

Hankesopimus

Kotirinne, lastensuojeluyksikkö

Sote ihmisen
kokoiseksi.

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	7
8.4	Vuokralaisen Erillishankinnat.....	8
8.5	Työturvallisuus ja kulkuoikeudet	8
9	Osapuolten tehtävät ja kustannusvastuut.....	8
9.1	Vuokranantajan tehtävät.....	9
9.2	Vuokralaisen tehtävät.....	9
9.3	Suunnittelu.....	9
9.4	Kustannusohjaus ja raportointi	10
9.5	Kilpailuttaminen.....	10
9.6	Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja -terveellisyys	10
10	Osapuolten vastuut lähtötiedoista ja suunnitelmista	11
11	Vuokrakohteen suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen.....	12
10.1	Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen	12
10.2	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.....	14
12.5	Vuokralaismuutosten hinnoittelu	15

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

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 osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

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 tämän sopimuksen kohdan 13 mukaisesti. **Tämä hankesopimus päättyy myös, mikäli osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy ennen edellä mainittua ajankohtaa.**

4 Käsitteistö

Käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusallalla 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 sovitussa 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 **xx** Hankkeen kuvaus. Vuokrakohteella tarkoitetaan tässä hankesopimuksessa noin 20-paikkaista lastensuojelulaitosta, joka tulee sijaitsemaan Hyvinkäällä Viertolan kaupunginosassa.

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 tai liitteessä 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:
- kirjataan kuinka ja mihin kaikkiin kokouksiin Hyvinvointialue voi osallistua kuten:

- Edustus HVA:lla suunnittelukokouksissa, työmaakokouksissa, merkittävässä katselmuksissa sekä kaikissa rakennusvalvonnan järjestämissä kokouksissa ja katselmuksissa
- Jos HVA edustusta kokouksessa ei ole, asioiden päättäminen siirtyy seuraavaan kokoukseen
- Työmaakokoukset pidetään pääosin kirjaamistilaisuuksina, joihin esitykset ja päätökset on sovittu ennalta
- Katselmukset sovitaan aina kokouksissa etukäteen
- Työmaakokouksilla ja ohjausryhmillä tulee olla vakioitu aikataulu ja ajankohta (esim. 4vko välein ti klo 9.00)
- jos tapahtumalla ei ole vakioitua aikataulua tulee siitä tehdä kutsu 2 viikkoa etukäteen.
- Myös vuokralaisella on oikeus kutsua koolle katselmus

8.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Hankesopimuksen allekirjoittamishetkellä ovat:

Sopimusteknisten asioiden edustajat:

Teknisten asioiden edustajat:

Edustajan vaihtumisesta on ilmoitettava viipymättä kirjallisesti toisen sopijapuolen yhteyshenkilölle.

8.3 Vuokralaisen oikeudet Vuokrakohteen asiakirjoihin

Vuokralaisella on vapaa pääsy Vuokrakohteen Toteutusvaihetta koskeviin suunnitelmiin. Toteutusvaiheessa tulee olla käytössä sähköinen projektipankki, johon suunnitelmat päivittyvät reaaliaikaisesti. Projektipankkiin kerätään myös kokouspöytäkirjat, turvallisuustarkastusten muistiot sekä työmaan turvallisuussuunnitelmat.

8.4. Vuokralaisen Erillishankinnat

Vuokralaisen vastuulla olevat Erillishankinnat ovat eritelty liitteenä olevassa Vastuujataulukossa (**liite x**).

Rakennusaikana tulee myös huomioida tilaajan kalustus ja sen mahdollistaminen. **Kalustus suunnitellaan rakentamisen loppuvaiheessa, joten silloin on erityisen tärkeää, että suunnitelmista on päivitetty versiot projektipankissa Vuokralaisen käytössä.**

8.5 Työturvallisuus ja kulkuoikeudet

Työmaalla Vuokralaisen ja kaikkien Vuokrahankkeen osallisten tulee noudattaa pääurakoitsijan työturvallisuutta ja työterveyttä koskevia ohjeita ja määräyksiä, kuten työmaan kulkulupakäytäntöjä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia.

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden ja toimittajien kanssa tekemiinsä Erillishankintoja koskeviin sopimuksiin velvoitteet 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.

Pääurakoitsijan tulee 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 viranomaismääräykset) sekä hyvän rakennustavan vaatimukset ja, että viranomainen hyväksyy Vuokrakohteen käyttöönotettavaksi.

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

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. 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 kommentoida ratkaisuja siltä osin, kuin niiden sisältö ja laatutaso eivät ilmene jo sovitusta sisällöstä.

