

Rakennuskohde:

Päihdehuollon monipalvelukeskus

Hankesopimus

xx.xx.2022

luonnos 31.5.2022

1. HANKESOPIMUS JA SEN KOHDE	4
2. SOPIJAPUOLET	4
2.1. Vuokralainen	4
2.2. Vuokranantaja	4
3. MUUT HANKKEEN OSAPUOLET	4
4. SOPIMUKSEN TAUSTA	5
5. KÄSITTEISTÖ	5
6. SUUNNITTELU	5
7. KUSTANNUS-, LAATU- JA AIKATAULUTAVOITTEET	6
8. HANKKEEN TAVOITTEET	6
9. VUOKRANANTAJAN VASTUULLE KUULUVAT SUORITTEET JA VELVOITTEET	7
10. SUUNNITTELUN OHJAUS	7
11. KUSTANNUSOHJAUS-, SEURANTA JA RAPORTOINTI	8
12. KILPAILUTTAMINEN	8
13. SOPIMUSASIAKIRJAT	8
14. VUOKRALAISEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS	9
14.1. Yleinen myötävaikutusvelvollisuus	9
14.2. Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat	9
14.3. Lähtötietojen toimittaminen	9
14.4. Vuokralaisen teettämät muut työt ja hankinnat	9
15. LAADUNVARMISTUS	10
15.1. Yleistä laadunvarmistuksesta	10
15.2. Vuokranantajan laadunvarmistus	10
16. HANKKEEN TAVOITETAIKATAULU	10
17. VIIVÄSTYSSAKKO	11
18. HANKKEEN TOTEUTUSKUSTANNUKSET JA Kattohinta	11
18.3. Kattohinta	11
18.4. Kattohinnan muutokset	11

18.5.	Kattohinnan muutosten kustannus- ja aikatauluvaikutuksista sopiminen 13	
18.6.	Taloudentarkastus	13
18.7.	Arvonlisävero	14
18.8.	Hankkeen toteutuskustannuksiin sisältyvät erät	14
19.	VALVONTA	14
20.	VAKUUTUKSET.....	15
21.	ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ.....	15
22.	Tiedottaminen.....	16
23.	Sopimuksen VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN	16
24.	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	16
25.	SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET	16

1. HANKESOPIMUS JA SEN KOHDE

Rakennuskohde:

Osoite:

2. SOPIJAPUOLET

2.1. Vuokralainen

Turun Kaupunki, tilapalvelut

Y-tunnus: 0204819-8

Osoite: Linnankatu 90 20100 Turku

toimivaltaiset edustajat

Sopimusasioissa: vs. Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto []

Teknisissä asioissa: []

Vuokralainen on velvollinen nimeämään hankkeeseen henkilöt, jotka voivat päättää hankkeeseen liittyvistä asioista vuokralaisen edustajana.

2.2. Vuokranantaja

Turun seudun sosiaali- ja terveystilapalvelukiinteistöt Oy

Osoite: Korkeavuorenkatu 30, 00130 Helsinki

Vuokranantajan toimivaltaiset edustajat

Sopimusasioissa: Simo Karjalainen tai määräämänsä, simo.karjalainen@hemso.fi , +358 400 766 664

Teknisissä asioissa: Simo Karjalainen, Kirsi Viheriäranta tai kirjallisesti heidän määräämänsä henkilö.

3. MUUT HANKKEEN OSAPUOLET

Hankkeeseen kiinnitetään hankkeen edetessä mm. seuraavat suunnittelijat, joiden hankinta toteutetaan tämän sopimuksen mukaisesti.

- Pää- ja arkkitehtisuunnittelu
- Rakennesuunnittelu
- LVIA-suunnittelu
- Sähkösuunnittelu

4. SOPIMUKSEN TAUSTA

Sopimuksen tarkoituksena on sopia menettelystä, jossa Vuokranantaja rakentaa rakennuksen Turun Seudun sosiaali- ja terveystalokkiinteistöt Oy:n hallinnoimalle tontille osoitteessa Kunnallissairaalan tie 20, 20700 Turku. Tilat vuokrataan Vuokralaiselle erillisellä Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisellä liikehuoneiston vuokrasopimuksella. Tämä hankesopimus ja vuokrasopimus muodostavat sopimuskokonaisuuden.

