

Byggnadsobjekt

Mångservicecentralen inom missbrukarvården

Projektavtal

xx.xx.2022

*utkast 31.5.2022*

<b>1. PROJEKTAVTAL MED OBJEKT .....</b>	<b>4</b>
<b>2. AVTALSPARTER.....</b>	<b>4</b>
2.1. Hyresgäst.....	4
2.2. Hyresvärd .....	4
<b>3. ÖVRIGA PROJEKTPARTER .....</b>	<b>4</b>
<b>4. BAKGRUNDEN TILL AVTALET.....</b>	<b>5</b>
<b>5. BEGREPP .....</b>	<b>5</b>
<b>6. PLANERING.....</b>	<b>5</b>
<b>7. KOSTNADS-, KVALITETS- OCH TIDTABELLSMÅLEN .....</b>	<b>6</b>
<b>8. MÅLEN FÖR PROJEKTET .....</b>	<b>6</b>
<b>9. HYRESVÄRDENS PRESTATIONER OCH SKYLDIGHETER .....</b>	<b>7</b>
<b>10. STYRNING AV PLANERINGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>11. KOSTNADSSTYRNING, KOSTNADSUPPFÖLJNING OCH RAPPORTERING.....</b>	<b>8</b>
<b>12. KONKURRENSUTSÄTTNING.....</b>	<b>8</b>
<b>13. AVTALSHANDLINGAR.....</b>	<b>8</b>
<b>14. HYRESGÄSTENS SKYLDIGHET ATT MEDVERKA .....</b>	<b>9</b>
14.1. Allmän skyldighet att medverka .....	9
14.2. Skaffning av tillstånd och myndighetsärenden .....	9
14.3. Lämnande av utgångsuppgifter .....	9
14.4. Övriga arbeten och anskaffningar som hyresgästen låtit utföra.....	9
<b>15. KVALITETSSÄKRING.....</b>	<b>10</b>
15.1. Allmänt om kvalitetssäkring .....	10
15.2. Hyresvärdens kvalitetssäkring.....	10
<b>16. MÅLTIDTABELL FÖR PROJEKTET .....</b>	<b>10</b>
<b>17. FÖRSENINGSVITE.....</b>	<b>11</b>
<b>18. GENOMFÖRANDEKOSTNADERNA FÖR PROJEKTET OCH TAKPRISET .....</b>	<b>11</b>
18.3. Takpriset.....	11
18.4. Ändringar i takpriset.....	11

18.5. Överenskommelse om effekterna av det ändrade takpriset på kostnader och tidtabeller .....	13
18.6. Granskning av ekonomi .....	13
18.7. Mervärdesskatt .....	14
18.8. Poster som ingår i projektets genomförandekostnader .....	14
<b>19. ÖVERVAKNING .....</b>	<b>14</b>
<b>20. FÖRSÄKRINGAR .....</b>	<b>14</b>
<b>21. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....</b>	<b>15</b>
<b>22. Information .....</b>	<b>16</b>
<b>23. Avtalets GILTIGHETSTID OCH UPPSÄGNING .....</b>	<b>16</b>
<b>24. AVGÖRANDE AV MENINGSSKILJAKTIGHETER .....</b>	<b>16</b>
<b>25. DATUM OCH UNDERSKRIFTER .....</b>	<b>16</b>

## 1. PROJEKTAVTAL MED OBJEKT

Byggnadsobjekt:

Adress:

## 2. AVTALSPARTER

### 2.1. Hyresgäst

Åbo stad, lokalitetstjänsterna

FO-nummer: 0204819-8

Adress: Slottsgatan 90, 20100 Åbo

#### **de behöriga representanterna**

I avtalsärenden: stf. Lokalservicedirektör Leevi Luoto [ ]

I tekniska ärenden: [ ]

Hyresgästen är skyldig att utse personer som kan besluta om ärenden med anknytning till projektet som representant för hyresgästen.

### 2.2. Hyresvärd

Åboregionens social- och hälsovårdsfastigheter Ab

Adress: Högbergsgatan 30, 00130 Helsingfors

#### **De behöriga representanterna för hyresvärd**

I avtalsärenden: Simo Karjalainen eller av honom förordnad, simo.karjalainen@hemso.fi , +358 400 766 664

I tekniska ärenden: Simo Karjalainen, Kirsi Viheriäranta eller en person som skriftligen förordnats av dem.

