

# PROJEKTINJOHTOPALVELUSOPIMUS

Tähän sopimuslomakkeeseen liittyvät tehtäväluettelo RT 10-10846, LVI 03-10388  
Projektinjohtopalvelun tehtäväluettelo ja lomake RT 80315 Projektinjohtopalvelun yhteistoiminta- ja  
bonus sopimus. Tämä sopimuslomake perustuu Konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin KSE 2013.

**Hanke** Turun kauppatori

**Rakennuskohde** Torin pintarakenteet

**Sopimuksen kohde** Projektinjohtopalvelu

## SOPIJAPUOLET

**Tilaaja** Turun kaupunki

Tilaajan edustajat

- sopimusasioissa Janne Laine

- tehtävään liittyvissä asioissa Janne Laine

### Projektinjohtopalvelun tuottaja

Projektinjohtopalvelun tuottajan edustaja T-Park Oy (2797978-1) Turun Toriparkki Oy:n (2034713-2) puolesta

- sopimusasioissa Olli Ruusumaa

- tehtävään liittyvissä asioissa Olli Ruusumaa

## MUUT OSAPUOLET

**Suunnittelijat**

Rakennesuunnittelu	Mikko Siren
LVI-suunnittelu	Jari Myllynen
Sähkösuunnittelu	Seppo Suominen

**KÄSITTEET** KSE = Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013

Rakennuttaja on tässä sopimuksessa projektinjohtopalvelun tilaaja, jonka lukuun rakennushanke toteutetaan. Samaa tarkoittaa termi rakennushankkeeseen ryhtyvä maankäyttö- ja rakennuslaissa.

PJP = Projektinjohtopalvelun tuottaja

Projektinjohtopalvelun tuottaja on tässä sopimuksessa sopijaosapuolena projektinjohtaja, lyhennettynä PJP, KSE:ssa palvelun tuottajaa nimitetään konsultiksi.

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

- ohjauksella tarkoitetaan tietojen, ohjeiden ja määräysten antamista toiselle osapuolelle siten, että ne auttavat häntä 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 korjaamista.

- huolehtimisella tarkoitetaan tehtävän antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista

## JOHDANTO

### Projektinjohtopalvelun luonne

Projektinjohtopalvelussa ammattimainen projektinjohtaja johtaa hanketta läheisessä yhteistoiminnassa tilaajan kanssa siten, että toteutussuunnittelu, hankinnat ja rakentaminen sovitetaan ajallisesti keskenään hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Rakennustyö toteutetaan valitun hankintastrategian mukaisesti tilaajan nimiin tehtyinä hankintoina, jotka kilpailutetaan sovitusti suunnittelun ja rakentamisen etenemisen myötä. Projektinjohtopalveluun kuuluu rakennustyömaan johtaminen pätevän henkilökunnan voimin.

Projektinjohtaja tarjoaa projektin ohjausta, hankintatointa ja rakentamisen johtamista koskevan ammattitaitonsa tilaajan käyttöön siten, että molemmilla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Suunnittelun ohjaus tapahtuu yhteistyössä suunnittelua johtavan suunnittelijan (pääsuunnittelijan) kanssa. Tilaajalla on kuitenkin lopullinen päätösvalta suunnitteluratkaisuihin ja hankintoihin. Projektinjohtopalvelu edellyttää osapuolilta aktiivista, avointa, lojaalia ja vastuullista yhteistoimintaa hankkeen muiden osapuolten kanssa.

Hankkeen palvelun toimittajat vastaavat sopimuksensa mukaisesti omasta toiminnastaan aiheutuneista seurauksista. Tilaaja kantaa riskin koko hankkeen onnistumisesta.

Projektinjohtaja huolehtii siitä, että kukin hankkeessa mukana oleva toimija sitoutuu suorittamaan hänelle omassa sopimuksessaan tai muutoin toimeksiantona asetetut tehtävät ammattitaitoisesti ja huolellisesti, hyvää rakennustapaa noudattaen sekä vastaamaan suorittamansa tehtävän laadusta, kustannuksista ja aikataulusta sopimuksensa mukaisesti.

Hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi projektinjohtaja laatii ammattimaisen ja toteutuskelpoisen projektisuunnitelman sekä valitsee yhdessä tilaajan kanssa tehokkaan toteutustavan ja yhteistyökykyisen organisaation, jonka avulla toteutetaan kohteen toteutussuunnittelu, hankinnat, rakentaminen, käyttöönotto ja takuuajan tehtävät. Projektinjohtaja koordinoi projektin osapuolten yhteistoimintaa hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tilaaja myötävaikuttaa osaltaan, että edellytykset tavoitteiden mukaiselle hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa.

