hallintaansa, ja urakkasopimuksen lopullisista ehdoista sekä rahoituksesta on päätetty tämän Sopimuksen mukaisesti, Pysäköintitalo toteuttaminen aloitetaan tämän Sopimuksen mukaisesti yhdenkin Osapuolen niin vaatiessa.

### 12.2. Suunnittelu, rakennuttaminen ja rakentaminen

Pysäköintitalon urakoitsijana toimii Peab. Yhtiön ja Peabin välillä tehdään projektinjohtourakkasopimus. Tämän osakassopimuksen liitteenä 2 on alustava luonnos projektinjohtourakkasopimuksesta. Pysäköintilaitoksen tavoitehinta on 6.279.00 euroa ja kattohinta 7.220.850 euroa (alv 0 %). Tämän lisäksi työnjohdon bonusjärjestelmän mahdolliset palkkiot ovat enintään 40.000 euroa. Rakennuttamiskustannukset (sisältäen suunnittelun, rakennusluvan ja liittymä, projektivalvonnan ja rahoituskulut) ovat enintään 322.000 euroa (alv 0 %). Suunnittelusopimukset tehdään Yhtiön nimiin. Yhtiö tekee toteutussuunnittelua koskevat sopimuksen luonnossuunnitelmien (liite 3) pohjalta. Peab vastaa suunnittelun ohjauksesta projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Osakkaat sitoutuvat tällä sopimuksella enintään yllä mainittuihin rakentamiskustannuksiin siten, että kunkin osapuolen enimmäiskustannus määrittyy sen suoraan ja/tai välillisesti omistamien osakkeiden perusteella.

Kukin Osapuoli vastaa Yhtiölle aiheutuvista rakennuttamisen kustannuksista Yhtiön suoraan ja/tai välillisesti omistamiensa A-sarjan osakkeiden osuuksien suhteessa. Rakennuttamistehtävät on lueteltu liitteessä 3.

## 13. Myötävaikutusvelvollisuus

Osapuolet sitoutuvat itse, asiamiehensä tai edustajansa välityksellä äänestämään ja toimimaan yhtiökokouksissa, hallituksessa, rakennuttamisryhmässä ja kaikissa muissa yhteyksissä siten, että tässä Sopimuksessa sovitut velvoitteet sekä Sopimuksen tarkoitus voidaan saavuttaa.

## 14. Osapuolten ilmoitukset ja päätöksenteko

Osapuolten välinen päätöksenteko tämän Sopimuksen perusteella tehdään tässä Sopimuksessa sovitussa menettelyssä. Päätöksistä laaditaan kirjallinen pöytäkirja, jonka Osapuolet allekirjoittavat.

## 15. Sopimusrikkomukset

Mikäli Osapuoli olennaisesti rikkoo tämän Sopimuksen määräyksiä, eikä kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa jonkun Osapuolen esittämästä kirjallisesta huomautuksesta oikeaseikkomustaan, kullakin Osapuolella on oikeus vaatia Osapuolta maksamaan sopimussakko, joka on 100.000 euroa. Sopimussakkoa koskeva vaatimus on annettava tiedoksi rikkooneelle Osapuolelle neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun oikeus sopimussakkoon on syntynyt uhalla, että oikeus sopimussakkoon on menetetty.

Sopimusta rikkonut Osapuoli on sopimussakon lisäksi velvollinen korvaamaan Yhtiölle aiheutuneen välittömän vahingon kokonaisuudessaan sekä toisille Osapuolille aiheutuneen välittömän vahingon siltä osin kuin se ylittää sopimussakon määrän. Mikäli sopimusrikkomus on aiheutettu tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti, on sopimusta rikkonut osapuoli kuitenkin velvollinen korvaamaan myös toisille osapuolille aiheutuneet välilliset vahingot.

## 16. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä ja on voimassa siihen asti, kunnes:

- rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Pysäköintitalon käyttöönotettavaksi,
- pysäköintitalon rakentamista koskevan urakkasopimuksen mukainen taloudellinen loppuselvitys on pidetty, sekä
- Osapuolet ovat täyttäneet kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa.