## 3. ÖVRIGA PROJEKTPARTER

Under projektets gång anställs bl.a. följande planerare i enlighet med detta avtal.

- Huvud- och arkitektplanering
- Konstruktionsplanering
- VVSA-planering
- Elplanering

## 4. BAKGRUNDEN TILL AVTALET

Syftet med avtalet är att komma överens om ett förfarande där Hyresvärden uppför byggnaden på tomten som förvaltas av Åboregionens social- och hälsovårdsfastigheter Ab på adressen Kommunalsjukhusvägen 20, 20700 Åbo. Lokalerna hyrs ut till Hyresgästen med ett separat hyresavtal för affärslokal som ingås mellan Hyresvärden och Hyresgästen. Detta projektavtal och hyresavtalet utgör en avtalshelhet.

Enligt detta avtal svarar Hyresvärden för de ansvar och skyldigheter som gäller byggandet i förhållande till entreprenören och planerarna såsom närmare beskrivs i detta avtal och dess bilagor. Hyresgästen svarar för de skyldigheter som hör till hyresgästen enligt tabellen över ansvarsfördelningen som bifogats i avtalet.

## 5. BEGREPP

Som övriga begrepp används i första hand övriga publicerade begrepp och begrepp som är i allmänt bruk inom byggbranschen t.ex. Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet (KTI:s publikation).

För att uppnå målen för projektet förtydligas uppgiftsfördelningen mellan projektparterna enligt följande:

- I. **Styrning** innebär att man ger information och instruktioner till den andra parten så att de hjälper den att utföra sitt uppdrag inom ramen för avtalet.
- II. **Övervakning** innebär åtgärder varmed man upptäcker risken för att målen inte uppnås, antecknar den och informerar om den samt ingriper i avvikelser.
- III. **Koordinering** innebär att parternas åtgärder, uppgifter eller planer sammanjämkas och att motstridigheterna i dem upptäcks och att korrigerande åtgärder vidtas.
- IV. **Ombesörjande** innebär att man utför uppdraget själv eller ger det någon annan för att utföras och att man styr och övervakar det.

## 6. PLANERING

Hyresvärden ingår uppdragsavtal i sitt eget namn. Hyresvärden leder planeringen och svarar för de kontraktsanställda planerarnas prestationer, fastställer de verksamhetsmässiga och kvalitativa mål som ställs på en färdig lokal samt godkänner planerna.

Hyresvärden, i samarbete med hyresgästen, organiserar, styr och övervakar planeringen på det sätt som beskrivs i detta avtal för att Hyresgästens verksamhetsmässiga och kvalitativa mål ska kunna uppnås. Hyresgästen har rätt att delta i och bli hörd i planeringsskedets uppgifter. Dokument som styr planeringen är Hyresgästens projektplan samt de utgångsuppgifter som hyresgästen lämnat, bl.a. lägenhetskort.

Att hyresgästen eventuellt övervakar planeringen minskar inte huvudplanerarens lagstadgade ansvar eller ansvaren för de planerare som är kontraktsanställda i förhållande till Hyresvärden och inte Hyresvärdens ansvar för planerarnas prestationer.

## 7. KOSTNADS-, KVALITETS- OCH TIDTABELLSMÅLEN

Till projektets karaktär hör att de ekonomiska, kvalitativa och tidtabellsmässiga målen fastställs och att avtalet ingås med uppgifter och planer som kompletteras och preciseras under planeringens gång. Hyresvärden har som mål att, innan entreprenadanbud begärs, planerna har framskridit så långt som möjligt och att det inte finns behov för stora preciseringar eller ändringar i planerna. I planerna beaktas Hyresgästens krav på bl.a. funktionalitet och kvalitet.

För projektet utarbetas en gemensam måltidtabell. Den preliminära måltidtabellen har bifogats till detta avtal. Hyresvärden svarar för utarbetandet av konkurrensutsättningsmaterialet för projektet och beslutar när entreprenadupphandlingen genomförs.