Vuokranantaja vastaa tämän sopimuksen mukaisista rakentamiseen liittyvistä vastuista ja velvoitteista suhteessa urakoitsijaan ja suunnittelijoihin nähden tässä sopimuksessa ja sen liitteissä tarkemmin kuvatusti. Vuokralainen vastaa sopimuksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisista vuokralaisen velvollisuuksista.

5. KÄSITTEISTÖ

Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä esim. Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet (KTI:n julkaisu).

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

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

6. SUUNNITTELU

Vuokranantaja solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Vuokranantaja johtaa suunnittelua ja vastaa itseensä sopimussuhteisten suunnittelijoiden suorituksesta, määrittää valmiilta tilalta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä hyväksyy suunnitelmat.

Vuokranantaja, yhteistyössä vuokralaisen kanssa, organisoii, ohjaa ja valvoo suunnittelua tässä sopimuksessa kuvatusti, jotta Vuokralaisen toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan. Vuokralaisella on oikeus osallistua ja tulla kuulluksi suunnitteluvaiheen tehtävissä. Suunnittelua ohjaavia dokumentteja ovat Vuokralaisen hankesuunnitelma sekä vuokralaisen toimittamat lähtötiedot, joita ovat mm. huonekortit.

Vuokralaisen mahdollinen suunnittelun valvonta ei vähennä pääsuunnittelijan tai muiden Vuokranantajaan sopimussuhteisten suunnittelijoiden lakisääteisiä vastuita eikä Vuokranantajan vastuuta suunnittelijoiden suorituksesta.

7. KUSTANNUS-, LAATU- JA AIKATAULUTAVOITTEET

Hankkeen luonteeseen kuuluu, että taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet määritetään ja sopimus solmitaan tiedoilla ja suunnitelmilla, jotka täydentyvät ja täsmentyvät suunnittelun aikana. Vuokranantajan tavoitteena on, että ennen urakkatarjousten pyytämistä suunnitelmat on viety mahdollisimman pitkälle eikä tarvetta olennaisille suunnitelmien täsmennyksille ja muutoksille ole. Suunnitelmissa otetaan huomioon Vuokralaisen vaatimukset mm. toiminnallisuudelle ja laadulle.

Hankkeelle laaditaan yhteinen tavoiteaikataulu. Alustava tavoiteaikataulu on tämän sopimuksen liitteenä. Vuokranantaja vastaa hankkeen kilpailutusaineiston laadinnasta ja päättää, milloin urakan hankinta tehdään.

Suunnitelmien muutokset, jotka eivät sisälly tämän sopimuksen kattohintaan, käsitellään osapuolten välillä tämän sopimuksen mukaisesti. Ainoastaan olennaisilla laatu- ja laajuustason muutoksilla voi olla kattohintaan vaikutuksia. Muutokset kattohintaan on käsiteltävä oikea-aikaisesti ja kirjallisesti ja ne on Vuokralaisen hyväksyttävä kirjallisesti toimivaltaisen edustajan taholta ennen kuin muutokset voidaan toteuttaa. Osapuolten yhteinen tavoite on ohjata suunnittelua kustannustehokkaasti ja löytää mahdollisissa muutostilanteissa ratkaisut, jotka eivät muuta hankkeen kokonaiskustannuksia, eli kustannuksia nostavien suunnittelumuutosten yhteydessä pyritään löytämään niitä vastaavia säästöjä.