## 17. Muut ehdot

### 17.1. Muutokset

Muutokset tähän Sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja kunkin Osapuolen on ne allekirjoituksellaan hyväksyttävä.

### 17.2. Koko sopimus

Tämä Sopimus liitteineen muodostaa Osapuolten välisen sopimuksen ja yhteisymmärryksen kokonaisuudessaan ja se korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset suulliset tai kirjalliset sopimukset koskien tässä Sopimuksessa sovittuja asioita. Osapuolet vakuuttavat, etteivät he ole tehneet, eivätkä tämän Sopimuksen voimassaoloaikana tule tekemään osakas- tai muita sopimuksia, joissa sovittaisiin tässä Sopimuksessa säännellyistä tai niihin vaikuttavista asioista.

### 17.3. Oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Sopimuksen mukaisen oikeutensa, ei oikeuden käyttämättä jättäminen millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta myöhemmin niin halutessaan.

### 17.4. Muutokset Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Sopimuksesta on tai tulee lainsäädännöllisten muutosten seurauksena, viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, katsotaan Sopimus muilta osin edelleen päteväksi. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Sopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### 17.5. Tiedoksiannot

Tämän Sopimuksen mukaiset tiedoksiannot ja vaatimukset voidaan tehdä sähköpostitse osapuolten seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

Peab  
Lehto  
Bonava

Kaupunki  
TVT  
Vaso

## **17.6. Sopimuksen siirtäminen**

Tätä Sopimusta tai siihen liittyviä oikeuksia tai velvollisuuksia ei voida siirtää ilman kaikkien Osapuolten suostumusta. Tämän sopimuksen oikeuksia ja velvoitteita ei voi siirtää missään tilanteessa pysäköintipaikkojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajille / siirronsaajille (asunto-osakeyhtiöt ja yksityishenkilöt). Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä ei kuitenkaan estä rakentamisaikana osakkeiden myymistä edelleen tämän sopimuksen mukaisesti.

## **17.7. Luottamuksellisuus**

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaiken toisen Osapuolen asuinrakentamis-hankkeista ja liikesalaisuuksista saamansa tiedon, siltä osin kuin tällainen tieto ei ole muuta kautta tullut julkiseksi. Tämä kohta säilyy voimassa sopimuksen päättymisestä huolimatta.

## **18. Sovellettava laki ja erimielisyydet**

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Jos neuvottelut eivät johdat tulokseen, erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

## **19. Allekirjoitukset**

Tätä Sopimusta on allekirjoitettu [ ] samasanaista kappaletta, yksi kullekin Osa-puolelle.

Turussa [ ]. [ ]kuuta 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 hyödynnytyksi 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 enemmistöpäätöksin. 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 sisältynyttä 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 arvonlisäverovastiketta, 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 sovituista vastikkeista sekä se päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus on viimeistään tehtävä. Ilmoitus on toimitettava lunastukseen oikeutetuille, kuten yhtiökokouksuksi 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

**Turvallisuuskordinaattori** 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 laadutasoltaan.
- 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 tuotemääritysten 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 kuvatusti.

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 laatu" 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 Tilaajan vakuudet

#### YSE 37 §

Tilaaja 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 veloitettu 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 veloitettu 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, rakennustyövakutus 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 hyväksyttää 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 takuuaajan 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 YSE:n 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 urakkasummassa, vaan tulee erillisenä kuluna urakkasumman 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.

