



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Hankesopimus

Ikääntyneiden asumisen palvelun vuokrakohte

Nurmijärvi

**Sote ihmisen
kokoiseksi.**

6.3.2026
Sitowise

Sisällysluettelo

1	Hankesopimuksen osapuolet.....	4
1.1	Vuokralainen.....	4
1.2	Vuokranantaja	4
2	Muut osapuolet	4
3	Hankesopimuksen voimaantulo ja voimassaolon päättyminen.....	5
4	Käsitteistö	5
5	Hankesopimuksen tausta ja tarkoitus	5
6	Hankesopimuksen liittyminen vuokrasopimukseen	6
7	Vuokrakohteen kuvaus.....	6
8	Osapuolten yhteistyö vuokrahankkeen toteutusvaiheessa.....	6
8.1	Kokouskäytännöt	7
8.2	Osapuolten toimivaltaiset edustajat	7
8.3	Vuokralaisen oikeudet Vuokrakohteen asiakirjoihin	8
8.4	Vuokralaisen Erillishankinnat	8
8.5	Työturvallisuus ja kulkuoikeudet.....	8
9	Osapuolten tehtävät ja kustannusvastuut.....	9
9.1	Vuokranantajan tehtävät	9
9.2	Vuokralaisen tehtävät.....	10
9.3	Suunnittelu.....	10
9.4	Kustannusohjaus	10
9.5	Kilpailuttaminen	10
9.6	Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja -terveellisyys	11
10	Osapuolten vastuut lähtötiedoista ja suunnitelmista	11
11	Vuokrakohteen suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen	12
11.1	Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen	12
11.2	Vastuu Vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä	13
12	Vuokralaismuutokset ja lainsäädännöstä johtuvat muutokset	13
12.1	Vuokralaisen esittämät suunnitelmamuutokset	13
12.2	Vuokralaisen Erillishankinnat	14
12.3	Lainsäädännön muutokset.....	14
12.4	Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutus	15
12.5	Vuokralaismuutosten hinnoittelu.....	15

13	Vuokrakohteen valmistuminen ja hallintaoikeuden luovutus	16
13.1	Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta.....	16
13.2	Vuokrakohteen hallinnanluovutus	17
13.3	Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästyssakko	18
14	Vuokrakohteen laadunvarmistus.....	19
15	Hankesopimuksen päättäminen.....	19
15.1	Hankesopimuksen irtisanominen ja korvausvastuu irtisanomistilanteessa	19
15.2	Hankesopimuksen purkaminen	20
15.3	Muut Hankesopimuksen päättämistä koskevat ehdot	21
16	Hankesopimukseen sovellettava laki ja muut ehdot	22
17	Ylivoimainen este.....	22
18	Julkisuus ja salassapito	23
19	Vakuudet ja vakuutukset	23
20	Osapuolten vahingonkorvausvastuun rajaukset	24
21	Hankesopimuksen siirtäminen	24
22	Pakotteet.....	24
23	Kartelliehto.....	25
24	Muut sopimusehdot	26
24.1	Muutokset	26
24.2	Hankesopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys	26
25	Hankesopimuksen liitteet ja etusijajärjestys	26
26	Erimielisyyksien ratkaiseminen.....	27
27	Allekirjoitukset	27

1 Hankesopimuksen osapuolet

1.1 Vuokralainen

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

y-tunnus: 3221340-6

Osoite: PL 46, 05801 Hyvinkää

(jäljempänä "Vuokralainen")

yhteyshenkilö:

1.2 Vuokranantaja

y-tunnus:

Osoite:

(jäljempänä "Vuokranantaja")

yhteyshenkilö:

Jäljempänä kumpikin erikseen "Osapuoli" ja yhdessä myös "Osapuolet".

Sopimuksen yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja antaa sopijapuolille tietoja sopimuksen toteutumiseen liittyvistä asioista. Yhteyshenkilöllä ei ole oikeutta muuttaa sopimusta. Sopijapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

2 Muut osapuolet

Vuokranantajaan sopimussuhteessa olevat osapuolet:

- pääurakoitsija
- muut urakoitsijat
- suunnittelijat ja konsultit

Vuokralaiseen sopimussuhteessa olevat muut osapuolet:

- käyttäjä
- suunnittelijat ja konsultit
- vuokralaisen erillishankkijat

(Vuokralaisen kolmannelta osapuolelta tekemä hankinta, jäljempänä "Erillishankinta")

3 Hankesopimuksen voimaantulo ja voimassaolon päättyminen

Tämä hankesopimus (jäljempänä ”Hankesopimus”) astuu voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu ja kumpikin osapuoli on saanut allekirjoitetun version haltuunsa.

Hankesopimus on voimassa siihen saakka, kunnes tässä Hankesopimuksessa ja sen liitteissä asetettujen laatutavoitteiden mukaisten tilojen (jäljempänä ”Vuokrakohte”) käyttöönotto- ja lopputarkastus on suoritettu hyväksytysti ja hallinta on luovutettu Vuokralaiselle Vuokralaisen hyväksymällä tavalla tämän Hankesopimuksen kohdan 13 mukaisesti. Tämä Hankesopimus päättyy myös, mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy ennen edellä mainittua ajankohtaa. Hankesopimuksen voimassaolon päättyminen ei vaikuta niiden sopimusehtojen voimassaoloon, jotka luonteensa tai tarkoituksensa perusteella on tarkoitettu jäämään voimaan myös Hankesopimuksen päättymisen jälkeen.

4 Käsitteistö

Käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.

Suunnittelu ja rakentaminen tehdään toisiinsa limittyvissä suunnitteluvaiheessa (jäljempänä ”Suunnitteluvaihe”) ja rakentamisvaiheessa (jäljempänä ”Rakentamisvaihe”). Suunnittelu- ja Rakentamisvaiheet muodostavat toteutusvaiheen (jäljempänä ”Toteutusvaihe”).

Osapuolten välisten tehtävien hoitamiseksi selvennetään seuraavat käsitteet ja määritelmät:

- **tarkastamisella** tarkoitetaan jonkin asian tai tehtävän sopimuksen mukaisuuden toteamista ja mahdollisten puutteiden esille tuomista
- **koordinoinnilla** tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista
- **valvonnalla** tarkoitetaan toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on tavoitteiden saavuttamisen vaarantumisen havaitseminen, kirjaaminen ja tiedottaminen sekä poikkeamiin puuttuminen.
- **huolehtimisella** tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.
- **ohjauksella** tarkoitetaan tietojen ja ohjeiden antamista toiselle osapuolelle niin, että ne auttavat tätä suorittamaan tehtävänsä sopimuksen puitteissa

5 Hankesopimuksen tausta ja tarkoitus

Hankesopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joiden mukaisesti Vuokranantaja rakennuttaa Vuokrakohteen Vuokralaisen käyttöön. Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen

suunnittelusta ja rakennuttamisesta kustannuksellaan. Tilat vuokrataan Vuokralaiselle erillisellä Vuokranantajan ja Vuokralaisen välisellä liikehuoneiston vuokrasopimuksella (jäljempänä ”Vuokrasopimus”).

Hankesopimuksen tarkoituksena on sopia:

- Vuokrakohteen toteuttamisesta
- Vuokrakohteen hallinnan luovuttamisesta Vuokralaiselle sovituissa aikataulussa
- Vuokrahankkeen Toteutusvaiheen sujuvasta ja häiriöttömästä etenemisestä
- Yhteisistä menettelytavoista

6 Hankesopimuksen liittyminen vuokrasopimukseen

Vuokrakohteen Toteutusvaiheesta sovitaan Hankesopimuksessa. Vuokrakohteen Vuokrakaudesta (jäljempänä ”Vuokrakausi”) sovitaan Vuokrasopimuksessa.