Vuokranantajan vastuulle kuuluu:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät ja hankkeen johtaminen ja koordinointi
- Vuokrakohteen suunnittelu ja rakennuttaminen ml. muun ohella rakennusluvan hakeminen
- Varmistaa aikataulussa pysyminen ja laatuvaatimusten täyttyminen
- Hyväksyttää suunnitelmamuutokset vuokralaisella ennen näiden täytäntöönpanoa
- 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
- Muuta?

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
- Muuta?

9.3 Suunnittelu

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

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

9.4 Kustannusohjaus ja raportointi

Vuokranantaja on laatinut rakentamisen tavoitekustannusarvion, joka on XX milj. euroa (alv 0%). Osapuolet ovat tietoisia Keusoten lainanottovaltuudesta. Lainanottovaltuutus: Vuokralainen pystyy sitoutumaan maksimissaan yhteensä XX milj. Euroa (alv 0%) vuokraan 25 vuoden ajaksi.

Vuokranantaja vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta sekä raportoi vuokralaiselle toteutuneet kustannukset ja ennusteen toteutuvasta kustannuksesta sekä sen erotuksesta tavoitearvioon xx kuukauden välein, ja vuokralaisen sitä erikseen pyytäessä.

(Kun päätetään miten hankkeen kustannukset määräytyvät niin tämä osio tulee vielä kirjoittaa uudelleen)

9.5 Kilpailuttaminen

Vuokranantaja valmistelee huolellisesti kaikki suunnittelun- ja urakan kilpailutusmateriaalit osaltaan siten, että ne täyttävät julkisista hankinnoista ja käyttöoikeusurakoista annetun lain (1397/2016) vaatimukset ja velvoitteet. Vuokranantaja vastaa oikean ja ajantasaisen kilpailutusmateriaalin laadinnasta ja kaikista hankintaprosessin aikaisista tehtävistä. Vuokranantajan tulee hyväksyttää valmiit kilpailutusasiakirjat Vuokralaisella ennen kilpailutuksen alkamista.

Vuokranantaja vastaa mahdolliseen valitusprosessiin liittyvien kirjelmien laadinnasta Vuokranantajan nimissä. Vuokranantaja vastaa myös mahdollisista oikeudenkäyntikustannuksista ja oikeusprosessista mahdollisesti seuraavista muista kustannuksista sekä Vuokranantajan itsensä että mahdollisista Vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista.

9.6 Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Osapuolten on Toteutusvaiheessa kiinnitettävä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen 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 XX olevia ohjeistuksia. Voimassa olevia EU:n ja kansallisen tason tavoitteet ja valtiolla oleva ohjausta.

10 Osapuolten vastuut lähtötiedoista ja suunnitelmista

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen 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 Vuokrakohteen suunnittelua 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 täyttämisestä pysyy aina Vuokranantajalla.

Vuokranantaja vastaa laadittujen suunnitelmien osalta siitä, että ne vastaavat Vuokralaisen antamia lähtötietoja tai Osapuolten sopimia poikkeamia lähtötiedoista. Vuokranantaja huomioi ja ymmärtää kohteen sovitun käyttötarkoituksen, joka on 20-paikkainen lastensuojelun ympärivuorokautista hoivaa tarjoava yksikkö. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan tarkennukset ja täydennykset Vuokranantajan Vuokralaiselle toimittamiin lähtötietojen tarkennuspyyntöihin kohtuullisen ajan, viimeistään xx työpäivän kuluessa tarkennuspyynnön vastaanottamisesta.

11 Vuokrakohteen suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Hankesopimuksen liitteenä on Hankkeen kuvaus (hankesuunnitelma), jossa kuvataan Vuokrakohteen laajuutta ja laatutasoa. Hankesopimus liitteineen toimii suunnittelun lähtötietoina.

Osapuolet laativat Vuokranantajan johdolla hankesuunnitelman, jossa määritellään tarkemmin laatutasot ja tavoitteet sekä hahmotetaan hankkeen kustannukset, aikataulu ja toteutusmuoto.

Vuokranantaja johtaa suunnittelua ja toteutusta siten, että Vuokrahankkeelle tässä sopimuksessa ja/tai sen liitteenä olevassa Vuokrasopimuksessa sekä myöhemmin laadittavassa 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 ja myöhemmin laadittavan hankesuunnitelman sekä Vuokralaisen toimittamien lähtötietojen perusteella.

10.1 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. (Tätä pitää vielä tarkentaa, huonoja ratkaisuja ei voida hyväksyä, vaikka olisivatkin budjetissa mutta samalla mitä tahansa ei voi vaatia suunniteltavaksi uudelleen)

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 suunnitelmien tarkastamiseen **XX** työpäivää (mikä on riittävä aika organisaatiossa?). Suunnitelmien katsotaan olevan

Vuokralaisen hyväksymät, mikäli Vuokralainen ei ole tehnyt huomautuksia tai muutospyyntöjä suunnitelmiin sovitussa ajassa. 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 xx viikon välein. Kokouksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimii Vuokranantajan edustaja. Tarvittaessa suunnitelmien hyväksymiseksi järjestetään erillisiä suunnitelmakatselmuksia.