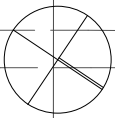
Elleivät sopijaosapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen keskinäiseen ratkaisuun, jätetään riitaisuudet toisen osapuolen sitä halutessa välimiesoikeuden/käräjäoikeuden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

## 24 SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

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

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

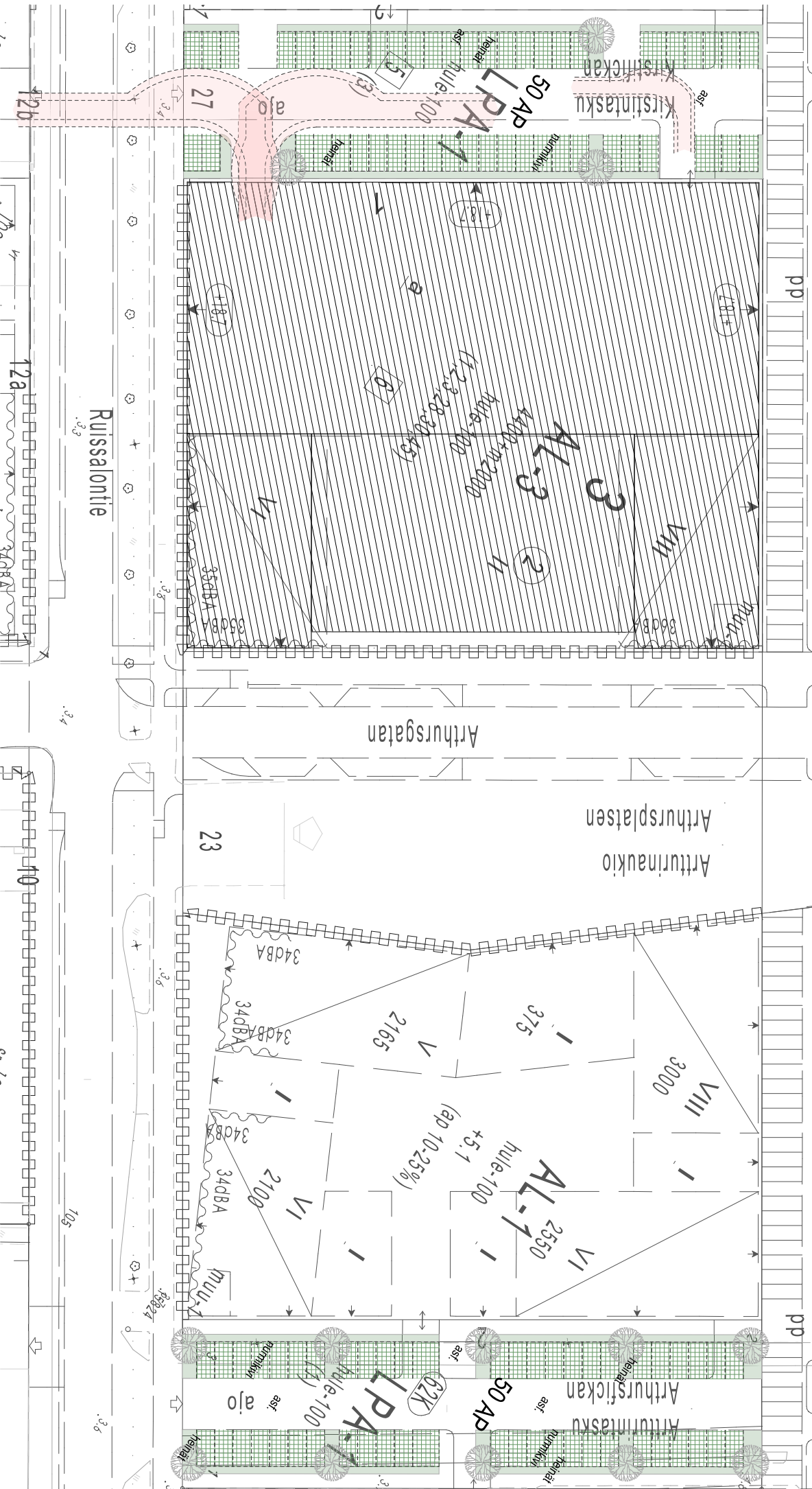
## LIITTEET

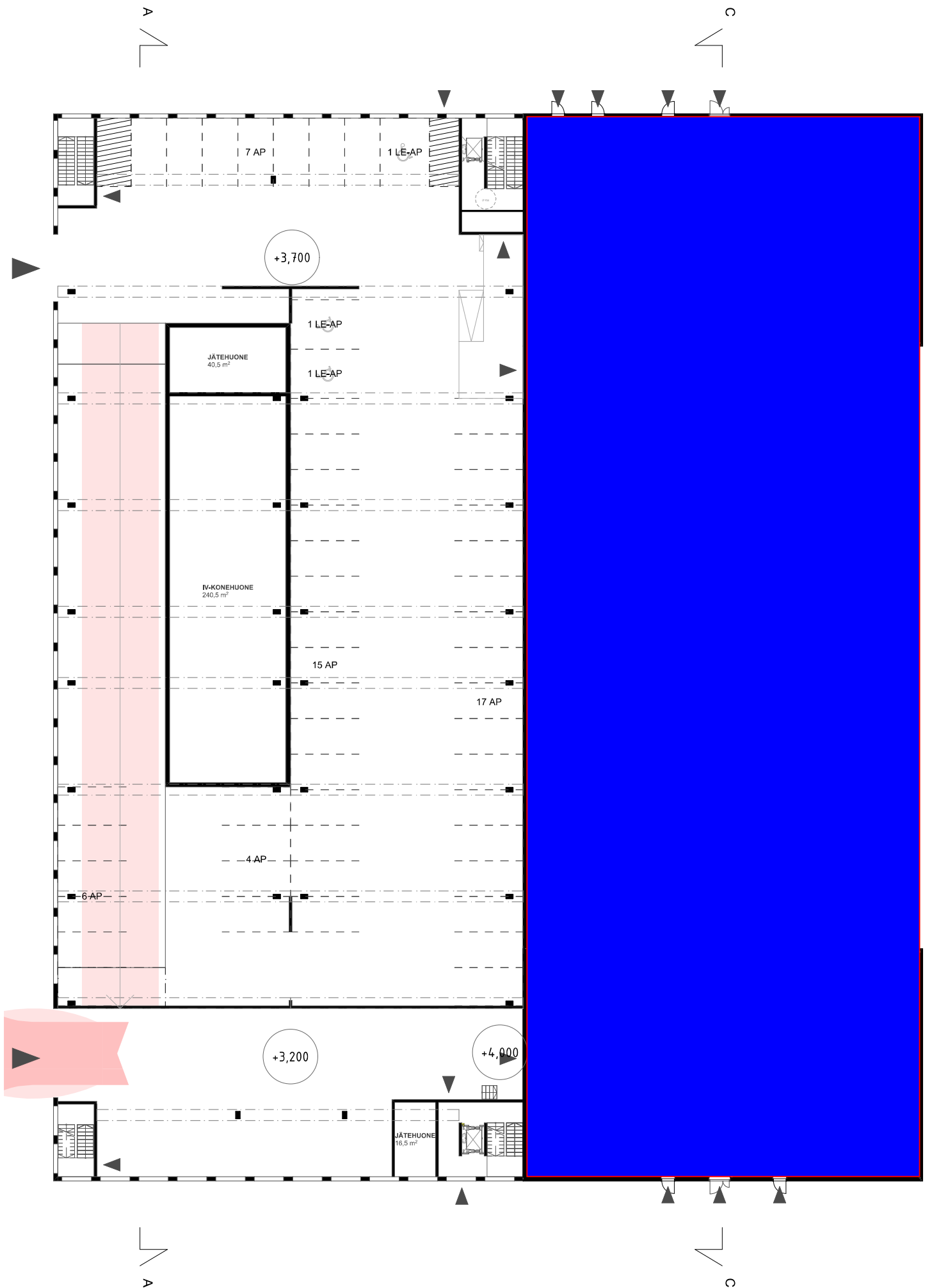


P VP

Kirstinpuisto  
Kirstiparken

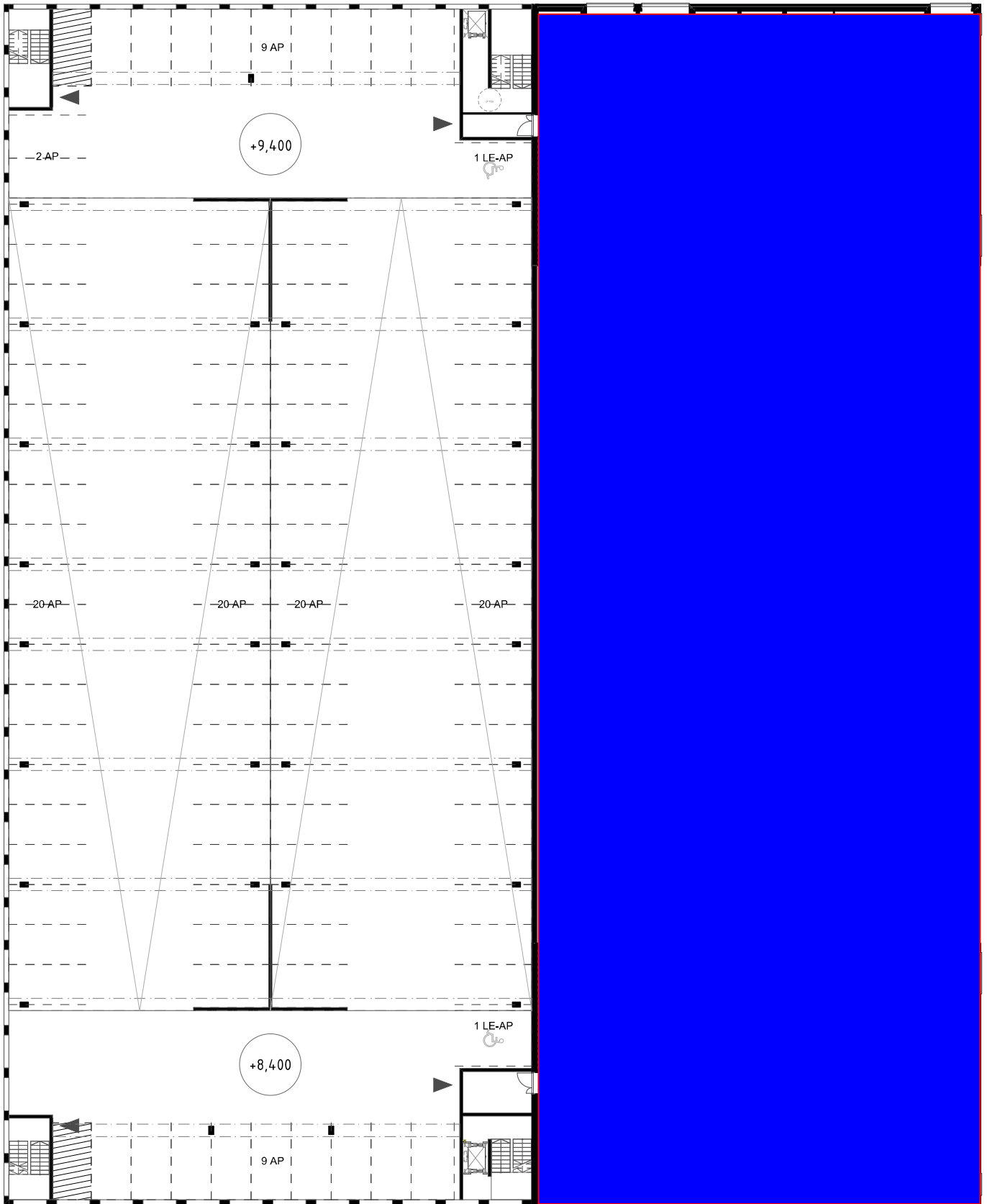
AUTOPAIKAT:  