Hankesopimuksessa sovitaan menettelytavat ja ehdot lisäyksien ja muutosten tekemiselle Vuokrakohteeseen ennen Vuokrakauden alkamista.

Vuokrasopimuksessa sovitaan menettelytavat ja ehdot lisäyksien ja muutosten tekemiselle Vuokrakohteeseen Vuokrakauden alkamisen jälkeen.

7 Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohteen kuvaus on esitetty liitteessä 6 Hankesuunnitelma. Vuokrakohteen toteutuksessa noudatetaan lisäksi Vuokrasopimuksen määrittämiä ja Tilaohjelmaa, jota päivitetään toteutuksen aikana. Vuokrakohteella tarkoitetaan tässä hankesopimuksessa 60-paikkaista asumisyksikköä, joka tulee sijaitsemaan Nurmijärvellä. Vuokralaisen tarkoituksena on edelleenvuokrata Vuokrakohteen asuinhuoneita omille asiakkailleen.

Vuokrakohdetta koskeva tonttivaraus on tehty kiinteistön 543-402-104-55 alueelle osoitteessa Toreenintie 2. Kohteena oleva tontti on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Tontin kokonaispinta-ala on 5400 m² ja rakennusoikeus noin 2700kem².

Vuokranantaja on velvollinen hankkimaan kohteen tontin ja Nurmijärven kunta on sitoutunut myymään tai vuokraamaan tontin ja sen käyttöoikeuden hankkeen toteuttajalle kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen alueen nykyisessä tilassa ja kunnossa.

8 Osapuolten yhteistyö vuokrahankkeen toteutusvaiheessa

Osapuolet tiedostavat, että Toteutusvaiheen onnistuminen edellyttää, että Osapuolet tekevät hyvää yhteistyötä ja myötävaikuttavat Vuokrakohteen toteuttamiseen sekä

huolehtivat myötävaikutusvelvollisuutensa ja muiden sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä.

Toteutusvaiheen aikana Vuokralainen ja Vuokranantaja yhteistyössä mm.:

- tekevät Vuokrakohteen toteuttamisen edellyttämät päätökset oikea-aikaisesti
- kehittävät suunnitelmia ratkaisuehdotusten pohjalta
- kehittävät Vuokrahankkeen teknisiä ratkaisuja ja toteutustapoja
- kehittävät Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt
- myötävaikuttavat Vuokrahankkeen toteutukseen
- jakavat Toteutusvaihetta koskevaa Osapuolelle olennaista tietoa toisilleen.

8.1 Kokouskäytännöt

Vuokranantaja järjestää tarvittavat kokoukset sekä mahdolliset työ- ja ohjausryhmät Osapuolten tässä sopimuksessa sopimalla tavalla siten, että ne mahdollistavat Osapuolten oikea-aikaisen päätöksenteon hankkeen toteuttamiseen vaikuttavista asioista. Osapuolet sopivat yhdessä katselmuksien pitämisestä ja niihin osallistumisesta.

Osapuolet sopivat seuraavaa kokouksista, työ- ja ohjausryhmistä sekä katselmuksista:

- Lähtökohtaisesti Vuokralainen edustaa kaikissa kokouksissa, joissa päätetään hankkeen etenemisestä, muutoksista, yksityiskohdista, laadusta, laadunvarmistuksesta ja katselmuksista
- Esimerkkejä em. kokouksista ovat mm. suunnittelukokoukset, työmaakokoukset, merkittävät katselmuksiset sekä rakennusvalvonnan järjestämät kokoukset ja katselmuksiset
- Jos Vuokralaisen edustusta kokouksessa ei ole, asioiden päättäminen siirtyy seuraavaan kokoukseen
- Työmaakokoukset pidetään pääosin kirjaamistilaisuuksina joihin esitykset ja päätökset on sovittu ennalta
- Työmaalla tapahtuvat katselmuksiset sovitaan aina kokouksissa etukäteen
- Suunnittelukokouksilla ja työmaakokouksilla tulee olla vakioitu aikataulu ja ajankohta (esim. 4 vko välein ke klo 12.00)
- Jos tapahtumalla ei ole vakioitua aikataulua tulee siitä tehdä kutsu 2 viikkoa etukäteen
- Myös Vuokralaisella on oikeus kutsua koolle kokous tai katselmus

8.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Hankesopimuksen allekirjoittamishetkellä ovat:

Sopimusteknisten asioiden edustajat:

Teknisten asioiden edustajat:

Edustajan vaihtumisesta on ilmoitettava viipymättä kirjallisesti toisen Osapuolen yhteyshenkilölle.

8.3 Vuokralaisen oikeudet Vuokrakohteen asiakirjoihin

Vuokralaisella on vapaa pääsy Vuokrakohteen Toteutusvaihetta koskeviin suunnitelmiin. Toteutusvaiheessa urakoitsijalla tulee olla käytössään kolmannen osapuolen tarjoama sähköinen projektipankki, johon suunnitelmat päivittyvät reaaliaikaisesti. Projektipankkiin tallennetaan myös mm. kaikki kokouspöytäkirjat, turvallisuustarkastusten muistiot sekä työmaan turvallisuussuunnitelmat reaaliaikaisesti.

8.4. Vuokralaisen Erillishankinnat

Vuokralaisen vastuulla olevat Erillishankinnat ovat eritelty liitteenä olevassa Vastuunjakotaulukossa (liite 2).

Rakennusaikana tulee myös huomioida Vuokranantajan hankkiman kalustuksen lisäksi Vuokralaisen kalustus ja sen mahdollistaminen. Kalustus suunnitellaan rakentamisen loppuvaiheessa, joten silloin on erityisen tärkeää, että suunnitelmista on päivitetty versiot projektipankissa Vuokralaisen käytössä. Viimeistelyvaiheen työt ja loppusiivous tulee sovittaa yhteen Vuokralaisen kalustuksen kanssa ja tästä toteutetaan erillinen luovutusvaiheen aikataulu yhteistyössä Vuokralaisen kanssa.

8.5 Työturvallisuus ja kulkuoikeudet

Työmaalla Vuokralaisen ja kaikkien Vuokrahankkeen osallisten tulee noudattaa Vuokranantajan ja pääurakoitsijan työturvallisuutta ja työterveyttä koskevia ohjeita ja määräyksiä, kuten työmaan kulkulupakäytäntöjä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia. Kaikissa hankkeeseen liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työsopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuisessa työssä. Lisäksi on noudatettava soveltuvia työehtosopimuksia ja työmaalla toimivien täyttää tilaajavastuulain asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden ja toimittajien kanssa tekemiinsä Erillishankintoja koskeviin sopimuksiin veloitteet noudattaa Vuokrahankkeen pääurakoitsijan ohjeita työturvallisuudesta ja työterveydestä. Lisäksi Vuokralaisen tulee kirjata sopimuksiinsa, että Vuokralaisen käyttämien urakoitsijoiden on noudatettava Vuokrahankkeen pääurakoitsijan ohjeita. Jos ohjeita ei noudateta huomautuksesta huolimatta, pääurakoitsijalla on oikeus poistaa urakoitsija ja/tai työntekijä työmaalta.

Vuokralaisen Erillishankinnoille myönnetään kulkuoikeudet hankkeen pääurakoitsijan käytännön mukaisesti työmaaperhdytyksen jälkeen.

Pääurakoitsijan tulee perehdyttää kaikki työmaalla toimivat työmaan käytäntöihin ja valvoa kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden toimintaa.