10.2 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.

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 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 muuttuva rakentamislaki ja siihen liittyvät asetukset, jotka ovat tiedossa. Niiden perusteella Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä lisäkustannuksia.

Aiheutuneet lisäkustannukset käsitellään kuten Vuokralaismuutokset kohdassa 11.1. Vuokranantajan on tehtävä lainsäädännön muutoksista aiheutuvat suunnitelmien muutokset.

Lainsäädäntömuutosten aiheuttamien kustannusten käsittely Vuokralaismuutoksena edellyttää lisäksi, että

- niiden peruste on syntynyt Hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen
- niitä ei ole tarjousta tai Hankesopimusta tehtäessä voitu 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 Vuokrakauden 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 **xx** 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.

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.

Osapuolet sopivat Vuokrakohteen valmistumisen ajankohdasta seuraavaa: Vuokrakohteen arvioitu valmistumisen ajankohta on xx. Vuokranantajan tulee ilmoittaa sitovan valmistumisen ajankohta vähintään xx kuukautta ennen valmistumisen ajankohtaa. Vuokranantajan ilmoittaman valmistumisen ajankohta on aikaisintaan xx ja viimeistään xx.

Mikäli Vuokrakohteen valmistuminen viivästyy edellä sovitusta ajankohdasta, vuokrakohteen hallinnanluovutus pidetään viipymättä kohteen valmistuttua, mikäli osapuolet eivät toisin sovi. **Huomioitava on, että kohteen käyttöönotto- ja lopputarkastus tulee olla tehtynä ennen luovutusta.** Viivästysseuraamuksista on sovittu kohdassa 13.3.

Osapuolet sopivat kalustuksen aloittamisesta seuraavaa:

A) Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa omia kaluste-, varuste- ja laiteasennuksia ennen hallinnanluovutusta.

B) Vuokralaisella on kuitenkin oikeus aloittaa liitteessä yksilöidyt omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset Rakennusvaiheen viimeistelytöiden yhteydessä ennen vastaan-ottotarkastusta Osapuolten erikseen sopimana aikana xx viikkoa ja/tai kuukautta ennen Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle. Vuokralaisen on noudatettava työmaan ehtoja toimiessaan Vuokrakohteessa ja sovittava työmaapalvelujen mahdollisesta käytöstä.

13.2 Vuokrakohteen hallinnanluovutus

Vuokralaisen tulee ottaa luovutetun kohteen hallinta vastaan, mikäli kohde on Hankesopimuksen mukainen ja kohdetta voidaan käyttää sopimuksen 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 tai Käyttäjän toiminnalle. 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/ -katsastus, pelastuslaitos, terveysviranomaiset) tarkastukset, niin että Vuokrakohde on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Ennen hallinnanluovutusta kohteessa Vuokranantajan ja Vuokrakohteen urakoitsijan on pidettävä hyväksytysti Vuokrakohteen rakentamiseen liittyvä vastaanottotarkastus tai -tarkastukset.

Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään pöytäkirja, jossa todetaan seuraavat asiat:

1. Kokouksen järjestäytyminen ja sopimuksen mukaisuus
2. Vuokrakohde, eli luovutettavat tilat
3. Vuokrakausi ja sen alkamisajankohta
4. Ennen hallinnanluovutusta suoritettut tarkastukset ja viranomaishyväksynnot
5. Suoritettut tarkastukset
6. Suorittamattomat tarkastukset
7. Vuokranantajan vastattavaksi katsottavat virheet ja puutteet
8. Virheet ja puutteet, jotka eivät aiheuta seuraamuksia
9. Hallinnanluovutuksen jälkeen tehtävät työt
10. Hallinnanluovutuksen jälkeen havaituista virheistä ilmoittaminen
11. Hallinnanluovutus ja vuokranmaksu sekä vakuudet
12. Huolto- ja käyttökustannusten siirtyminen, huoltokirjatiedot sekä käytönopastukset tai -koulutukset
13. Jälkitarkastukset
14. Lopullisen vuokran määrän tarkastaminen, vuokralaismuutokset ja osapuolten väliset tilisuhteet
15. Avainten luovutus ja kulkuoikeudet
16. Muut asiat
17. Pöytäkirjan tarkastaminen ja allekirjoittaminen

Vuokrakauden arvioitu alkamisajankohta on sama kuin hallintaoikeuden luovutuksen ajankohta.