Projektinjohtaja koordinoi projektin osapuolten yhteistoimintaa. Projektinjohtopalvelun luonteeseen kuuluu, että hankkeen käynnistyessä eivät kaikki siihen vaikuttavat osatekijät ole tiedossa, vaan kyseessä on prosessi, jonka sisältö tarkentuu hankkeen edetessä. Siten projektinjohtaja täydentää hankkeen kuluessa projektinjohtamisen keskeistä asiakirjaa, projektisuunnitelmaa, yhteisymmärryksessä hankkeen muiden osapuolten kanssa.

Tässä hankkeessa on keskeiset suunnittelijat valittu.

## 0 KOHDE JA PALVELU

### Kohteen kuvaus

Tämä projektinjohtosopimus kattaa Turun kauppatorin rakenteita Toriparkin päällä, kannen vesieristeestä ylöspäin. Pintarakenteiksi käsitetään salaojamatto, vaahtolasitasaus, lämmöneriste ja kuormatasauslaatta. Tämä sopimus kattaa myös kaikki väliaikaiset rakenteet Toriparkin käyttöönoton varmistamiseksi.

### Palvelun sisältö

Projektinjohtopalvelu sisältää projektin johtamisen ja tilaajan lukuun tehtävinä hankintoina toteutettavan rakennustyömaan johtamisen sekä päätoteuttajan velvollisuudet jäljempänä tarkemmin mainittuine tehtävineen.

## 1 PROJEKTIN TAVOITTEET

### Laatutavoitteet

Toiminnalliset tavoitteet Määritelty suunnitelma-asiakirjoissa.

Laatutasotavoitteet Määritelty suunnitelma-asiakirjoissa.

### Aikatavoite

Rakenteiden valmistuminen sovitetaan kauppatorin kokonaisaikatauluun. Aikataulu on kriittinen Turun Toriparkin

valmistumiseen (30.11.2020) ja käyttöönottoon liittyen, koska mm. kulkuyhteydet Toriparkista Toripaviljonkien kautta pois torialueelta pitää varmistaa joko pysyvillä tai väliaikaisilla rakenteilla.

## 2 OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT

### Projektinjohtajan suoritusvelvollisuus

PJP sitoutuu suorittamaan projektin edellyttämät projektisuunnittelun, projektin ohjauksen ja raportoinnin, toteutussuunnittelun ohjauksen, hankintatoimen, rakennustöiden ohjauksen, työmaan johtotehtävät mittauksineen ja valvontatehtävät.

Suoritusvelvollisuus koskee kaikkia sopimuksenmukaisia projektinjohtotehtäviä, työmaan johtovelvollisuuksia ja rakennustyön valvontaa, jotka ovat tarpeen kohteen toteuttamiseksi tavoitteen mukaisesti. Suoritusvelvollisuus sisältää lain ja tämän sopimuksen mukaiset rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät ja päätoteuttajan velvollisuudet.

### Tilaaajan tehtävät

Tilaaaja tekee PJP:n esittelystä tarvittavat hankintapäätökset.

Tilaaaja antaa tarvittaessa kirjallisesti PJP:lle tarpeellisen valtuutuksen sellaisen PJP:n suoritusvelvollisuuteen kuuluvan tehtävän suorittamiseen, joka tilaaajan muuten olisi tehtävä itse.

### Rakennuskohteen hallinta

Tilaaaja luovuttaa rakennuskohteen hallinnan PJP:lle tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

PJP hallitsee rakennuskohdetta rakennustyön ajan tehtäviensä edellyttämässä laajuudessa.

Urakoiden tultua vastaanotetuiksi ja rakennuskohteen ollessa valmis PJP luovuttaa rakennuskohteen hallinnan tilaajalle.

## 3 TEHTÄVÄN SUORITUS

### Sopimusasiakirjat

Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Sopimus

a) tämä sopimus

Sopimusliitteet kuten

b) tämän sopimuksen seuraavat liitteet

- muistiot  
- hinnastot  
- tarjouspyyntö  
- tarjous  
- projektiohjelma

1) maksuerätaulukko, liite 1  
2) kustannusarvio, liite 2

Tehtävämäärittelyt

c) tehtävämäärittelyt

Sopimusehdot

d) sopimusehdot

Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013

Muut

e) muut asiakirjat

Tilaaajan teettämät arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnitelmat.