8. HANKKEEN TAVOITTEET

Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa on välittää tiedoksi osapuolille tärkeät koko projektia ja myös muita projektiosapuolia koskevat yhteiset tavoitteet. Hankkeen ensisijaisena tavoitteena on sujuva ja saumaton yhteistyö vuokranantajan, vuokralaisen ja käyttäjäryhmän kanssa. Hankkeen erityispiirteinä on vuokralaisorganisaation rakennemuutos, jonka osalta osapuolet tavoittelevat mahdollisimman sujuvaa tiedonsiirtoa- ja vaihtoa sekä yhteistoimintaa koko hankkeen ajan.

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

- Terveelliset ja turvalliset tilat
- Aikataulun pitävyys
- Luodaan edellytykset hyvälle toimintaympäristölle (käyttäjävurorovaikutus)
- Käyttäjätyytyväisyys
- Kustannustehokkuus
- Kestävän kehityksen mukaiset tila- ja rakenneratkaisut

9. VUOKRANANTAJAN VASTUULLE KUULUVAT SUORITTEET JA VELVOITTEET

Vuokranantajan vastuulle kuuluu koko rakennuskohteen rakennuttaminen yhteistyössä vuokralaisen kanssa laadittavien suunnitelmien mukaan tämän sopimuksen liitteenä olevassa hankesuunnitelmassa esitetystä laajuudesta. Vuokranantajan vastuulle kuuluu projektin ohjaus ja raportointi, suunnittelun ohjaus, hankintatoimen ja rakennushankkeen rakennuttamisen tehtävät sekä sen johtaminen.

Vuokranantajan ja kohteen rakennustöistä vastaavien urakoitsijoiden urakkasopimukset perustuvat yleisen markkinakäytännön mukaisiin urakkasopimusehtoihin ja Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin 1998 ("YSE98"). Vuokranantaja koordinoi osapuolten yhteistyötä ja huolehtii siitä, että suunnittelijat, alihankkijat ja muut sopimuksessa yksilöidyt tai myöhemmin Vuokranantajan ja vuokralaisen erikseen sopimat Vuokranantajan erillistoimittajat ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja suorituksensa muista projektiin liittyvistä toimintavelvoitteista.

Vuokranantajan velvollisuutena on pitää Vuokralainen tietoisena projektin etenemisestä ja informoida vuokralaista kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. Vuokranantajan on ilman aiheetonta viivytystä, ongelman merkitys ja kiireellisyys huomioiden, tiedotettava havaitsemistaan ongelmista Vuokralaista ja esitettävä ratkaisuehdotukset niihin ongelmiin, joihin tarvitaan vuokralaisen päätös.

Tilat vuokrataan tämän sopimuksen liitteenä olevan hankesuunnitelman mukaiseen käyttötarkoitukseen päihdehuollon käyttöön ja sen tarvitsemia tukitoimintoja varten. Tilat on tarkoitus rakentaa tämän sopimuksen liitteenä olevan hankesuunnitelman ja sen liitteiden mukaisesti siten, että tilat täyttävät kaikki niille asetetut vaatimukset.

10. SUUNNITTELUN OHJAUS

Vuokranantaja ohjaa suunnittelua rakennuttamisen asiantuntijana. Vuokranantajan velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatutavoitteidenmukaisuus sekä rakennettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä ennakoivasti projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia päätöksiä suunnitelmien kehittämiseksi. Vuokranantaja järjestää suunnittelukokoukset, joissa käsitellään suunnitelmien tekniset asiat.

Vuokralaisen kanssa järjestetään käyttäjäsuunnittelukokouksia, joissa keskitytään käyttäjän lähtötietoihin ja käyttäjälle tärkeiden suunnitelmien käsittelemiseen ja niiden hyväksymiseen. Suunnitelmien hyväksyttämiseksi järjestetään tarvittaessa erillisiä suunnitelmakatselmuksia, joihin osallistuvat vuokralainen, vuokranantaja sekä suunnittelijat.

Suunnittelussa hyödynnetään tietomallintamista.