De ändringar i planerna som inte ingår i takpriset i detta avtal behandlas mellan parterna enligt detta avtal. Endast väsentliga ändringar i kvaliteten och omfattningen kan ha inverkan på takpriset. Ändringarna i takpriset ska behandlas i rätt tid och skriftligen och de ska godkännas skriftligen av Hyresgästen från den behöriga representantens sida innan ändringarna kan genomföras. Parternas gemensamma mål är att styra planeringen kostnadseffektivt och i eventuella ändringssituationer hitta lösningar som inte påverkar projektets totala kostnader, dvs. i samband med ändringar som höjer kostnaderna försöker parterna hitta motsvarande besparingar.

## 8. MÅLEN FÖR PROJEKTET

Målsättningen i denna avtalspunkt är att meddela Parterna de viktiga gemensamma målen som gäller hela projektet och även övriga projektparter. Projektets främsta mål är ett smidigt och friktionsfritt samarbete med hyresvärden, hyresgästen och användargruppen. Kännetecknande för projektet är en omstrukturering av hyresgästorganisationen varvid parterna eftersträvar möjligast smidig informationsöverföring och informationsutbyte samt samverkan under hela den tid projektet pågår.

Det allmänna målet och alla parters gemensamma mål är att i samarbete med projektparterna uppnå i första hand följande mål:

- Sunda och trygga lokaler
- Tidtabellsenlighet
- Det skapas förutsättningar för en god verksamhetsmiljö (användarinteraktion)
- Användarnöjdhet
- Kostnadseffektivitet
- Lokal- och konstruktionslösningar enligt principerna för hållbar utveckling

## 9. HYRESVÄRDENS PRESTATIONER OCH SKYLDIGHETER

Hyresvärden ska ansvara för byggherreverksamheten gällande hela byggnadsobjektet enligt de planer som utarbetas i samarbete med hyresgästen i den omfattning som föreslagits i projektplanen som bifogats till detta avtal. Hyresvärden ansvarar för styrning och rapportering av projektet, styrning av planeringen, upphandlingsväsendet och byggherreverksamheten för och ledningen av byggnadsobjektet.

Entreprenadavtalen mellan hyresvärden och entreprenörerna som ansvarar för byggandet av objektet grundar sig på villkoren för entreprenadavtalen enligt allmän marknadspraxis och Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader 1998 ("YSE98"). Hyresvärden koordinerar samarbetet mellan parterna och ser till att planerare, underleverantörer eller övriga i avtalet specificerade separata leverantörer eller separata leverantörer som Hyresvärden och hyresgästen har avtalat om senare är medvetna om syftet med projektet, projektets framskridande och övriga verksamhetsskyldigheter med anknytning till projektet.

Hyresvärden är skyldig att underrätta Hyresgästen om projektets framskridande och informera hyresgästen om alla omständigheter som är av betydelse för projektet. Hyresvärden ska utan onödigt dröjsmål, med beaktande av hur betydande och brådskande problemet är informera Hyresgästen om problem som upptäckts och föreslå en lösning på de problem för vilka det behövs hyresgästens beslut.

Lokalerna hyrs ut till missbrukarvården och dess stödfunktioner för ändamålet som framgår av den bifogade projektplanen i detta avtal. Avsikten är att lokalerna ska byggas enligt den bifogade projektplanen med dess bilagor i detta avtal så att lokalerna uppfyller alla de krav som ställts på dem.

## 10. STYRNING AV PLANERINGEN

Hyresvärden styr planeringen som sakkunnig inom byggherreverksamheten. Hyresvärden har skyldighet att granska hur tidtabells-, kostnads- och kvalitetsmålen för planerna uppfylls samt byggbarhet och lämplighet i fråga om upphandlingen och att proaktivt fatta professionella beslut med anknytning till målen i projektet för att utveckla planerna. Hyresvärden ordnar planeringsmöten där man behandlar tekniska frågor som anknyter till planerna.

Tillsammans med hyresgästen ordnas planeringsmöten för användarna, varvid tyngdpunkten ligger på användarens utgångsuppgifter och behandling av planer som är viktiga för användaren och godkännande av dessa planer. För godkännande av planerna ordnas vid behov separata syneförrättningar där hyresgästen, hyresvärden samt planerarna deltar.