Asiakirjat täydentävät toisiaan.

### Yhteistoimintavelvoite ja päätöksenteko

PJP koordinoi projektin osapuolten yhteistyötä siten, että osapuolet ovat tietoisia hankkeen tavoitteesta, etenemisestä ja velvollisuuksistaan tavoitteen saavuttamiseksi sopimuksiensa mukaisesti.

PJP:n velvollisuutena on pitää tilaaja ja muut asianosaiset

tietoisena projektin etenemisestä ja informoida tilaajaa kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. PJP:n on tiedotettava havaitsemistaan ongelmista välittömästi tilaajalle ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset. PJP toimii tehtäväänsä suorittaessaan valtuuksiensa puitteissa tilaajan edustajana kolmansiin osapuoliin nähden.

PJP tekee perustellun esityksen kaikista asioista, jotka projektin läpiviennissä vaativat tilaajan päätöstä. Esitykset on valmisteltava niin ajoissa, että tilaajalle jää riittävä aika päätöksenteon perusteisiin perehtymiseen ja päätöksen harkintaa varten. Tärkeimmät aikatauluun vaikuttavat päätökset on merkittävä projektisuunnitelmaan ja hyväksyttävä tilaajalla.

#### **Huolellisuusvelvoite ja tavoitehakuisuus sekä asiantuntemus**

PJP:n tulee suorittaa tehtävänsä huolellisesti ja hyvää projektinjohto-, työmaan johto- sekä valvontatapaa noudattaen siten, että projektin tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Tehtävän suorituksessa on otettava huomioon, että PJP edustaa projektissa tilaajan puolesta rakentamisen asiantuntemusta. PJP asettaa projektiin tehtäviensä edellyttämän ammattitaitoisen henkilökunnan.

#### **Hankintatoimi**

PJP hoitaa hankintatoimen järjestelyt. Suunnittelu-, rakentamis-, rakennustuote- ja palveluhankinnat tehdään sellaisissa kokonaisuuksissa, että hankkeen tavoitteet on mahdollista saavuttaa. PJP huolehtii hankintojen koordinoinnista ja tiedottamisesta hankkeen muille osapuolille. Alustava hankintajako on esitetty projektisuunnitelmassa. PJP:n tulee pitää hankintajako ajan tasalla ja perustellusta syystä muuttaa sitä. Suunnitteluhankinnoissa PJP toimii yhteistyössä pääsuunnittelijan kanssa. Hankinnat tehdään tilaajan hyväksymänä tilaajan nimiin. Tilaaja edellyttää YSE:n mukaisia takuuajkoja sekä vakuuksia. Takuuajat katsotaan alkaviksi hankkeen hyväksytystä vastaanotosta.

#### **Riskien hallinta**

Havaitessaan suunnitelmissa tai toteutuksessa riskin, PJP:n tulee viipymättä ilmoittaa siitä tilaajalle ja tarvittaessa tehdä esitys riskin torjumiseksi.

## **4 VASTUUT**

### **Projektinjohtajan vastuu**

**Omasta suorituksestaan** KSE:n mukaisesti PJP on vastuussa tilaajalle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat PJP:n tekemistä virheistä tai laiminlyönneistä. PJP:n vahingonkorvauksen yläraja on 10.000 euroa vahinkotapahtumaa kohti, kuitenkin yhteensä enintään 20.000 euroa. Muilta osin noudatetaan KSE:ja.

### **Tavoitteiden saavuttamisesta**

PJP hyväksyy tässä sopimuksessa asetetut projektin tavoitteet. PJP ei saa tehtävässään menetellä siten, että asetettujen tavoitteiden saavuttaminen vaarantuu. PJP:n tulee sopimuksen tavoitteiden toteuttamiseksi toimia tehtävässään huolellisesti ja ammattitaitoisesti hyvää projektinjohtotapaa noudattaen.