11. KUSTANNUSOHJAUS-, SEURANTA JA RAPORTOINTI

Vuokranantaja laatii ja toimittaa Vuokralaiselle tavoitekustannusarvion yhdessä sovittavan aikataulun mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta sekä raportoi vuokralaiselle toteutuneet kustannukset ja ennusteen toteutuvasta kustannuksesta sekä sen erotuksesta tavoitearvioon kahden kuukauden välein.

12. KILPAILUTTAMINEN

Vuokranantaja valmistelee huolellisesti kaikki suunnittelun- ja urakan kilpailutusmateriaalit osaltaan siten, että ne täyttävät julkisista hankinnoista ja käyttöoikeusurakoista annetun lain (1397/2016) vaatimukset ja velvoitteet. Vuokranantaja vastaa oikean ja ajantasaisen kilpailutusmateriaalin laadinnasta ja muista hankintaprosessin aikaisista tehtävistä (mm. kysymyksiin vastaaminen, mahdollisten valitusten käsittely jne.).

Vuokralaisen vastuulla on julkaista hankinta-asiakirjat Vuokralaisen tekemällä hankintailmoituksella, mutta sopimukset tehdään Vuokranantajan nimiin.

Vuokranantaja vastaa mahdolliseen valitusprosessiin liittyvien kirjelmien laadinnasta Vuokralaisen ja Vuokranantajan nimissä. Vuokranantaja vastaa myös mahdollisista oikeudenkäyntikustannuksista ja oikeusprosessista mahdollisesti seuraavista muista kustannuksista.

Osapuolet katselmoivat hankinta-asiakirjat ennen hankintailmoituksen julkaisemista. Vuokranantaja täydentää aineistoa niissä mahdollisesti havaittujen huomioiden mukaisesti.

13. SOPIMUSASIAKIRJAT

Tämä hankesopimus liittyy osapuolten solmimaan vuokrasopimukseen (xx.xx.2022).

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraavan luettelon mukainen.

A. Kaupalliset asiakirjat:

1. Vuokrasopimus
2. Hankesopimus
3. Vastuunjakotaulukko
4. Alustava tavoiteaikataulu

B. Tekniset asiakirjat

5. Hankesuunnitelma
6. Hankesuunnitelman liitteet

7. Huonekortit [käytävä läpi ennen sopimuksen allekirjoittamista].

Lisäksi hankkeessa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia ja Suomen ja Euroopan Unionin lainsäädäntöä sekä viranomaisten ohjeita. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa noudatetaan niitä yllä esitetystä järjestyksessä.

14. VUOKRALAISEN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

14.1. Yleinen myötävaikutusvelvollisuus

Vuokralainen tekee rakennusprojektin edellyttämät Vuokralaisen päätökset siten, että hankkeen häiriötön eteneminen on mahdollista.

Vuokranantaja informoi oma-aloitteisesti vuokralaista tietoonsa tulleista, projektille merkityksellisistä seikoista. Jos tietoon tulee Vuokralaisen myötävaikutusvelvollisuuden piiriin kuuluva hankkeen häiriöttömän etenemisen uhka, Vuokranantaja ilmoittaa siitä viipymättä kirjallisesti vuokralaiselle.

14.2. Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat

Vuokranantaja vastaa rakennusluvan hakemisesta.

Vuokralainen hankkii toimintansa edellyttämät viranomaisluvut ja hyväksynyt ja vastaa niiden kustannuksista.

14.3. Lähtötietojen toimittaminen

Vuokralainen toimittaa hankesuunnitelman ja siihen liittyvät laatuasiakirjat Vuokranantajalle. Nämä asiakirjat toimivat suunnittelun lähtökohtana. Vuokralaisen velvollisuus on toimittaa tarvittavat lähtötiedot yhdessä laadittavan lähtötietoaikataulun mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa muiden tarvittavien lähtötietojen antamisesta urakoitsijalle ja suunnittelijoille.