13.3 Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästyssakko

Mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy kohdan 13.1. "Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta" mukaisesti vahvistetusta luovutusajankohdasta, on Vuokralaisella oikeus saada Vuokranantajalta viivästyssakkona xxxx euroa jokaiselta

päivältä, jonka luovutus viivästyy. (summan tulee kattaa viivästymisestä aiheutuvat kustannukset, voisi arvioida esim. ostopalveluvuorokauden mukaisesti + muut kustannukset)

Viivästyssakon enimmäismäärää ei rajoiteta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta muuhun korvaukseen Valmistumisen viivästymisestä, 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 määräämäänsä sopiman Vuokrakauden päättymispäivää 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 sekä käyttäjän edustajilla on oikeus osallistua hanketta koskeviin tarkastuksiin ja katselmuksiin. Vuokranantajan tulee ilmoittaa pidettävistä tarkastuksista ja katselmuksista kirjallisesti vähintään xx vuorokautta ennen niiden pitämistä. Rakennushankkeen vastaanottotarkastuksen ajankohta tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään xx vuorokautta 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 takuuajan pituudesta ja Vuokranantaja vastaa sopimuksiensa mukaisten rakennushankkeen takuuajakaisten tarkastusten järjestämisestä. Vuokralainen tulee kutsua takuuajakaisiin tarkastuksiin ja Vuokralaisella on oikeus osallistua niihin sekä niihin liittyvät järjestelyt ja vaikutukset on sovittava kirjallisesti Vuokralaisen/käyttäjän kanssa hyvissä ajoin etukäteen.

15 Hankesopimuksen päättäminen

15.1 Hankesopimuksen irtisanominen

Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus kirjallisesti mikäli esimerkiksi:

- Hankkeen edellyttämien lupa- ja viranomaispäätösten merkittävät viiveet tai esteet
- Olennaiset hankkeen toteutuksen viiveet, yleensä sidottuna sopimuksen mukaiseen hallinnanluovutukseen.
- Osapuolten erilaiset päätösehdot (esim. hallitus-/valtuustopäätökset tms.)

(Näihin ehtoihin tulee lisätä painoarvoa, eli merkittävän viiveen aikamääre, erilaisten päätösehtojen laajuus sekä toteamus siitä, että irtisanominen tulee tehdä ennen hankkeen edistymistä liian pitkälle. Keskinäiset mielipide-erot kesken projektin sovitaan muulla tavoin kuin irtisanomisella)

15.2. Hankesopimuksen purkaminen

Osapuolilla on oikeus purkaa Hankesopimus seuraavissa tilanteissa:

esim.

- Osapuolten olennainen sopimusrikkomus
- Jos toinen osapuoli ei enää täytä sille asetettuja soveltuvuusvaatimuksia
- jos Vuokranantaja on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai Vuokranantaja on muutoin ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Vuokrasopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan
- jos Vuokrakohteen suunnittelu- ja/tai rakentamisvaiheen aloittaminen viivästyy tai keskeytyy olennaisesti Vuokranantajasta johtuvasta syystä Osapuolten sopimasta ajankohdasta ja Sopimuksessa pysyminen olisi ilmeisen kohtuutonta.
- jos, suunnittelu- tai rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi
- jos toinen osapuoli on olennaisesti rikkonut Sopimusta tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan, eikä osapuoli korjaa virhettään kahden (2) viikon kuluessa ilmoituksesta.

Ennen Hankesopimuksen purkamista Osapuolen tulee antaa kirjallinen huomautus Hankesopimuksen purkamisenuhasta. Purkaminen tulee täytäntöön ellei toinen Osapuoli korjaa laiminlyöntiään tai esitä kirjallista suunnitelmaa tilanteen korjaamiseksi kohtuullisessa ajassa (2vkoa).

Miten korvaukset purkutilanteessa?

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 6kk) 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.

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 Vuokratohde on asian mukaisesti vakuutettu Rakentamisvaiheessa. (Tähän voisi lisätä määreen täysarvovakuutuksen määrittelemisestä)

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

Vuokranantajalla tulee olla omaa toimintaansa koskeva vastuuvakuutus.

Vuokralainen ei aseta vakuutta.

20 Osapuolten vahingonkorvausvastuun rajaukset

Osapuolet sopivat vahingonkorvausvastuiden rajauksista tässä Hankesopimuksessa sovitun lisäksi seuraavaa:

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 aiheuttamistaan vahingoistaan voimassa olevan lainsäädännön mukaan.

21 Hankesopimuksen siirtäminen

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

22 Muut sopimusehdot

22.1 Muutokset

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

22.2 Hankesopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Hankesopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä 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.

22.3 Muut Osapuolten sopimat ehdot

Onko näitä?

23 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. Hankekuvaus
4. Hankkeen osa-alueiden sisältö
5. xx

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

24 Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

(Halutaanko nämä käräjöidä vai vaihdetaanko tähän menettelyä? Muitakin tapoja on olemassa)

25 Allekirjoitukset

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