9 Osapuolten tehtävät ja kustannusvastuut

Osapuolet vastaavat Hankesopimuksessa ja sen liitteenä olevassa hankintarajataulukossa sovittujen tehtävien toteuttamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohte täyttää suunnittelua, rakentamista ja vuokrakohteen käyttötarkoitusta ohjaavan Suomen voimassa olevan lainsäädännön (mm. lait, asetukset ja viranomais määräykset) sekä hyvän rakennustavan vaatimukset ja, että viranomainen hyväksyy Vuokrakohteen käyttöön otettavaksi.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavat tilat toteutetaan rakentamismääräysten ja muiden viranomaisvaatimusten mukaisesti. Vuokrakohteen tulee täyttää kaikki tässä Hankesopimuksessa kuvatun Vuokralaisen tiloissa harjoitettavaksi suunnitteleman toiminnan edellyttämät viranomaisvaatimukset ja Vuokralaisen edellyttämät vaatimukset ja laatutason.

9.1 Vuokranantajan tehtävät

Vuokranantajan vastuulle kuuluu koko Vuokrakohteen rakennuttaminen. Vuokranantaja huolehtii hankkeen johtamisesta ja aikataulujen laatimisesta sekä hankkii hankkeen edellyttämät Vuokrakohteen suunnittelijat ja toteutukseen liittyvät työt sekä viranomaisluvut. Edellä mainitut toimet tehdään siten, että siltä osin kuin ne vaativat Vuokralaiselta tietoja tai toimenpiteitä, ne annetaan hyvässä yhteistyössä Vuokralaisen kommentoitavaksi ja tiedoksi sekä Vuokralaiselle varataan mahdollisuus ja riittävä aika kommentoida ratkaisuja siltä osin, kuin niiden sisältö ja laatutaso eivät ilmene jo sovitusta sisällöistä.

Vuokranantajan vastuulle kuuluu:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät ja hankkeen johtaminen ja koordinointi
- Vuokrakohteen suunnittelu, rakennuttaminen ja rakentaminen ml. muun ohella rakentamisluvan hakeminen
- Varmistaa aikataulussa pysyminen ja laatuvaatimusten täyttyminen
- Hyväksyttää suunnitelmamuutokset Vuokralaisella kirjallisesti ennen näiden täytäntöönpanoa, hyväksyntään varattava vähintään 3 vkoa aikaa
- Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä Vuokralaisen kanssa ja esimerkiksi ohjaus-, johto- tai projektiryhmien perustaminen ja johtaminen
- Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyistä sopiminen yhdessä Vuokralaisen kanssa
- Tarvittavien kokousten ja katselmusten järjestäminen ja niihin osallistuminen

- Vuokralaisen informointi hankkeen etenemisestä
- Kustannusmuutosesitysten laatiminen Vuokralaiselle oikea-aikaisesti ja kirjallisesti

9.2 Vuokralaisen tehtävät

- Hankkeen edellyttämien päätösten tekeminen oikea-aikaisesti Vuokranantajan esityksen pohjalta
- Lähtötietojen toimittaminen oikea-aikaisesti
- Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä Vuokranantajan kanssa
- Kokouksiin ja katselmuksiin osallistuminen tarvittaessa
- Vuokralaisen toimintaan liittyvien lupien hakeminen
- Rakennussuunnitelmien hyväksyminen erityisesti siltä osin, että Vuokrakohteen tilat soveltuvat Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja vastaavat Vuokralaisen Vuokrakohteelle asettamia tavoitteita

9.3 Suunnittelu

Vuokranantaja solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Vuokranantaja johtaa suunnittelua ja vastaa itseensä sopimussuhteisten suunnittelijoiden suorituksesta, sekä määrittää valmiilta tilalta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet Vuokralaisen kanssa sovittujen periaatteiden ja linjausten mukaisesti.

Vuokranantaja organisoii, ohjaa ja valvoo suunnittelua tässä sopimuksessa kuvatuksi, jotta Vuokralaisen toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan. Vuokralaisella on oikeus osallistua ja tulla kuulluksi suunnitteluvaiheen tehtävissä. Suunnittelua ohjaavia dokumentteja ovat Vuokralaisen laatima hankesuunnitelma sekä Vuokralaisen toimittamat muut lähtötiedot.

9.4 Kustannusohjaus

Osapuolet ovat tietoisia Keusoten lainanottovaltuudesta. Lainanottovaltuutus: Vuokralainen pystyy sitoutumaan maksimissaan yhteensä 18 milj. euroa (alv 0 %) pääomavuokraan 20 vuoden ajaksi.

9.5 Kilpailuttaminen

Vuokranantaja valmistelelee huolellisesti kaikki kilpailutusmateriaalit suunnittelun ja rakennusurakan osalta. Vuokranantaja vastaa oikean ja ajantasaisen kilpailutusmateriaalin laadinnasta ja kaikista hankintaprosessin aikaisista tehtävistä.

Vuokranantaja vastaa omien hankintojensa mahdollisista valitusprosesseista sekä oikeudenkäyntikustannuksista ja oikeusprosesseista mahdollisesti seuraavista muista kustannuksista.

9.6 Vuokraohteen käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Vuokranantajan on Toteutusvaiheessa kiinnitettävä huomiota Vuokraohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisyteen ja sisäilmaston olosuhteisiin, jotta Osapuolten sopimuksen liitteissä sopimat vaatimukset käyttöturvallisuudesta ja -terveellisyydestä voivat toteutua. Yhtenä osana käyttöturvallisuuden ja -terveellisyyden varmistamista Osapuolten tulee Vuokrahankkeessa noudattaa tämän sopimuksen sekä Vuokrasopimuksen liitteenä olevia ohjeistuksia.

10 Osapuolten vastuut lähtötiedoista ja suunnitelmista

Vuokranantaja vastaa Vuokraohteen lähtötietoihin liittyvän yhteistyön koordinoinnista.

Osapuolet ovat sopineet suunnittelun ja lähtötietojen toimittamisen aikatauluista seuraavaa:

Osapuolet laativat suunnittelu- ja lähtötietoaikataulun xx.xx.20xx mennessä, joka käsitellään Osapuolten kesken ja hyväksytään yhteisesti.

Vuokranantaja edistää Vuokraohteen suunnittelua Hankesopimuksen, Hankesopimuksen liitteiden sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Mikäli Vuokralainen ei toimita Vuokranantajan erikseen pyytämää lähtötietoa Vuokranantajan vaatimassa kohtuullisessa ajassa tai ei toimita lähtötietoa sovitussa lähtötietoaikataulussa, Osapuolet käsittelevät puuttuvien tai myöhässä toimitettujen lähtötietojen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen Hankesopimuksen kohdan 12.1 mukaisina Vuokralaismuutoksina.

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle Vuokralaisen lähtötietojen toimittamiseen tarvittavat tiedot, esimerkiksi suunnitelmaluonnokset Osapuolten erikseen sopimassa lähtötietoaikataulussa. Jos Vuokranantaja ei toimita tietoa tai toimittaa sen myöhässä Vuokralaiselle, edellä mainittua sopimuksen kohdan 12.1 menettelytapaa ei sovelleta Vuokralaisen myöhässä toimittamiin lähtötietoihin.

Osapuolet toimittavat tiedot kirjallisesti tai yhteisesti sovitussa kokouksessa suullisesti, jolloin lähtötiedot kirjataan kokouksen pöytäkirjaan. Osapuolet vastaavat toimittamastaan tiedosta, kuitenkin siten, että vastuu rakentamisen laadusta, toiminnallisuudesta ja rakentamista koskevien määräysten täyttämistä pysyy aina Vuokranantajalla.

Vuokranantaja vastaa laadittujen suunnitelmien osalta siitä, että ne vastaavat Vuokralaisen antamia lähtötietoja tai Osapuolten sopimia poikkeamia lähtötiedoista sekä täyttävät kohteelle asetetun laatutason ja toiminnallisuudet. Vuokranantaja huomioi ja ymmärtää kohteen sovitun käyttötarkoituksen, joka on 60-paikkainen asumisyksikkö, joka tarjoaa yhteisöllistä sekä ympärivuorokautista hoivaa. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan tarkennukset ja täydennykset Vuokranantajan Vuokralaiselle toimittamiin lähtötietojen tarkennuspyyntöihin kohtuullisen ajan, viimeistään 10 työpäivän kuluessa tarkennuspyynnön vastaanottamisesta.