### **Vastuu suunnitelmista**

Kukin suunnittelija vastaa omista suunnitelmistaan sopimuksensa mukaisesti. Pääsuunnittelija vastaa suunnitelmien yhteensovittamisesta maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säädösten mukaisesti sekä muista sopimuksensa (tehtäväluettelo) mukaisten tehtävien suorituksesta. PJP vastaa näiden tehtävien ja oman suunnittelun- ja projektinohjauksensa

### **Vastuu hankinnoista**

Toimittajat vastaavat omista sitoumuksistaan sopimuksensa mukaisesti. PJP vastaa hankintojen valvonnasta ja huolehtii siitä, että tilaajan myötävaikutusvelvollisuudet tulevat hoidetuiksi.

**Vastuu työmaan johtamisesta  
ja työturvallisuudesta**

PJP vastaa työmaan johtovelvollisuuksista ja päätoteuttajana työturvallisuudesta. PJP vastaa myös suunnitteluvaiheessa ja rakentamisen valmisteluvaiheessa työturvallisuuteen liittyvistä projektinjohtajan tehtävistä.

**Sopimussakko  
rakennuskohteen  
viivästymisestä**

PJP vastaa virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttamastaan rakennuskohteen viivästymisestä KSE:n mukaan.

Suunnittelijoiden ja muiden osapuolten vastuu viivästyksestä on kunkin osapuolen oman sopimuksen mukainen.

**Tilaaajan vastuu**

Tilaaaja vastaa antamistaan tehtävän perustiedoista, sitovista ohjeista ja määräyksistä sekä näiden antamisesta sovitun mukaisessa aikataulussa.

**Vakuudet**

PJP ja tilaaaja eivät aseta vakuutta.

**Vakuutukset**

PJP ottaa vastuuvakuutuksen/PJP:lla on vastuuvakuutus, jossa vakuutusmäärä on vähintään 100.000 euroa vahinkotapahtumaa kohti. Vakuutuksen tulee kattaa sekä tilaajalle että kolmannelle osapuolelle aiheutuneet vahingot.

PJP huolehtii YSE 1998 mukaisen rakennustyövakuutuksen ottamisesta tilaaajan nimiin. Tilaaaja maksaa vakuutusmaksun.

## **5 MAKSUVELVOLLISUUS**

**Veloitusperuste / hinta** Kokonaishinta

PJP:n veloitusperuste on kiinteä palkkio.

Projektinjohtopalvelun kokonaishinta on 200.000,00 euroa.

**Arvonlisävero**

Ellei nimenomaan ole toisin sanottu, tässä sopimuksessa mainitut hinnat ja palkkiot on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa (alv 0 %).

**Hintasidonnaisuudet**

Veloitusperusteisiin ei suoriteta KSE 5.5.1-kohdan mukaista tarkistusta.

**Maksujen suoritus**

Projektinjohtopalvelun kokonaishinta (kiinteä palkkio) maksetaan liitteenä olevan maksuerätaulukon mukaisesti.

Maksuaika on 30 vrk siitä, kun maksukelpoinen lasku on toimitettu tilaajalle.

Tilaaaja maksaa hankinnat suoraan toimittajille saatuaan PJP:n hyväksymän laskun. Hankintojen laskutusmenettely on sovittava sellaiseksi, että tilaajalle jää aikaa laskun maksuun 30 vrk.

## **6 MUUTOKSET**

**Tehtävän laajuus**

Mikäli projektin sisältö, laajuus tai kestoaika muuttuu PJP:sta riippumattomasta syystä ja tästä aiheutuu projektinjohtopalvelun veloitusperusteeseen sisältyvien tehtävien lisääntyminen tai vähentyminen kustannuksiltaan vähintään 10 prosentilla, niin osapuolella on oikeus vaatia neuvottelua veloitusperusteen tarkistamiseksi. Kummankin osapuolen velvollisuus on luovuttaa neuvottelua varten toiselle sopijapuolelle sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeen tarkistuksen perusteen ja suuruuden määrittämiseksi. Neuvottelupyynnö on tehtävä viipymättä, kun tehtävän määrän muutos on havaittu.

Lisätehtävät Mikäli tilaaja teettää PJP:lla alkuperäiseen toimeksiantoon kuulumattomia lisätehtäviä, nämä korvataan KSE 5.5.4 -kohdan mukaisesti. Vastaavasti konsultti hyvittää tilaajaa, jos tehtäviä vähennetään sopimuksenmukaisista tehtävistä.

## 7 PROJEKTIMENETTELYT

### Organisaatiot

Projektinjohtajan henkilökunta PJP asettaa projektiin tehtävänsä nähden riittävän ja pätevän henkilökunnan, joka vastaa toimeksiannon sisältöä ja laajuutta ja kykenee ammattitaitoisesti suorittamaan sovitut tehtävät tavoitteen saavuttamiseksi. Tarkoitus on, että PJP suorittaa tehtävän yhteistyössä Skanska Talonrakennus/Infra Oy:n kanssa.