PARKKIALUEET 50+50  
PAIKOITUSHALLI 322





A

C



A

C

A3

Kirstinpuisto, Kortteli A  
Artturinkatu

LUONNOS L1  
94506

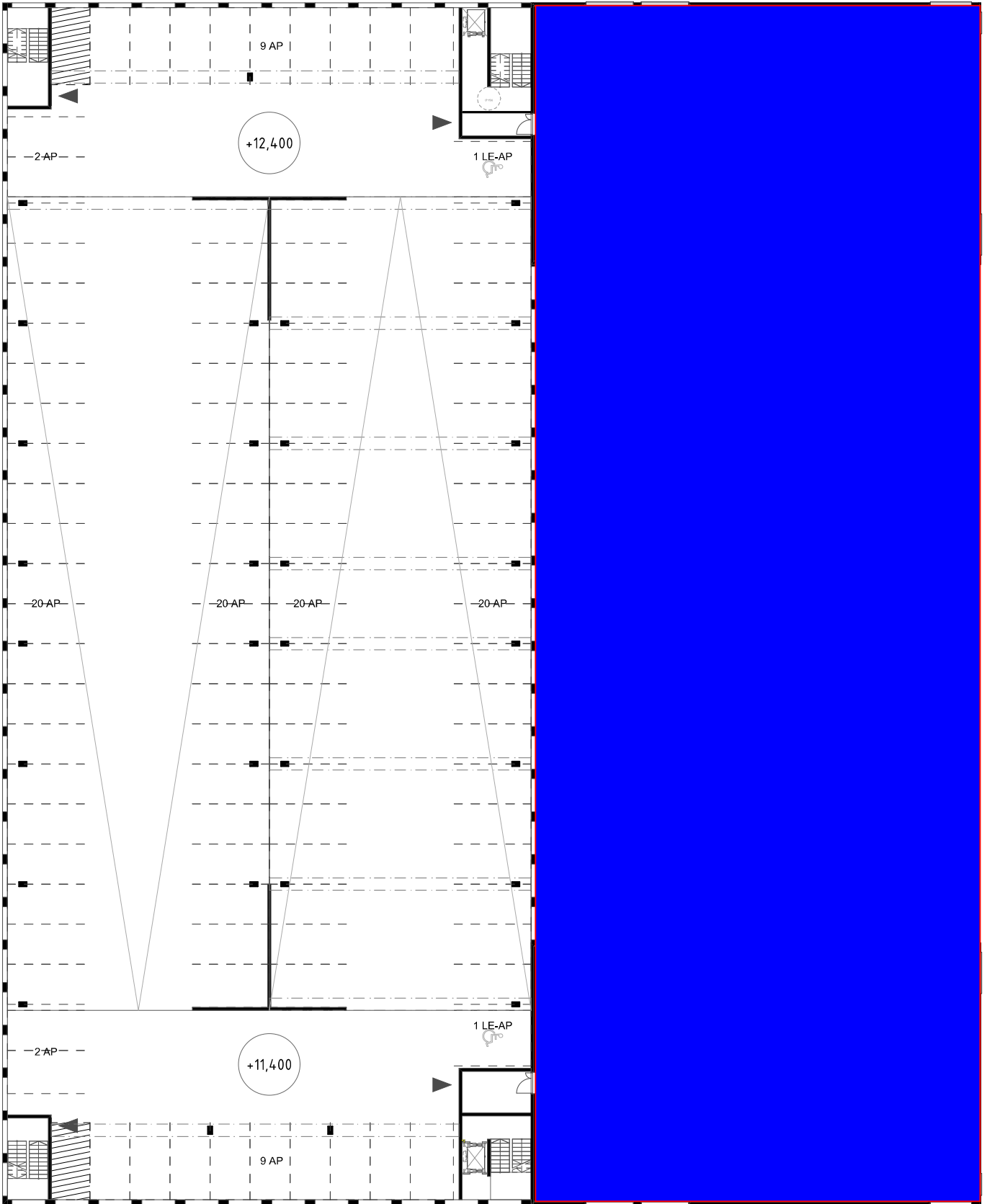
POHJAPIIRUSTUS, 2. KERROS 1:250  
01.12.2020