11 Vuokrakohteen suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Hankesopimuksen liitteenä on Hankesuunnitelma, jossa kuvataan Vuokrakohteen laajuutta ja laatutasoa. Hankesopimus liitteineen sekä Vuokrasopimuksen määritelmät toimivat suunnittelun lähtötietoina.

Osapuolet laativat Vuokranantajan johdolla projektille aikataulun sekä kustannusseurannan työkalut, jotka sisältävät mm. lisätyötaulukon.

Vuokranantaja johtaa suunnittelua ja toteutusta siten, että Vuokrahankkeelle tässä sopimuksessa ja/tai sen liitteenä olevassa Vuokrasopimuksessa sekä Hankesuunnitelmassa asetetut laadulliset, toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Osapuolten on havaitessaan laadullisten tai toiminnallisten tavoitteiden vaarantumisen huomautettava toista Osapuolta tavoitteiden vaarantumisesta. Osapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan Hankesopimuksesta poikkeavaksi, tulee kirjallisesti yksilöidä asia toiselle Osapuolelle.

Vuokrakohteen suunnitelmat laaditaan Hankesopimuksen, liitteenä olevien asiakirjojen sekä Vuokralaisen toimittamien muiden lähtötietojen perusteella.

11.1 Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Vuokralainen tarkastaa Osapuolten tarkastettavaksi sopimat suunnitelmat ja muutokset niihin. Kun Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle, että tarkastettavaksi jätetyt suunnitelmat on hyväksytty, Vuokralainen hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason kuten esimerkiksi tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja näitä vastaavat seikat. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät niille sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset, on kuitenkin Vuokranantajalla.

Vuokralaisen tulee hyväksyä mahdolliset suunnitelmien tarkennukset ja/tai muutokset, mikäli ne ovat Hankesopimuksessa sovittujen vaatimusten mukaisia ja vastaavat sopimuksen liitteenä olevia lähtötietoja tai Vuokralaisen toimittamia lähtötietoja.

Vuokralaisella on oikeus olla hyväksymättä täsmentynyttä suunnitelmaa, jos se ei vastaa aiemmin yhteisesti sovittuja lähtötietoja ja vaatimuksia.

Vuokranantajan tulee hyväksyttää valmiit suunnitelmat Vuokralaisella. Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle suunnitelmat hyväksyttäväksi Osapuolten sopimalla tavalla.

Vuokralainen nimeää henkilön, jolla on sitovasti oikeus hyväksyä suunnitelmat.

Hyväksymisen tulee tapahtua Osapuolten sopiman aikataulun mukaisesti, edellyttäen, että suunnitelmat ovat sisällöltään riittävän kattavat.

Vuokralaiselle varataan rakentamista varten tehtyjen valmistuneiden ja viimeistelyjen lopullisten suunnitelmien tarkastamiseen vähintään 15 työpäivää. Suunnitelmien katsotaan olevan Vuokralaisen hyväksymät, mikäli Vuokralainen ei ole tehnyt huomautuksia tai muutospyyntöjä suunnitelmiin sovituksessa ajassa. Tätä vaadittua

tarkastusaikaa sovelletaan kaikkien suunnitelmien hyväksymisessä. Vastuu siitä, että suunnitelmat täyttävät sopimusvaatimukset, jää kuitenkin aina Vuokranantajalle.

Osapuolet käsittelevät Vuokralaisen myöhässä toimittamien suunnitelmien huomautusten tai muutospyyntöjen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen Hankesopimuksen kohdan 12.1 mukaisena Vuokralaismuutoksena. Suunnitelmia ja niiden muutoksia käsitellään suunnittelukokouksissa, joita on n. 3 viikon välein. Kokouksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimii Vuokranantajan edustaja. Pöytäkirjat kokouksista toimitetaan Vuokralaiselle viipymättä, kuitenkin viimeistään 5 arkipäivän kuluttua. Tarvittaessa suunnitelmien hyväksymiseksi järjestetään erillisiä suunnitelmakatselmuksia.

11.2 Vastuu Vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä

Vuokranantaja vastaa siitä, että suunnitelmat täyttävät niille sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset. Suunnitelmien hyväksyminen ei siirrä Vuokralaiselle vastuuta siitä, että Vuokrakohteen suunnitelmat täyttävät sopimuksen kohdan 9 mukaisesti lait, asetukset ja määräykset ja hyvän rakentamistavan vaatimukset. Vuokralaiselle ei myöskään siirry vastuuta suunnitelmien teknisestä toimivuudesta.

Hyväksyessään suunnitelmat kohdan 11.1. mukaisesti, hyväksyy Vuokralainen Vuokrakohteen suunnitelmien toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, jotka ovat mahdollista kohtuudella todeta suunnitelmista.

12 Vuokralaismuutokset ja lainsäädännöstä johtuvat muutokset

12.1 Vuokralaisen esittämät suunnitelmamuutokset

Vuokralainen on oikeutettu esittämään suunnitelmiin muutoksia, jotka eivät ole vastoin lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä ja/tai hyvää rakennustapaa ja, jotka eivät muuta Vuokrahankkeen luonnetta oleellisesti toisenlaiseksi (jäljempänä "Vuokralaismuutos"). Vuokranantajalla on velvollisuus laatia Vuokralaismuutoksia koskevat tarjoukset ja toteuttaa muutokset, ellei Vuokranantajalla ole perusteltua syytä kieltäytyä niistä.

Vuokralaisen on toimitettava Vuokralaismuutosten toteuttamiseksi tarvittavat lähtötiedot kirjallisesti Vuokranantajan ohjeiden ja aikataulun mukaan. Lähtötiedoilla tarkoitetaan riittäviä selvityksiä, jotka voivat olla, esimerkiksi pohjakuvia tai selostuksia, ja joiden perusteella Vuokranantaja voi antaa Vuokralaismuutosta koskevan tarjouksen.

Vuokralaismuutosten aiheuttamista aikataulu- ja kustannusvaikutuksista sovitaan kohdan 12.4 mukaisesti.

Suunnitelmamuutoksina ei pidetä suunnitelmien kehittymistä, kehitystä, tarkentumista, täsmentymistä ja täydentymistä suunnittelun aikana. Suunnitelmien täsmentymistä on,

kun Hankesuunnitelmassa, Tilaohjelmassa ja/tai muissa lähtötiedoissa esitetty rakennusosa tai järjestelmä tai näiden osa suunnittelun kuluessa täsmenyy lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta ratkaisusta laajuudeltaan, mitoitukseltaan tai laatutasoltaan. Suunnitelmien täydentymistä ovat vähäiset lisäykset, jotka eivät ilmene lähtötiedoista niiden yleispiirteisyydestä johtuen, mutta jotka sovitun tuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi ja joiden toteuttaminen on sovitun laisessa hankkeessa tavanomaista.

12.2 Vuokralaisen Erillishankinnat

Vuokralaisella on oikeus teettää Vuokrakohteeseen Erillishankintoja sovittuaan niistä kirjallisesti erikseen Vuokranantajan kanssa. Hankinnat koskevat mahdollisesti kalustukseen sekä turvajärjestelmiin liittyviä asennuksia. Kaikki Erillishankintoja suorittavat urakoitsijat ovat velvollisia noudattamaan Vuokranantajan määräyksiä ja ohjeita sekä Vuokrakohteen päätoteuttajan työturvallisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita sekä kulkulupakäytänteitä.