14.4. Vuokralaisen teettämät muut työt ja hankinnat

Lähtökohtaisesti vuokralaisen kalustaminen, omat erillistyöt- sekä hankinnat alkavat hankkeen hallinnanluovutuksen jälkeen. Ennen hallinnanluovutusta tehtävästä kalustamisesta, erillistöistä tai hankinnoista on sovittava osapuolten kesken kirjallisesti etukäteen.

15. LAADUNVARMISTUS

15.1. Yleistä laadunvarmistuksesta

Vuokralainen on oikeutettu niin halutessaan osallistumaan hanketta koskeviin tarkastuksiin ja katselmuksiin. Myös käyttäjän edustajien osallistuminen em. tarkastuksiin on mahdollista vuokralaisen niin halutessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10 menettelyä sekä muita hankesuunnitelman laatuvaatimuksia.

15.2. Vuokranantajan laadunvarmistus

Vuokranantaja varmistaa omin laadunvarmistustoimenpitein, että vuokranantajan lakisääteiset veloitteet sekä myötävaikutusvelvollisuusvelvollisuudet täyttyvät.

Käyttäjän kanssa pidetään erillisiä käyttäjäsuunnittelukokouksia, joihin Vuokranantaja ja vuokralainen osallistuvat.

Vuokranantaja nimeää hankkeeseen kosteudenhallintakoordinaattorin ja turvallisuuskoordinaattorin.

Hankkeelle haetaan Breeam-vastuullisuussertifikaattia, tavoitetasona Very Good.

16. HANKKEEN TAVOITETAIKATAULU

Hankkeen alustava tavoiteaikataulu on seuraava:

- Suunnittelijoiden kilpailutus käynnistyy välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen
- Suunnittelu rakennuslupaa ja urakkahankintaa varten tehdään syksyllä 2022.
- Rakentaminen on tavoitteena aloittaa keväällä 2023.
- Hankkeen valmistumisen tavoitteena syksy 2024.

Arvioitu tehollinen rakennusaika on noin 16 kuukautta.

Vuokranantaja laatii 4 viikon kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta projektiaikataulun, joka käsitellään yhdessä osapuolten kesken. Aikataulussa esitetään oleellisimman hankkeen aikatauluun liittyvät vaiheet ja suoritukset sekä oleelliset käyttäjältä vaadittavat suunnitelmien hyväksyntöjen aikataulut.

Vuokranantaja vahvistaa valmistumisajankohdan Vuokralaiselle 8kk ennen arvioitua valmistumisajankohtaa, joka esitetään projektiaikataulussa.

17. VIIVÄSTYSSAKKO

Työn valmistumisen viivästyessä sopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä, kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on 5 000 €.

18. HANKKEEN TOTEUTUSKUSTANNUKSET JA KATTOHINTA

Vuokranantaja rakennuttaa Vuokrakohteen ja vastaa toteutuskustannuksista. Vuokrakohteen vuokra määräytyy tässä hankesopimuksessa sovitusti open book-periaatteella toteutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti. Toteutuskustannukset pääomitetaan Vuokralaiselta perittävään vuokraan vuokrasopimuksen kohdan 5 mukaisesti. Vuokralainen hankkii tilat ”avaimet käteen” periaatteella.

18.3. Kattohinta

Kattohinta sidotaan Haahtela-indeksiin 4/2022 (viimeisin tiedossa oleva pisteluku ja kustannuslaskennan peruste), pisteluvultaan 106,0. Hankkeen kattohinta sidotaan täysimääräisesti indeksiin. Indeksitarkastus tehdään hankkeen pääurakan hankintapäätöksen ajanhetken viimeisimmän tiedossa olevan indeksin pisteluvun mukaisesti. Vuokranantaja tekee kirjallisen ilmoituksen kattohinnan muutoksesta ja sen määrästä ja sen perusteista (indeksin muutos). Indeksien laskiessa, myös kattohinta laskee.