**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

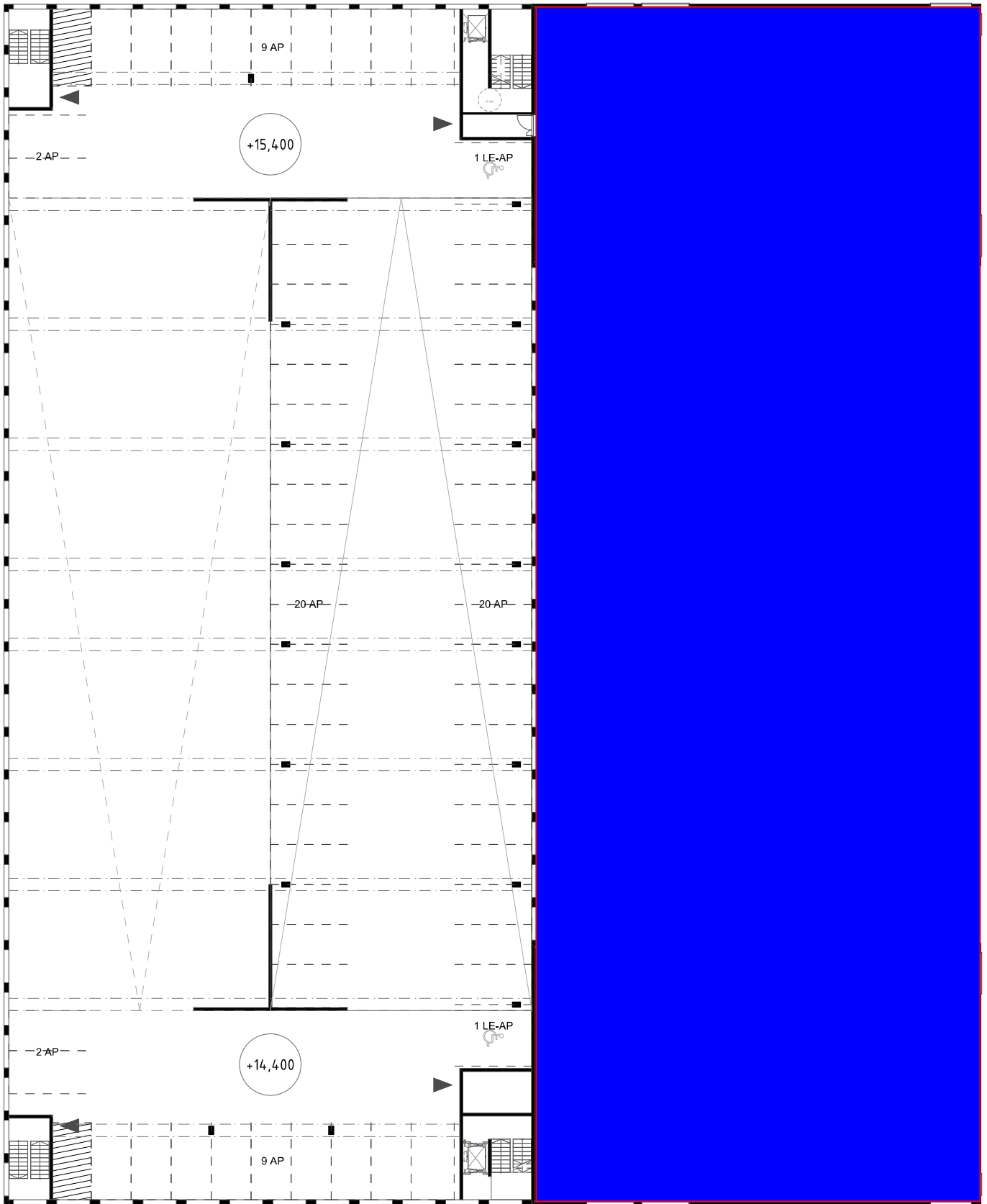
LUONNOS L1  
94506

**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