Vid planeringen utnyttjas datamodellering.

## 11. KOSTNADSSTYRNING, KOSTNADSUPPFÖLJNING OCH RAPPORTERING

Hyresvärden utarbetar en kostnadsberäkning och skickar den till Hyresgästen i enlighet med den gemensamt överenskomna tidtabellen.

Hyresvärden svarar för en professionell och proaktiv kostnadsstyrning och kostnadsuppföljning av projektet samt rapporterar om de verkliga kostnaderna och ger en prognos över en kostnad som ska realiseras samt dess skillnad i förhållande till den målsatta beräkningen med två månaders mellanrum.

## 12. KONKURRENSUTSÄTTNING

Hyresvärden för sin del förbereder omsorgsfullt allt konkurrensutsättningsmaterial gällande planeringen och entreprenaden så att de uppfyller de krav och skyldigheter som föreskrivs i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016). Hyresvärden svarar för utarbetandet av rätt och uppdaterat konkurrensutsättningsmaterial och övriga uppgifter under upphandlingsprocessen (bl.a. besvarande av frågor, behandling av eventuella besvär osv.).

Hyresgästen ska publicera upphandlingsdokumenten genom en upphandlingsannons, men avtalen ingås i Hyresvärdens namn.

Hyresvärden svarar för utarbetandet av skrivelser i samband med en eventuell besvärprocess i Hyresgästens och Hyresvärdens namn. Hyresvärden svarar också för eventuella rättegångskostnader och övriga kostnader som eventuellt följer av rättsprocessen.

Parterna går igenom upphandlingsdokumenten före publicering av upphandlingsannonsen. Hyresvärden kompletterar materialet i enlighet med de iakttagelser som eventuellt gjorts i dem.

## 13. AVTALSHANDLINGAR

Detta projektavtal anknyter till hyresavtalet som ingåtts av parterna (xx.xx.2022).

Handlingarnas inbördes giltighetsordning är följande.

### A. Kommersiella handlingar:

1. Hyresavtal
2. Projektavtal
3. Tabell över ansvarsfördelningen
4. Preliminär måltidtabell

### B. Tekniska handlingar

5. Projektplan
6. Bilagor till projektplanen



7. Lägenhetskort [ska gås igenom innan avtalet undertecknas].

I projektet iakttas också allmänna standarder, arbetsinstruktioner, arbetsbeskrivningar och Finlands och Europeiska unionens lagstiftning samt myndigheternas anvisningar. Om avtalshandlingarna är sinsemellan motstridiga så iakttas dem enligt den ordning som föreslagits ovan.

## 14. HYRESGÄSTENS SKYLDIGHET ATT MEDVERKA

### 14.1. Allmän skyldighet att medverka

Hyresgästen fattar de beslut som byggnadsprojektet förutsätter av Hyresgästen så att projektets störningsfria framskridande möjliggörs.

Hyresvärden informerar på eget initiativ hyresgästen om omständigheter som hen fått kännedom om och som är viktiga med tanke på projektet. Om hyresvärden får kännedom om ett hot mot projektets störningsfria framskridande som omfattas av Hyresgästens skyldighet att medverka ska Hyresvärden utan dröjsmål meddela detta skriftligen till hyresgästen.

### 14.2. Skaffning av tillstånd och myndighetsärenden

Hyresvärden svarar för ansökan om bygglov.

Hyresgästen skaffar myndighetstillstånd och godkännanden som hens verksamhet förutsätter och svarar för deras kostnader.

### 14.3. Lämnande av utgångsuppgifter

Hyresgästen skickar projektplanen med tillhörande kvalitetshandlingar till Hyresvärden. Dessa handlingar ligger till grund för planeringen. Hyresgästen ska skicka de nödvändiga utgångsuppgifterna i enlighet med den gemensamt överenskomna tidtabellen för utgångsuppgifter.

Hyresvärden svarar för lämnande av andra nödvändiga utgångsuppgifter till entreprenören och planerarna.