Hankkeen kattohinta on

15 000 000,00 € (alv 0%)

18 600 000,00 € (alv 24 %)

Mikäli hankkeen toteutuskustannukset ylittävät edellä mainitun kattohinnan, kaupungin pääomavuokra määräytyy kuitenkin laskettuna edellä mainitusta kattohinnasta. Hankkeen toteutuskustannuksiin ei sisälly Turun kaupungin maksamia, ennen tämän hankesopimuksen allekirjoittamista syntyneitä kustannuksia eikä vuokralaisen erillishankintoihin kuuluvia kustannuksia.

Osapuolet vahvistavat toteutuneet toteutuskustannukset kohteen hallinnanluovutuksen jälkeen pidettävässä taloudellisessa loppuselvityksessä, kun hanketta koskevan urakkasopimuksen mukainen taloudellinen loppuselvitys on pidetty.

18.4. Kattohinnan muutokset

Kattohinnan muutokseksi ei katsota sellaista sopimussuunnitelmien muutosta, joka aiheutuu alhaisesta sopimusvaiheen suunnitelmien valmiudesta. Suunnitelmien täsmentymistä ja täydentymistä, joka ei poikkea kohteen yleisestä laatu- tai

laajuustasosta tai jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi, eivät johda kattohinnan nostamiseen.

Esimerkkejä mahdollisista muutoksista, jotka voivat vaikuttaa hankkeen kattohintaan.

Laajuusmuutos:

Hankkeen laajuus kasvaa olennaisesti, eli suunnitelmaan lisätään tiloja, tilaryhmiä tai uusia toiminnallisia vaatimuksia.

Laatutason muutokset:

Hankeselvityksestä poiketen tiloille asetettuja laadullisia tavoitteita muutetaan oleellisesti, niin että hankkeen kokonaiskustannukset kasvavat. Tällaisia voivat olla esimerkiksi

- Jäähdytettyjen tilojen määrän kasvaminen
- Kuivien käyttötilojen muuttaminen märkätiloiksi
- Sisäpinnoille asetettujen laatutavoitteiden muuttaminen, niin, että ne todellisuudessa vaikuttavat kustannuksiin
- Esimerkiksi automaatiojärjestelmälle esitettyjen toiminnallisuuksien kasvattaminen

Ylivoimaisen esteen aiheuttamat muutokset tai vaikutukset

Ylivoimaiseksi esteeksi (force majeure) katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota sopijapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on sopijapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, tuonti- tai vientikielto, luonnonmullistus, yleisen liikenteen tai energijakelun keskeytys, lakko tai muu työselkkkaus tai tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen sopijapuolista riippumaton syy.

Ylivoimaisen esteen ilmaantuessa osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ylivoimaisen esteen vaikutuksista hankkeelle ja pyrkivät käytössään olevilla keinoilla minimoimaan ylivoimaisen esteen vaikutukset hankkeelle.

Vuokranantajan alihankkijan viivästys katsotaan ylivoimaiseksi esteeksi vain siinä tapauksessa, että viivästys johtuu ylivoimaisesta esteestä eikä viivästynyttä tai estynyttä osaa hankkeen toteutuksesta voida ilman kohtuutonta ajanhukkaa tai kustannuksia suorittaa muualta.

Jos sopimusvelvoitteen täyttäminen viivästyy ylivoimaisesta esteestä johtuen, sopimusvelvoitteen täyttämisen aikaa jatketaan niin paljon kuin kaikki tapaukseen vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Sopijapuolten on havaittuaan ylivoimaisen esteen viipymättä ilmoitettava toiselle sopijapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta, jonka jälkeen sopijapuolten on viimeistään sovittava sen vaikutuksista hankkeelle.

Viranomaismuutokset:

Viranomaismääräysten muutokset tai uudet määräykset, jotka vaikuttavat kustannuksiin ja nostavat hankkeen kustannuksia (esim. poistumistiemääräyksen muuttuminen ennen rakennuslupahakemuksen jättämistä).