Vuokralainen vastaa Erillishankintojen Vuokranantajalle mahdollisesti aiheuttamista ja todennetuista lisäkustannuksista ja aikatauluvaikutuksista, joita käsitellään kuten Vuokralaismuutoksia.

12.3 Lainsäädännön muutokset

Vuokralainen vastaa suunnittelua ja rakentamista ja/tai Vuokralaisen toimintaa ohjaavan Suomessa voimassa olevan lainsäädännön (mm. lait, asetukset ja viranomaismääräykset) vaatimusten muuttumisen aiheuttamista lisäkustannuksista jäljempänä tässä kohdassa mainituin rajoituksin. Vuokranantajan tulee huomioida 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki ja siihen liittyvät asetukset, jotka ovat tiedossa. Niiden perusteella Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä lisäkustannuksia.

Vuokranantajan on tehtävä lainsäädännön muutoksista aiheutuvat suunnitelmien muutokset. Aiheutuneet lisäkustannukset käsitellään kuten Vuokralaismuutokset kohdassa 12.4. Lainsäädäntömuutosten aiheuttamien kustannusten käsittely Vuokralaismuutoksena edellyttää lisäksi, että

- niiden peruste on syntynyt Hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen
- niitä ei ole tarjoutunut tai Hankesopimusta tehtäessä ottaa huomioon
- ne ovat Vuokrakohteen toteutukseen välittömästi vaikuttavia.

Vuokralainen ilmoittaa Vuokrakohteessa harjoittamaansa omaa toimintaansa ohjaavan lainsäädännön muuttumisesta Vuokranantajalle. Mikäli Vuokralaisen omaa toimintaa koskevat lainsäädännön muutokset muuttavat lähtötietoja tai/ja hyväksytyjä suunnitelmia, käsitellään muutoksia Vuokralaismuutoksina.

12.4 Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutus

Vuokranantajan on Vuokralaismuutostarjouksessa esitettävä muutoksen aika- ja kustannusvaikutukset Vuokrahankkeeseen. Kustannus- ja/tai aikatauluvaikutukset tulee sopia kirjallisesti Osapuolten kesken ennen kuin Vuokranantaja ryhtyy toteuttamaan Vuokralaismuutosta.

Vuokralaismuutoksista sovittaessa Osapuolet sopivat, maksaako Vuokralainen Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset erillisenä kertasuorituksena vai periikö Vuokranantaja vaihtoehtoisesti Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset lisävuokrana Vuokrankauden aikana. Mikäli Osapuolet sopivat Vuokralaismuutosten korvaamisesta lisävuokrana, tulee Osapuolten sopia sen määrästä Vuokralaismuutoksesta sovittaessa sekä varmistaa, että sovitut muutokset vuokraan huomioidaan Vuokrasopimuksessa.

Menettelystä on sovittu seuraavaa:

- Vuokralaismuutoksia käsitellään Osapuolten kesken vähintään 4 viikon välein Toteutusvaiheessa. Hyväksytyjen muutosten toteutus kirjataan työmaakokouspöytäkirjaan.
- Vuokranantaja ylläpitää Vuokralaismuutoksista yhteenvetotaulukkoa, missä on vaiheittaisesti esitetty Vuokralaismuutoksen käsittelyn tilanne sekä yksilöidyt kustannukset.

Vuokralaismuutoksia käsitellään vaiheittain. Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle alustavan arvion Vuokralaismuutoksen kustannus- ja aikatauluvaikutuksista kirjallisesti, minkä perusteella Osapuolet sopivat Vuokralaismuutoksiin tarvittavan suunnittelun tekemisestä Vuokralaisen kustannuksella. Vuokralaismuutosta koskevan suunnitelman perusteella Vuokranantaja laatii Vuokralaismuutostarjouksen, johon sisältyvät aikataulu- ja kustannusvaikutukset. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajan pyytämässä kohtuullisessa ajassa, hyväksyykö vai hylkääkö Vuokralainen Vuokralaismuutostarjouksen.

Vaihe 1: Vuokralaismuutoksen aihe ja peruste sekä alustava arvio kustannuksista ja vaikutuksista aikatauluihin

Vaihe 2: Sitova Vuokralaismuutostarjous (hinnoittelu ja sen perusteet, aikatauluvaikutus, hankinta-ajat, jääkö muutos osaksi Vuokrakohdetta ja onko Vuokralaisella ennallistamisvelvoite yms.)

Vaihe 3: Vuokralaisen päätös Vuokralaismuutoksen tilaamisesta.

12.5 Vuokralaismuutosten hinnoittelu

Vuokralaismuutosten hinnoittelu perustuu Vuokranantajalle aiheutuviin tositteellisiin lisäkustannuksiin vähennettynä muutoksesta johtuvilla mahdollisilla kustannussäästöillä. Vuokralaismuutostarjouksiin liitetään Vuokranantajan saamat Vuokralaismuutosta koskevat tarjoukset.

Tosite lisätyöstä on eritelty tarjous, jossa on mukana yleiskustannuslisä.

Mikäli rakentamisen tai suunnittelun kustannusten osalta ei saada ennen Vuokralaismuutoksen tarjouksen laatimista Vuokranantajan urakoitsijalta sitovaa tarjousta, käytetään hinnoittelussa Osapuolten yhdessä sopimaa kustannusarviota, joka perustuu mahdollisuuksien mukaan parhaaseen saatavilla olevaan markkinahintatietoon.

13 Vuokrakohteen valmistuminen ja hallintaoikeuden luovutus

13.1 Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta

Vuokrakohteen valmistumisen edellytyksenä on, että Vuokrakohte on Hankesopimuksessa sovitun mukainen. Vuokrakohte katsotaan valmistuneeksi hallintaoikeuden luovutusta varten, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Vuokrakohteelle käyttöönottoluvan rakentamislain mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja Vuokrakohteen hallintaoikeus on tämän sopimuksen kohdan 13.2 mukaan luovutettavissa Vuokralaiselle. Huomioitavaa on, että loppukatselmus tulee olla tehtynä kaikkien työskentely- ja asiakastilojen osalta ennen luovutusta, ainoastaan ulkopuoliset tilat voivat jäädä jälkikatselmointiin.

Osapuolet sopivat Vuokrakohteen valmistumisen ajankohdasta seuraavaa: Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta on aikaisintaan XXX ja viimeistään XXX edellyttäen, että rakentamislupa on lainvoimainen XX. Rakentamisluvan viivästyessä edellä mainitusta, muutetaan valmistumisajankohtaa rakentamisluvan lainvoimaistumisen siirtymistä vastaavasti. Vuokranantajan tulee ilmoittaa kirjallisesti sitovan tarkennetun valmistumisen päivämäärä vähintään 5 kuukautta ennen valmistumisen ajankohtaa.

Mikäli Vuokrakohteen valmistuminen viivästyy edellä sovitusta ajankohdasta, Vuokrakohteen hallinnanluovutus pidetään viipymättä kohteen valmistuttua, kun käyttöönotto- ja lopputarkastus ovat tehtynä, mikäli osapuolet eivät toisin sovi. Viivästyseuraamuksista on sovittu kohdassa 13.3.

Osapuolet sopivat kalustuksen aloittamisesta seuraavaa: Vuokralaisella on oikeus aloittaa liitteessä yksilöidyt omat kaluste-, varuste- ja laiteasennuksensa Rakennusvaiheen viimeistelytöiden yhteydessä ennen vastaanottotarkastusta Osapuolten erikseen sopimana aikana viimeistään 2 viikkoa ennen Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle. Vuokralaisen on noudatettava työmaan ehtoja toimiessaan Vuokrakohteessa ja sovittava työmaapalvelujen mahdollisesta käytöstä kuitenkin siten, että tavanomaiseksi katsottavista aputöistä ei tule erillisveloitusta.