### 14.4. Övriga arbeten och anskaffningar som hyresgästen låtit utföra

I regel inleder hyresgästen möbleringen, egna separata arbeten och anskaffningar efter överlåtelsen av besittningen av projektet. Om möblering, separata arbeten och anskaffningar som utförs före överlåtelsen av besittningen ska man komma överens mellan parterna skriftligen på förhand.

## 15. KVALITETSSÄKRING

### 15.1. Allmänt om kvalitetssäkring

Hyresgästen är berättigad att delta i granskningar och syneförrättningar som gäller projektet om hen så vill. Även representanter för användarna kan delta i ovannämnda granskningar om hyresgästen så vill.

I projektet följs fukthanteringsmodellen Kuivaketju10 samt andra kvalitetskrav i projektplanen.

### 15.2. Hyresvärdens kvalitetssäkring

Hyresvärden säkerställer med sina egna kvalitetssäkringsåtgärder att hyresvärdens lagstadgade skyldigheter samt skyldigheterna att medverka uppfylls.

Med användaren hålls separata planeringsmöten för användare där Hyresvärden och hyresgästen deltar.

Hyresvärden utser en fukthanteringskoordinator och en säkerhetskoordinator till projektet.

För projektet söks Breeam-miljöcertifiering, med målnivån Very Good.

## 16. MÅLTIDTABELL FÖR PROJEKTET

Den preliminära måltidtabellen för projektet är följande:

- Konkurrensutsättningen av planerare inleds omedelbart efter att avtalet har undertecknats.
- Planeringen för ett bygglov och en entreprenadupphandling genomförs hösten 2022.
- Avsikten är att byggandet inleds våren 2023.
- Målet är att projektet blir färdigt hösten 2024.

Den beräknade effektiva byggtiden är cirka 16 månader.

Inom 4 veckor efter att avtalet har undertecknats utarbetar Hyresvärden en projekttidtabell som behandlas tillsammans med parterna. Av tidtabellen framgår skeden och prestationer som anknyter till tidtabellen för det viktigaste projektet samt de viktigaste tidtabellerna för godkännande av planerna som krävs av användaren.

Hyresvärden bekräftar tidpunkten för färdigställandet till Hyresgästen 8 månader före den beräknade tidpunkten för färdigställandet som presenteras i projekttidtabellen.

## 17. FÖRSENINGSVITE

Om färdigställandet av arbetet överskrider den avtalade tidpunkten uppbärs ett föreningsvite för varje arbetsdag, dock högst för 50 arbetsdagar. Beloppet av ett föreningsvite är 5 000 € för varje arbetsdag.

## 18. GENOMFÖRANDEKOSTNADERNA FÖR PROJEKTET OCH TAKPRISET

Hyresvärden låter bygga Hyresobjektet och svarar för genomförandekostnaderna. Hyran för hyresobjektet bestäms enligt open book-principen och grundar sig på de verkliga kostnaderna såsom överenskommit i detta projektavtal. Genomförandekostnaderna kapitaliseras i hyran som uppbärs av Hyresgästen enligt punkt 5 i hyresavtalet. Hyresgästen skaffar lokalerna enligt principen för "nyckelfärdig" leverans.

### 18.3. Takpriset

Takpriset binds till Haahtela-indexet 4/2022 (det senaste poängtalet som man känner till och grund för kostnadsberäkning), poängtalet 106,0. Takpriset för projektet binds till sitt fulla belopp vid indexet. Indexgranskningen görs enligt det senaste poängtalet som man känner till vid tidpunkten då man fattar beslut om upphandling av huvudentreprenaden. Hyresvärden lämnar ett skriftligt meddelande om ändringen i takpriset, dess belopp och dess grunder (indexändring). Samtidigt som indexet minskar minskar också takpriset.

Takpriset för projektet är

15 000 000,00 € (moms 0%)

18 600 000,00 € (moms 24%)

Om genomförandekostnaderna överskrider ovan nämnda takpris bestäms stadens kapitalhyra ändå räknat från ovan nämnda takpris på det sätt som beskrivs närmare nedan. I genomförandekostnaderna ingår inte de kostnader som Åbo stad betalat och som uppstått före undertecknandet av detta avtal och inte heller de kostnader som gäller hyresgästens separata anskaffningar.