18.5. Kattohinnan muutosten kustannus- ja aikatauluvaikutuksista sopiminen

Vuokranantaja laatii kattohinnan muutosesitykset kirjallisesti vuokralaisen hyväksyttäväksi. Muutosesityksiä käsitellään kolmivaiheisesti seuraavasti:

Vaihe 1

Aihe ja peruste, sekä alustava arvio kustannuksista ja vaikutuksista aikatauluihin

Vaihe 2

Sitova tarjous (summa, aikatauluvaikutus, hankinta-ajat yms.)

Vaihe 3

Jos sitovaa tarjousta ei hyväksytä, annetaan Vuokranantajan pyynnöstä uusi päivitetty tarjous. Mikäli päivitettyä tarjousta ei hyväksytä, mutta Vuokralainen edellyttää muutoksen tehtäväksi, voi Vuokralainen tilata työn omakustannusperusteisesti todellisten kustannusten mukaisesti.

18.6. Taloudentarkastus

Vuokranantajan on esitettävä asianmukaiset laskemat rakentamiskustannuksista ja muista sopimukseen perustuvista kustannuksista. Vuokralaisella on oikeus tarvittaessa nimetä ulkopuolinen taloudentarkastaja, jolla on oikeus tarvittavassa laajuudessa tutustua kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan kirjanpitoon kustannusten oikeellisuuden varmistamiseksi. Taloudentarkastajalla on oikeus tarkastaa Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan dokumentaatiota, joka on laadittu Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien tuottamista varten. Taloudentarkastaja saa luovuttaa tai ilmaista kyseisiä tietoja Vuokralaiselle vain siinä määrin kuin on tarpeen ja välttämätöntä hanketta koskevan asianmukaisen raportin antamiseksi ja siten, ettei toisen osapuolen ammatti- ja liikesalaisuuksia eikä salassapitosopimuksia vaaranneta eikä mahdollisesti soveltuvia pörssisääntöjä rikota. Tällaisen mahdollisen katselmuksen/auditoinnin suorittamiseksi tarkastajalle järjestetään pääsy kaikkeen tarkastuksen kannalta tarpeelliseen hanketta koskevaan Kiinteistöyhtiön/Vuokranantajan aineistoon ja tiloihin.

Jos Vuokralainen ei hyväksy Vuokranantajan esittämää laskelmaa, Vuokralaisen on toimitettava siitä Vuokranantajalle kirjallinen ilmoitus sisältäen Vuokralaisen vaatimat muutokset ja niiden perustelut sekä Vuokralaisen oikeana pitämän vuokran määrä. Vuokralaisella on oikeus riitauttaa vuokran määrä ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle, kun Vuokralainen on saanut taloudentarkastajan asiaa koskevan raportin ja Vuokranantajan kirjallisen vastauksen vuokralaisen vaatimiin muutoksiin ja niiden perusteluihin eikä asiassa ole saatu osapuolten välille sovinnollista ratkaisua.

18.7. Arvonlisävero

Hankkeen toteutuskustannuksia käsitellään arvonlisäverottomina. Kustannuksiin lisätään kuitenkin kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen vero (sopimushetkellä alv. = 24 %).

18.8. Hankkeen toteutuskustannuksiin sisältyvät erät

Hankkeen toteutuskustannuksiin kuuluvat tämän sopimuksen mukaisesti talo 2000-hankenimikkeistön mukaiset kustannukset seuraavilla täsmennyksillä.

Kiinteät kustannukset:

- Vuokranantajan omat hankkeen rakennuttamisen kustannukset, kiinteä korvaus 200 000 €. Tähän summaan sisältyvät vuokranantajan rakennuttamisorganisaation kustannukset sekä vuokranantajalle rakennuttamistehtäviä hoitavien vuokranantajan ulkoisten resurssien (rakennuttajakonsultti) kustannukset. Tämä kustannus sisällytetään talouden tarkastuksessa osaksi toteutuskustannuksia. Kustannusta ei indeksoida.