Tilaaajan edustajat Tilaaajan edustajana projektissa toimii Janne Laine

Projektin johtoryhmä Projektin johtoryhmään kuuluvat tilaajan ja PJP:n edustajat.

**Projektitiedon hallinta** Tilaaja huolehtii projektin tiedonhallintajärjestelmästä.

**Ohjausjärjestelmät** Tilaaja ja PJP auditoivat yhteistyössä sovituihin vaiheisiin projektin laadunvarmistusmenettelyt ja niiden noudattamisen.

**Toimitukset ja kirjaukset** PJP järjestää tarvittaessa palaverin, jossa käsitellään projektin tavoitteidenmukaisuus ja tarvittavat sopimus- yms. asiat sekä hankinnat ja mahdolliset lisä- ja muutostyöt.

**Kokoukset** Tilaaajan edustajalla on oikeus olla läsnä kaikissa projektin suunnittelu-, työmaa- yms. kokouksissa.

**Tarkastukset** PJP huolehtii kaikkien viranomaisten tai kolmansien osapuolien kanssa pidettävien tarkastusten järjestämisestä. Ulkopuolisille maksettavat tarkastuskustannukset tilaaja maksaa kuten muutkin hankinnat.

**Raportointi** PJP raportoi projektin tapahtumista tilaajalle kuukausittain.

**Salassapito ja tiedotus** Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toistensa ja projektin muiden osapuolien liiketoimintaa koskevat tiedot. Salassa pidettäviä asioita ja suojaus- sekä turvallisuusmääräyksiä koskevat tiedot on sisällytettävä hankintasopimukseen.

Projektin tiedotuksen tulee edistää hankkeen tavoitteiden saavuttamista. Tiedotuksen on oltava aktiivista ja avointa. Tiedotuksesta aiheutuvat ulkopuolisille maksettavat kustannukset tilaaja maksaa hankintoina (erikseen sovitun mukaisesti). Tiedotuksen järjestämisestä sovitaan osapuolten kesken/on sovittu seuraavaa:

## 8 MUUT SOPIMUSASIA

**Omistusoikeus ja tekijänoikeudet** Noudatetaan KSE 6.2 -kohtaa.

**Sopimuksen purkamisen** Tilaaajan KSE 8.1.2 d) -kohdan mukaisena perusteena purkaa sopimus pidetään myös sitä, jos tilaaja havaitsee, että projektin tavoitteita ei PJP:n toiminnalla voida saavuttaa eikä korjausta tapahdu kohtuullisessa ajassa tilaajan PJP:lle tekemästä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos PJP voi osoittaa, että syynä on este, johon hän ei voi toiminnallaan vaikuttaa.

Tilaaajan KSE 8.1.2 c) -kohdan mukaisena perusteena purkaa sopimus

pidetään myös sitä, että projektin sovitut avainhenkilöt ovat estyneet suorittamasta sovittuja tehtäviään. Purkamisoikeutta ei kuitenkaan ole, jos PJP voi osoittaa, että tehtävien suorittamiseen käytettävät henkilöt hallitsevat tehtävänsä vähintään yhtä pätevästi kuin sovitut avainhenkilöt.

**Sopimuksen ja tehtävien siirto**

PJP:lla ei ole oikeutta siirtää osaakaan sopimuksesta tai sen tehtävistä kolmannelle osapuolelle ilman tilaajan suostumusta. PJP vastaa tällöin siirrosta aiheutuvista kustannuksista, ellei muuta sovita.

**Noudatettavat sopimusehdot**

Tätä sopimusta ja muita konsulttisopimuksia koskien noudatetaan Konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Urakoissa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998.

**Sovittelut ja riitojen ratkaisu**

Tämän sopimuksen tulkinnassa käytetään sovittelijana ensisijaisesti .....:n nimeämää asiantuntijaa tai muuta sopijapuolien yhteisesti hyväksymää asiantuntijaa.

Ellei riitoja voida sopimalla ratkaista, tätä sopimusta koskevat riitaisuudet jätetään Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

**Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.**

Paikka ja aika

Tilaaaja

Projektinjohtopalvelun tuottaja

Todistajat

**LIITTEET**

kpl