13.2 Vuokrakohteen hallinnanluovutus

Vuokralaisen tulee ottaa luovutetun kohteen hallinta vastaan, mikäli kohde on Hankesopimuksen mukainen ja kohdetta voidaan käyttää Hankesopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Mahdolliset havaitut pienemmät virheet ja puutteet tai vähäiset viimeistelytyöt eivät ole hyväksyttävä syy olla ottamatta kohdetta vastaan, elleivät ne haittaa tai estä kohteen käyttöä Hankesopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa vuokrakohteessa hallinnanluovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelytyöitä tai toimenpiteitä, jotka eivät estä Vuokrakohteen hallinnanluovuttamista tai kohteen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Vuokranantaja on velvollinen toteuttamaan em. työt aiheuttamatta tarpeetonta häiriötä taikka haittaa Vuokralaisen toiminnalle ja viipymättä koordinoidusti. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen em. töiden mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä taikka muusta haitasta, mikäli Vuokrakohteen tai sen osan käyttö ei ole estynyt.

Vuokrakohteessa tulee olla ennen hallinnanluovutusta suoritettu kaikkien Vuokranantajan vastuulla olevien tarvittavien viranomaisten (mm. rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus/ -katselmus, pelastuslaitos, terveysviranomaiset) tarkastukset, niin että Vuokrakohte on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Vuokralaisella on oikeus osallistua edellä mainittuihin tarkastuksiin. Ennen hallinnanluovutusta kohteessa Vuokranantajan ja Vuokrakohteen urakoitsijan on pidettävä hyväksytysti Vuokrakohteen rakentamiseen liittyvä vastaanottotarkastus tai -tarkastukset, joihin Vuokralaisella on oikeus osallistua.

Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään pöytäkirja, jossa todetaan seuraavat asiat:

1. Kokouksen järjestäytyminen ja sopimuksen mukaisuus
2. Vuokrakohte, eli luovutettavat tilat
3. Vuokrakausi ja sen alkamisajankohta
4. Ennen hallinnanluovutusta suoritettut tarkastukset ja viranomaishyväksynät
5. Suorittamattomat tarkastukset
6. Vuokranantajan vastattavaksi katsottavat virheet ja puutteet
7. Virheet ja puutteet, jotka eivät aiheuta seuraamuksia
8. Hallinnanluovutuksen jälkeen tehtävät työt ja niiden aikataulu
9. Hallinnanluovutuksen jälkeen havaituista virheistä ilmoittaminen
10. Hallinnanluovutus ja vuokranmaksu
11. Huolto- ja käyttökustannusten siirtyminen, huoltokirjatiedot sekä käytönopastukset tai -koulutukset
12. Jälkitarkastukset
13. Lopullisen vuokran määrän tarkastaminen, vuokralaismuutokset ja osapuolten väliset tilisuhdeet

- 14. Avainten luovutus ja kulkuoikeudet
- 15. Muut asiat
- 16. Pöytäkirjan tarkastaminen ja allekirjoittaminen

Vuokrakauden arvioitu alkamisajankohta on sama kuin hallintaoikeuden luovutuksen ajankohta. Hallinnanluovutuksesta laadittu pöytäkirja liitetään Vuokrasopimukseen.

13.3 Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästyssakko

Osapuolet ymmärtävät, että Vuokralaisen toiminnan kannalta Vuokrakohteen valmistuminen sovittuna ajankohtana on hyvin keskeistä ja siitä viivästyminen aiheuttaa huomattavia kustannuksia, sillä Vuokralainen joutuu tällöin käyttämään ulkopuolisia ostopalveluja. Mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy kohdan 13.1. "Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta" mukaisesti vahvistetusta luovutusajankohdasta, on Vuokralaisella oikeus saada Vuokranantajalta viivästyssakkona 6000 euroa jokaiselta päivältä, jonka luovutus viivästyy, kuitenkin enintään 90 päivältä. Mikäli Vuokralainen joutuu järjestämään tilapäisratkaisun omien asiakkaidensa sijoittamiseksi Vuokranantajan viivästyksen vuoksi ja siitä aiheutunut vahingon määrä ylittää Vuokralaiselle maksettavan viivästyssakon määrän, Vuokralaisella on oikeus saada tämän sopimuksen vastuunrajoitusehtojen estämättä vahingonkorvausta todellisten aiheutuneiden kustannusten mukaan, kuitenkin enintään 3 kuukauden ajalta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta muuhun korvaukseen Valmistumisen viivästyisestä, mikäli viivästyminen ei ole johtunut Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta edellä mainittuun viivästyssakkoon eikä muuhun korvaukseen Vuokrakohteen valmistumisen viivästyksestä, mikäli viivästys aiheutuu Vuokralaisesta.

Mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy Vuokralaisesta johtuvista syistä, on Vuokranantajalla oikeus saada viivästystä vastaava pidennys Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ajankohtaan.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle Vuokralaisen syystä johtuvasta hallinnanluovutuksen viivästyksestä aiheutuvat Vuokranantajan todentamat lisääntyneet Toteutusvaiheen kustannukset, mikäli niistä ei ole erikseen sovittu tämän sopimuksen kohdan 12 mukaisina vuokralaismuutoksina. Hallinnanluovutuksen siirtyessä tässä kohdassa tarkoitettua syystä myöhemmäksi, Osapuolten määräaikaiseksi sopiman Vuokrakauden päättämispäivää siirretään viivästystä vastaavalla aikamäärällä.

14 Vuokrakohteen laadunvarmistus

Vuokranantaja nimeää kohteeseen rakennustyön valvontaorganisaation. Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustyötä ja nimetä kohteeseen valvojat, joilla on pääsy kohteen suunnitelmiin ja Vuokrakohteeseen Toteutusaikana. Vuokralaisen valvonta ei vähennä Vuokranantajan vastuuta.

Vuokralaisella on oikeus osallistua hanketta koskeviin tarkastuksiin ja katselmuksiin. Vuokranantajan tulee ilmoittaa pidettävistä tarkastuksista ja katselmuksista kirjallisesti 2 viikkoa ennen niiden pitämistä. Rakennushankkeen vastaanottotarkastuksen ajankohta tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään 3 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta. Vuokranantajan tulee järjestää Vuokralaiselle riittävä mahdollisuus tutustua Vuokrakohteeseen ennen vastaanottotarkastusta.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle kirjalliset huomautuksensa havaitsemistaan virheistä ja puutteista sekä ilmoittamaan kantansa siitä, onko Vuokrakohteessa havaittu sellaisia tilojen käyttöä estäviä virheitä ja puutteita, jotka estävät hallintaoikeuden siirtämisen. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan virheiden ja puutteiden korjauksista.

Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle tiedon rakennushankkeen urakoitsijan tai urakoitsijoiden takuuajojen pituudesta ja Vuokranantaja vastaa sopimuksiensa mukaisten rakennushankkeen takuuajakaisten tarkastusten järjestämisestä. Vuokralainen tulee kutsua takuuajakaisiin tarkastuksiin ja Vuokralaisella on oikeus osallistua niihin ja esittää huomionsa sekä niihin liittyvät järjestelyt ja vaikutukset on sovittava kirjallisesti Vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin etukäteen.

15 Hankesopimuksen päättäminen

15.1 Hankesopimuksen irtisanominen ja korvausvastuu irtisanomistilanteessa

Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä Hankesopimus kirjallisesti suunnitteluvaiheessa yhdenkin seuraavista kohdista täyttyessä:

- Hankkeen edellyttämien lupa- ja viranomaispäätöksien merkittävät pitkäkestoiset viiveet (yli 12 kk kestävä viive) tai hankkeen toteuttamisen estävät esteet kuten este rakentamisluvan saamisessa; tai
- Muut kuin suoraan edeltävässä kohdassa tarkoitetut olennaiset hankkeen toteutuksen viiveet (yli 6kk kestävä viive), sidottuna Hankesopimuksen mukaiseen hallinnanluovutuksen viivästymiseen; tai
- Vuokralaisen toimielinten päätökset estävät Hankesopimuksen toteuttamisen Hankesopimuksen mukaisesti; tai

- Vuokralaisena olevaan hyvinvointialueeseen kohdistuvat valtion tai muiden viranomaisten selvitykset, toimenpiteet tai muutokset estävät Hankkeen toteuttamisen.

Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti, ja sen vaikutus alkaa kolmenkymmenen (30) päivän kuluttua irtisanomisilmoituksen vastaanottamisesta, ellei toisin sovita. Osapuolet neuvottelevat hyvässä yhteishengessä irtisanomiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä.

Irtisanomisesta ilmoittamisen jälkeen Vuokranantajan on viivytyksettä keskeytettävä kaikki uudet kustannuksia aiheuttavat toimet, lukuun ottamatta välttämättömiä turvaamis- ja säilyttämistoimia, ellei Vuokralainen anna kirjallista suostumustaan niiden jatkamiseen.

Mikäli Hankesopimus irtisanotaan jollakin edellä mainituista perusteista, kumpikin Osapuoli vastaa omista kuluistaan Hankesopimuksen päättymiseen saakka.

Vuokralainen korvaa kuitenkin Vuokranantajalle ne Hankesopimuksen mukaiset, etukäteen kirjallisesti hyväksytyt suunnittelua koskevat suunnittelukustannukset, jotka ovat tosiasiallisesti aiheutuneet ja dokumentoitavissa.

Vuokralainen ei korvaa kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet Vuokranantajan omasta laiminlyönnistä, virheestä, viivästyksestä tai sopimusrikkomuksesta.

Todetaan, että Suunnitteluvaihe päättyy, kun Osapuolet yhteisesti toteavat suunnitteluvaiheen päättyneeksi ja se kirjataan yhteiseen pöytäkirjaan.

15.2. Hankesopimuksen purkaminen

15.2.1 Vuokralaisella on oikeus purkaa Hankesopimus seuraavissa tilanteissa

- Jos Vuokranantaja ei enää täytä sille sopimuksessa ja hankinta-asiakirjoissa asetettuja soveltuvuusvaatimuksia
- Jos Vuokranantaja tulee maksukyvyttömäksi tai Vuokranantaja on muutoin ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Hankesopimuksen ja/tai Vuokrasopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan
- Jos Vuokrakohteen suunnittelu- ja/tai rakentamisvaiheen aloittaminen viivästyy tai keskeytyy tai hallinnanluovutus viivästyy olennaisesti Vuokranantajasta johtuvasta syystä Osapuolten sopimasta ajankohdasta ja Hankesopimuksessa pysyminen olisi ilmeisen kohtuutonta Vuokralaiselle.

15.2.2 Osapuolella on oikeus purkaa Hankesopimus seuraavissa tilanteissa

- Jos toinen Osapuoli on olennaisesti rikkonut Hankesopimusta tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan, eikä Osapuoli korjaa virhettään kahden (2) viikon kuluessa saamastaan kirjallisesta ilmoituksesta.

15.2.3 Purkuoikeuden käyttäminen ja korvausvastuu

Ennen Hankesopimuksen purkamista purkuoikeuttaan kohdan 15.2.1 tai 15.2.2 tilanteessa käyttävän Osapuolen tulee antaa kirjallinen huomautus Hankesopimuksen purkamisen uhasta. Purkaminen tulee täytäntöön, ellei toinen Osapuoli korjaa laiminlyöntiään tai esitä kirjallista perusteltua suunnitelmaa tilanteen korjaamiseksi kohtuullisessa ajassa (2 vkoa). Purkuoikeuttaan käyttävällä Osapuolella on oikeus saada korvaus toisen Osapuolen sopimusrikkomuksen ja Hankesopimuksen purkamisen aiheuttamasta vahingosta, mikäli tässä Hankesopimuksessa ei ole toisin mainittu.

Purkutilanteessa korvattavia ovat vain välittömät ja todennettavat kustannukset ja vahingot.

Korvattaviin kustannuksiin ei saa sisällyttää katetta, voittoa, yleiskuluja tai muita epäsuoria kustannuksia.

Vuokralainen ei korvaa kustannuksia, jotka johtuvat Vuokranantajan omasta virheestä, laiminlyönnistä tai viivästyksestä.

15.2.4 Purkuoikeus hankkeen keskeytyessä

Osapuolella on oikeus purkaa Hankesopimus lisäksi seuraavassa tilanteessa:

- Jos suunnittelu- tai rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen (force majeure) vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi (yli 12kk keskeytys).

15.3 Muut Hankesopimuksen päättämistä koskevat ehdot

Vuokralaisella on oikeus tarkastaa Vuokranantajan hankekohtainen kirjanpito ja tositteet kohtuullisessa ajassa (auditointioikeus). Korvausvaatimuksesta on käytävä ilmi, missä määrin suunnitelmia, aineistoja, materiaaleja tai tehtyä työtä voidaan hyödyntää myöhemmin muussa hankkeessa; hyödyntämiskelpoisia osuuksia ei korvata.

Hyväksytyt ja todennetut korvaukset maksetaan viipymättä hyväksytystä tilityksestä. Mikäli osa korvauksista on riitainen, riidattomat erät maksetaan viipymättä ja riitaiset erät käsitellään erikseen ilman, että tämä viivästyttää riidattomien erien maksua.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki tonttia koskevat investoinnit kuten sen hankinta, rahoitus, vuokra, kiinteistöverot, liittymät ja riskit sekä ylläpitokulut ovat kaikilta osin Vuokranantajan vastuulla. Hankesopimuksen päättymisen millä tahansa perusteella ei oikeuta Vuokranantajaa vaatimaan Vuokralaiselta korvauksia tontista tai sen

omistamiseen, hallintaan tai hankintaan liittyvistä kustannuksista. Myöskään tontin arvonmenetykset, tontin mahdollinen realisointitappio tai tontin markkina-arvon muutokset eivät ole korvattavia.

16 Hankesopimukseen sovellettava laki ja muut ehdot

Tähän Hankesopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset.

17 Ylivoimainen este

Vuokrahankkeen Hankesopimuksesta johtuvat velvoitteet voivat olennaisesti estyä ylivoimaisen esteen johdosta (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan Hankesopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja Hankesopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Hankesopimusta tehtäessä ja joka on Osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustilalaissa tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, pandemia, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti Osapuolten Hankesopimuksessa sopimia velvoitteita niin paljon kuin kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Mikäli näyttää siltä, että ylivoimainen este vaikuttaa Hankesopimukseen pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi (yli 12kk) ja Hankesopimukseen sitoutuminen olisi Osapuolelle kohtuutonta, on Osapuolella oikeus purkaa Hankesopimus.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille Osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Hankesopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä. Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

Force majeure ei oikeuta tontin hankintaan, omistamiseen tai ylläpitoon liittyvien kustannusten siirtämiseen Vuokralaisen vastattavaksi. Force majeure -tilanteessa Osapuolet keskeyttävät veloitteidensa täyttämisen siltä osin kuin este vaikuttaa, neuvottelevat viipymättä aikataulun ja kustannusten kohtuullisesta sopeuttamisesta ja pyrkivät minimoimaan vahingot. Mikäli este on ilmeisen pysyvä tai jatkuu yli kaksitoista (12) kuukautta, kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa sopimus tämän kohdan mukaisesti.

18 Julkisuus ja salassapito

Osapuolet ymmärtävät, että Vuokralainen noudattaa toiminnassaan viranomaisen toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999, julkisuuslaki) sekä muussa lainsäädännössä annettuja salassapitoa ja julkisuutta koskevia säännöksiä. Osapuolet pitävät toisiltaan saamansa salassa pidettäväksi tai muuten luottamukselliseksi tai liikesalaisuudeksi katsottavan aineiston salassa eivätkä käytä tietoja muuhun kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Salassa pidettävä tieto määräytyy julkisuuslain tai muun lainsäädännön perusteella. Salassa pidettävällä tiedolla tarkoitetaan toisen Osapuolen luovuttamaa tietoa, jonka luovuttanut Osapuoli on nimenomaisesti merkinnyt salassa pidettäväksi ja jolle julkisuuslain, henkilötietolain tai muun lainsäädännön mukaisesti on salassapitoperuste. Salassapitovelvollisuus ei koske sellaista tietoa, jonka vastaanottanut Osapuoli ilmaisee tai antaa kolmannelle viranomaisen tai lain määräyksen perusteella. Osapuoli sitoutuu ilmoittamaan tästä tietoa luovuttaneelle osapuolelle niin pian kuin mahdollista.

Osapuoli ei saa kopioida, muutoin toisintaa tai luovuttaa kolmannelle osapuolelle salassa pidettävää tietoa kokonaisuudessaan tai sen osaa ilman tietoa luovuttavan Osapuolen kirjallista lupaa, ellei velvoittavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja vastaa siitä, että kaikki vuokrahankkeeseen osallistuvat henkilöt sekä mahdolliset alihankkijat ovat sitoutuneet salassapitoa koskeviin velvoitteisiin. Vuokranantaja sitoutuu vuokralaisen niin halutessa luottamuksellisuutta ja salassapitoa koskevan erillisen salassapitosopimuksen tekemiseen.

Vuokranantaja sitoutuu hankkimaan hankkeeseen osallistuvilta henkilöiltä erillisen vaitiolositoumuksen vuokralaisen niin halutessa. Osapuolen salassapitovelvollisuus säilyy voimassa myös sopimuksen purkautuessa tai päättyessä ja on voimassa salassapidolle julkisuuslaissa tai muussa lainsäädännössä määrätyn ajan.

19 Vakuudet ja vakuutukset

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Vuokrakohde on vakuutettu täydestä arvostaan Rakentamisvaiheessa.

Vuokralainen vastaa omien toimitustensa, varustelunsa, asennusten, irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä Rakentamisvaiheen aikaisesta vakuuttamisesta.

Vuokranantajalla tulee olla omaa toimintaansa koskeva vastuuvakuutus ja Vuokranantajan tulee huolehtia, että Vuokranantajan käyttämällä sopimuskumppaneillaan on riittävä vakuutusturva.

Vuokralainen ei aseta vakuutta.

20 Osapuolten vahingonkorvausvastuun rajaukset

Osapuolet sopivat vahingonkorvausvastuiden rajauksista tässä Hankesopimuksessa sovitun lisäksi seuraavaa:

Ellei tässä Hankesopimuksessa ole toisin sovittu, Osapuolet eivät ole vastuussa toisilleen vahingosta, joka johtuu tuotannon tai liikevaihdon vähentymisestä tai keskeytymisestä taikka muusta tulon menetyksestä, eikä voitosta, joka on jäänyt saamatta sen vuoksi, että sopimus sivullisen kanssa on rauennut tai jäänyt täyttämättä oikein, eikä muusta samankaltaisesta vaikeasti ennakoitavasta vahingosta tai muusta välillisestä vahingosta.

Osapuolet vastaavat kolmannelle osapuolelle aiheuttamistaan vahingoistaan voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

21 Hankesopimuksen siirtäminen

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman Vuokralaisen kirjallista suostumusta osaksikaan siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.

22 Pakotteet

Euroopan unioni, Suomi ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä. Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

- a) Vuokranantajalle, Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- b) Vuokranantajan välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,

c) 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 Vuokralaiselle, että hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä 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/sopimukseen liittyvät maksusuoritukset päätyvät 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-kohdan 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

23 Kartelliehto

Vuokranantaja vahvistaa tämän sopimuksen allekirjoituksella, ettei se ole sopimukseen liittyen toiminut, eikä se sopimuksen voimassaollessa toimi sellaisessa yhteistyössä tai yhteisymmärryksessä muiden alan toimijoiden tai tarjouskilpailuun osallistuneiden tarjoajien kanssa, jonka tarkoituksena on tarjouskilpailun tai sen perusteella syntyneen sopimuksen hinnoitteluun, maksuihin tai niiden laskentaperusteisiin vaikuttaminen, markkinoiden tai hankintalähteiden jakaminen tai muu kilpailun rajoittaminen.

Mikäli Vuokranantajan todetaan lainvoimaisella päätöksellä syyllistyneen edellä mainittuun kilpailulain tarkoittamaan elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin), on Vuokranantaja velvollinen suorittamaan Vuokralaiselle sopimussakkona 20 % suoritetun ja maksetun vuokran määrästä korkoineen vaatimuspäivästä lukien sekä korvaamaan sopimussakon määrän ylittävät Vuokralaiselle aiheutuneet vahingot. Näiden lisäksi Vuokranantajan on korvattava asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Mikäli Vuokranantaja paljastaa kartellin ja vapautetaan kilpailulain 14 §:n (12.8.2011/948) perusteella kokonaan seuraamusmaksusta, Vuokranantaja vapautuu tämän ehdon mukaisen sopimussakon maksamisesta.

Vuokranantaja vakuuttaa, että sopimuksen toteuttamisen yhteydessä se noudattaa kulloinkin voimassa olevaa soveltuvaa korruptiota ja lahjontaa koskevaa lainsäädäntöä sekä soveltuvaa vero-, sosiaaliturva- ja muuta lainsäädäntöä, eikä sen toimesta suoraan tai välillisesti anneta tai luvata rahaa tai rahanarvoista etuutta millekään taholle, jos tarkoituksena on saada lainvastaisesti tai muutoin sopimattomasti sopimus, liiketoiminta tai lupa, eikä sen toimesta suoraan tai välillisesti ryhdytä mihinkään muuhunkaan sopimattomaan toimeen edellä mainitussa tarkoituksessa, ja se noudattaa soveltuvaa lainsäädäntöä kirjanpidossaan, laskutuksessaan ja muissa tämän kohdan velvoitteiden kannalta merkityksellisissä asiakirjoissaan.

Tämä sopimusehto on voimassa myös sopimuksen päätyttyä.

24 Muut sopimusehdot

24.1 Muutokset

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

24.2 Hankesopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Hankesopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomaismääräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Hankesopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Hankesopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

25 Hankesopimuksen liitteet ja etusijajärjestys

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa sopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Hankesopimus
2. Vuokrasopimus sisältäen vastuunjakotaulukon
3. Selonottoneuvottelun pöytäkirja

4. Tarjouspyyntö
5. Tarjouspyynnön jälkeen toimitetut aineistot (lisäkirjeet)
6. Hankesuunnitelma liitteineen
7. Vuokranantajan tarjous liitteineen (hintalomake ja täydennetyt referenssilomakkeet)

Edellä mainittujen lisäksi noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja -selostuksia sekä Suomen ja Euroopan Unionin lainsäädäntöä sekä viranomaisten määräyksiä ja ohjeita.

26 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Hankesopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa ensimmäisenä asteena.

27 Allekirjoitukset

Hankesopimus liitteineen allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin Hankesopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Allekirjoituksellaan Osapuolet vahvistavat ja hyväksyvät tämän sopimusasiakirjan liitteineen.

Allekirjoitetut asiakirjat toimitetaan molemmille osapuolille viipymättä eli viiden arkipäivän kuluessa (Keusoten sopimuskappaleet toimitetaan osoitteeseen tilat@keusote.fi).