Parterna fastställer de verkliga kostnaderna i den ekonomiska slutredovisningen som genomförs efter överlåtelsen av besittningen, då den ekonomiska slutredovisningen enligt entreprenadavtalet har genomförts.

### 18.4. Ändringar i takpriset

Sådana ändringar i avtalsplanerna som beror på en låg beredskap för planerna i avtalsskedet betraktas inte som ändring i takpriset. Precisering och komplettering av planerna som inte avviker från den allmänna kvalitets- eller omfattningsnivån eller planerna som det överenskomna arbetsresultatet förutsätter leder inte till en höjning av takpriset.

Exempel på eventuella ändringar som kan påverka takpriset för projektet.

## Ändringar i omfattningen:

Projektets omfattning ökar väsentligt, dvs. i planen läggs till lokaler, lokalgrupper eller nya funktionella krav.

## Ändringar i kvalitetsnivån

Till skillnad från projektutredningen ändras de mål som ställts på lokaler väsentligt så att de totala kostnaderna för projektet ökar. Sådana kan t.ex. vara

- Ökning av antalet nedkylda utrymmen
- Torra utrymmen byggs om till våtutrymmen
- Ändring av kvalitetsmålen för inre ytor så att de i verkligheten påverkar kostnaderna
- Det föreslås ökad funktionalitet för t.ex. automationssystemet

## Ändringar eller verkningar som orsakats av oöverstigligt hinder

Som oöverstigligt hinder (force majeure) anses en sådan ovanlig händelse som påverkar den ifrågavarande situationen och är en händelse som har skett efter att avtalet ingåtts och hindrar genomförandet av avtalet. Händelsen är en sådan händelse som avtalsparterna inte haft orsak att beakta vid inledandet av avtalet och är beroende av avtalsparterna, och dess hindrande verkningar kan inte avlägsnas utan orimliga tilläggskostnader eller orimlig tidsanvändning. En sådan händelse kan vara t.ex. krig, uppror, inre oroligheter i landet, kvarstad eller tvångsbeslagtagning genomförd av myndigheter för offentligt bruk, förbud mot import eller export, naturkatastrofer, avbrott i den allmänna trafiken eller energidistributionen, arbetstvist eller brand eller annan till sin verkan lika betydande och ovanlig orsak som inte beror på avtalsparterna.

Vid ett oöverstigligt hinder förbinder sig parterna att förhandla om effekterna av ett oöverstigligt hinder på projektet och försöker med medel som står till förfogande minimera effekterna av ett oöverstigligt hinder på projektet.

En underleverantörs dröjsmål betraktas som ett oöverstigligt hinder endast i det fallet att dröjsmålet beror på ett oöverstigligt hinder och att den del av projektet som försenats eller förhindrats inte kan genomföras av en annan underleverantör utan oskälig tidsförlust eller kostnader.

Om genomförandet av avtalsplikten fördröjs på grund av force majeure, förlängs tiden för att genomföra avtalsplikten så länge som anses vara skäligt med beaktande av de förhållanden som har en inverkan på fallet.

Avtalsparterna ska genast efter att ha upptäckt ett oöverstigligt hinder underrätta den andra parten om detta och på samma om upphörandet av ett oöverstigligt hinder varefter avtalsparterna senast ska komma överens om dess effekter på projektet.

### Ändringar i myndighetsbestämmelser

Ändrade myndighetsbestämmelser eller nya bestämmelser som har inverkan på kostnaderna eller ökar kostnaderna för projektet (t.ex. ändring av bestämmelsen om utrymningsvägar innan bygglovets har lämnats in).

## 18.5. Överenskommelse om effekterna av det ändrade takpriset på kostnader och tidtabeller

Hyresvärden utarbetar ändringsförslagen till takpriset skriftligen så att de kan godkännas av hyresgästen. Ändringsförslag behandlas i tre faser enligt följande:

### Fas 1

Ämne och grund, samt preliminär kostnadsberäkning och beräkning av effekterna på tidtabeller

### Fas 2

Bindande anbud (summa, effekt på tidtabeller, upphandlingstider o.dyl.)

### Fas 3

Om ett bindande anbud inte godkänns lämnas ett nytt uppdaterat anbud på Hyresvärdens begäran. Om ett uppdaterat anbud inte godkänns, men Hyresgästen förutsätter att ändringen ska genomföras kan Hyresgästen beställa arbetet enligt självkostnadsprincipen motsvarande de faktiska kostnaderna.

## 18.6. Granskning av ekonomi

Hyresvärden ska presentera ändamålsenliga kalkyler över byggkostnaderna och andra kostnader som grundar sig på avtalet. Hyresgästen har rätt att vid behov utse en utomstående ekonomigranskare som vid behov har rätt att i behövlig omfattning ta del av fastighetsbolagets/Hyresvärdens bokföring för att säkerställa att kostnaderna är korrekta. Ekonomigranskaren har rätt att granska Fastighetsbolagets/Hyresvärdens dokumentation som utarbetats för utförandet av de uppgifter som ingår i Hyresavtalet. Ekonomigranskaren får lämna eller röja ifrågavarande uppgifter till Hyresgästen endast till den grad som det är behövligt och nödvändigt med tanke på en ändamålsenlig rapportering av projektet och så att den andra partens affärs- och yrkeshemligheter och sekretessavtal inte äventyras och så att eventuellt tillämpliga börsregler inte bryts. För att kunna genomföra en sådan syn/auditering ordnas auditören tillträde till Fastighetsbolagets/Hyresvärdens alla material och alla utrymmen som är nödvändiga för granskningen.

Om Hyresgästen inte godkänner kalkylen som Hyresvärden presenterar ska Hyresgästen lämna ett skriftligt meddelande om detta till Hyresvärden innehållande de ändringar och motiveringar som Hyresgästen kräver samt det hyresbelopp som Hyresgästen anser vara rätt. Hyresgästen har rätt att bestrida hyresbeloppet genom att meddela detta till Hyresvärden, då Hyresgästen har fått ekonomigranskarens

rapport om detta och Hyresvärdens skriftliga svar på de ändringar och motiveringar som hyresgästen krävt och då parterna inte har nått en försonlig lösning på ärendet.

## 18.7. Mervärdesskatt

Projektets genomförandekostnader behandlas utan moms. I kostnaderna läggs till en skatt enligt den gällande mervärdesskattesatsen (vid avtalstidpunkten är moms 24 %).

## 18.8. Poster som ingår i projektets genomförandekostnader

Enligt detta avtal ingår kostnaderna enligt nomenklaturen Hus 2000 i projektets genomförandekostnader med följande preciseringar.

Fasta kostnader:

- Hyresvärdens egna byggkostnader för projektet, fasta kostnader 200 000 €. I detta belopp ingår kostnaderna för hyresvärdens byggherreorganisation och kostnaderna för yttre resurser (byggherrekonst) som utför byggherreuppdrag åt hyresvärderna. Vid granskning av ekonomin inkluderas denna kostnad i genomförandekostnaderna. Kostnaden binds inte till indexet.

Enligt tabellen över ansvarsfördelningen ingår anskaffningar som tilldelats Hyresvärdens grundläggningsansvar och deras kostnader i genomförandekostnaderna.

Följande poster ingår inte i genomförandekostnaderna

- Kostnader för finansiering och marknadsföring
- Användaruppgifter (t.ex. användarens och hyresgästens personalresurser som deltar i planeringsarbetet).
- Användarens anskaffningar (t.ex. lösa möbler)
- Hyresvärdens administrativa kostnader
- Parternas rättegångskostnader och övriga tillhörande avgifter med anknytning till eventuella besvär.

## 19. ÖVERVAKNING

Hyresvärderna ansvarar för övervakningen av objektet. Hyresgästen kan utse en egen övervakare till objektet. Att Hyresgästen övervakar objektet minskar ingalunda Hyresvärdens ansvar för en ändamålsenlig övervakning av objektet.

## 20. FÖRSÄKRINGAR

Hyresvärderna ansvarar för försäkring av objektet under byggtiden. Objektets entreprenör ska ha en försäkring för installations- och byggarbeten samt en ansvarsförsäkring för verksamhet med beaktande av värdet på entreprenaden.

## 21. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Europeiska unionen, Finland och Förenta nationerna har ställt och ställer kanske sanktioner i framtiden genom lagstiftning och/eller genom beslut av sina respektive organ.

Hyresvärden försäkrar att ovan avsedda sanktioner inte har ställts mot:

- I. Hyresvärden, en ledamot i Hyresvärdens förvaltnings-, lednings- eller övervakningsorgan eller personer som utövar representations-, beluts- eller övervakningsmakt,
- II. Direkta eller indirekta ägare till Hyresvärden som använder bestämmanderätt och sådana underleverantörer som deltar i levereransen av produkter och tjänster enligt detta avtal,
- III. medlemmar i de ifrågavarande underleverantörernas förvaltnings-, lednings- eller övervakningsorgan eller personer som utövar representations-, beluts- eller övervakningsmakt och inte heller mot direkta eller indirekta ägare till de ifrågavarande underleverantörerna som använder bestämmanderätt.”

Hyresvärden förbinder sig till att verksamheten i enlighet med detta avtal och användningen av produkter och tjänster som producerats av Hyresvärden och dess underleverantörer inte står i strid med ovan nämnda sanktioner.

Dessutom ska Hyresvärden utan dröjsmål meddela Hyresgästen efter att ha fått kännedom om att sanktioner ställs mot en enda instans såsom avses i punkterna I-III.

På begäran ska Hyresvärden utan dröjsmål ge Hyresgästen uppgifterna om de direkta och indirekta ägare som använder bestämmanderätt samt de underleverantörer som hen använder. Dessutom förbinder sig Hyresvärden att utan dröjsmål meddela till staden att betalningar som anknyter till upphandlingen direkt eller indirekt kan övergå till en instans som är föremål för sanktionerna.

Hyresgästen kan häva detta avtal så att det upphör att gälla omedelbart antingen helt och hållet eller i fråga om de produkter och tjänster som sanktionerna riktar sig mot, om

1) Europeiska unionen, Finland eller Förenta Nationerna ställer sanktioner mot Hyresvärden eller instanser som avsetts i punkterna I-III eller

2) om betalningar som gäller upphandlingen direkt eller indirekt övergår till instanser mot vilka sanktionerna som avsetts i detta kapitel ställts,

och om Hyresvärden inte har korrigerat den verksamhet som sanktionerna riktats mot (t.ex. bytt ut en leverantör som blivit föremål för sanktioner) inom 60 dagar efter att ha fått Hyresgästens skriftliga meddelande.

Om mot försäkringarna och/eller villkoren i enlighet med denna punkt om Sanktioner har brutits är Hyresvärden skyldig att ersätta Hyresgästen alla skador som

orsakats av brottet i enlighet med lagen om hyra av affärslokal 31.3.1995/482 och andra ansvarsbegränsningar som man överenskommit om i detta avtal tillämpas inte. Det som nämnts ovan gäller inte en situation där hyresvärden inom en tidsfrist på 60 dagar har vidtagit åtgärder för att rätta till situationen.

## 22. INFORMATION

Hyresvärden ansvarar för informationen gällande genomförandet under projektets gång.

## 23. AVTALETS GILTIGHETSTID OCH UPPSÄGNING

Detta avtal gäller tills lokalerna som är föremål för projektavtalet såsom avsetts i detta avtal har överlåtits i hyresgästens besittning och det har ordnats en ekonomisk granskning av projektet. Detta avtal upphör också om Hyresavtalet mellan Parterna upphör före ovan nämnda tidpunkt.

Enligt lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (29.6.2016 /548) ska de avtal som ingås av kommunen inkludera ett uppsägningsvillkor enligt vilket den som har lagstadgat organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet utan ersättningskyldighet. Således har Hyresgästen rätt att säga upp detta avtal och hyresavtalet under 2024 och 2025 så att det slutar gälla tolv månader från uppsägningen utan ersättningskyldighet.

## 24. AVGÖRANDE AV MENINGSSKILJAKTIGHETER

Eventuella tvister som gäller detta avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan Parterna. Ifall de inte leder till en överenskommelse, löses tvisterna av Egentliga Finlands tingsrätt.

## 25. DATUM OCH UNDERSKRIFTER