Toteutuskustannuksiin sisältyvät vastuunjakotaulukossa Vuokranantajan perustamisvastuulle osoitetut hankinnat ja niiden kustannukset.

Seuraavat erät eivät sisälly toteutuskustannuksiin

- Rahoitus- ja markkinointikustannukset
- Käyttäjätehtävät (esim. käyttäjän ja vuokralaisen henkilöstön resurssit, jotka osallistuvat suunnittelutyöhön).
- Käyttäjien hankinnat (esim. irtokalusteet)
- Vuokranantajan hallinnon kustannukset
- Mahdolliset valituksiin liittyvät Osapuolten oikeudenkäyntikustannukset ja näihin liittyvät muut maksut.

19. VALVONTA

Vuokranantaja vastaa kohteen valvonnasta. Vuokralainen voi asettaa kohteelle oman valvojansa. Vuokralaisen suorittama valvonta ei missään tapauksessa vähennä Vuokranantajan vastuuta asianmukaisen valvonnan suorittamisesta.

20. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja huolehtii kohteen rakentamisaikaisesta vakuuttamisesta. Kohteen urakoitsijalta edellytetään rakennus- ja asennustyövakuutus sekä toiminnan vastuuvakuutus ottaen huomioon urakkasuorituksen arvo.

21. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Euroopan unioni, Suomija Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.

Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

- I. Vuokranantajalle, Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- II. Vuokranantajan välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
- III. kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että tämän sopimuksen mukainen toiminta ja Vuokranantajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden ja palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Lisäksi Vuokranantajan tulee viipymättä ilmoittaa Vuokralaiselle tultuaan tietoiseksi siitä, että pakotteita asetetaan yhdellekään kohdissa I-III tarkoitettulle taholle.

Vuokranantajan tulee pyynnöstä antaa viipymättä Vuokralaiselle tiedot välittömistä tai välillisistä määräysvaltaa käyttävistä omistajistaan sekä käyttämistään alihankkijoistaan. Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä kaupungille, että hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päättyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Vuokralainen voi purkaa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät, jos

1) Euroopan unioni, Suomi tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Vuokranantajalle tai yllä I-III kohdissa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai

2) hankintaan liittyvät maksusuoritukset päättyvät välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita,

eikä Vuokranantaja ole korjannut toimintaansa sopimuksen mukaiseksi (esim. vaihtanut pakotteen kohteeksi joutunutta alihankkijaa) 60 päivän sisällä saatuaan tästä kirjallisen ilmoituksen Vuokralaiselta.

Jos tämän Pakotteet-kohtan mukaisia vakuutuksia ja/tai ehtoja on rikottu, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle kaikki sille rikkomuksesta aiheutuneet välittömät vahingot lain liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 mukaisesti, eikä tässä sopimuksessa sovittuja muita vastuunrajoituksia sovelleta. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa vuokranantaja on toiminut edellä mainitun 60 päivän määräajan sisällä korjatakseen tilanteen.

22. TIEDOTTAMINEN

Vuokranantaja vastaa hankkeen aikaisesta toteutukseen liittyvästä tiedottamisesta.

23. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTÄMINEN

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes tässä sopimuksessa tarkoitettu hankesopimuksen kohteena olevien tilojen hallinta on luovutettu vuokralaiselle ja hankkeesta on pidetty talouden tarkastus. Tämä sopimus päättyy myös, mikäli Osapuolten välinen Vuokrasopimus päättyy ennen edellä mainittua ajankohtaa.

Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaan (29.6.2016 /548) kuntien tekemiin sopimuksiin on otettava irtosanomisehto, joka sallii sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevan oikeuden sopimuksen päättämiseen ilman korvausvelvollisuutta. Näin ollen Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus ja vuokrasopimus vuoden 2024 ja 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

24. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli ne eivät johda sopimukseen, jätetään riitaisuudet Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

25. SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET