

VUOKRAMALLIN HANKESOPIMUS**YLEISTÄ****[Lyhyt kuvausteksti]****SISÄLLYSLUETTELO**

1. VUOKRAMALLIN HANKESOPIMUKSEN OSAPUOLET
 - 1.1 *Vuokranantaja*
 - 1.2 *Vuokralainen*
2. MUUT OSALLISET
3. VUOKRAMALLIN HANKESOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLON PÄÄTTYMINEN
4. HANKESOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS
5. HANKESOPIMUKSEN LIITTYMINEN VUOKRAMALLIN LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN
6. VUOKRAKOHTTEEN KUVAUS
7. OSAPUOLTEN YHTEISTOIMINTA VUOKRAHANKKEEN TOTEUTUSVAIHEESSA
 - 7.1 *Yhteistoiminta kokouksissa ja vastaavissa ryhmissä*
 - 7.2 *Osapuolten toimivaltaiset edustajat*
 - 7.3 *Vuokralaisen katseluoikeus Vuokrakohteen asiakirjoihin*
 - 7.4 *Osapuolten yhteistyö Suunnitteluvaiheessa*
 - 7.5 *Osapuolten yhteistyö Rakentamisvaiheessa*
 - 7.6 *Työturvallisuus*
8. OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTANNUSVASTUUT VUOKRAHANKKEEN TOTEUTUSVAIHEESSA
 - 8.1 *Vuokranantajan tehtävät Toteutusvaiheessa*
 - 8.1.1 *Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen*
 - 8.1.2 *Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Rakentamisvaiheeseen*
 - 8.2 *Vuokralaisen tehtävät Toteutusvaiheessa*
 - 8.2.1 *Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen*

7.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Tiedot Osapuolten toimivaltaisista edustajista, jotka ovat oikeutettuja tekemään sekä teknisiä että kaupallisia päätöksiä Hankesopimuksen allekirjoittamishetkellä ovat liitteessä [].

7.3 Vuokralaisen katseluoikeus Vuokrakohteen asiakirjoihin

Vuokralaisella on pääsy olennaisiin Vuokrakohteen rakennushanketta koskeviin asiakirjoihin. Osapuolet sopivat katseluoikeuden käytännön toteutuksesta erikseen.

7.4 Osapuolten yhteistyö Suunnitteluvaiheessa

Suunnitteluvaiheen aikana Vuokralainen ja Vuokranantaja yhteistyössä:

- sopivat Vuokrahankkeen lopullisen aikataulun
- kehittävät suunnitelmia ratkaisuehdotusten pohjalta yhteistyössä Käyttäjän kanssa
- kehittävät Vuokrahankkeen teknisiä ratkaisuja ja toteutustapoja
- varmistavat, että suunnitelmat täyttävät Vuokralaisen ja Käyttäjän tarjouspyyntöasiakirjoissa asettamat tekniset ja toiminnalliset tavoitteet
- kehittävät Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt
- myötävaikuttavat Vuokrahankkeen toteutukseen

7.5 Osapuolten yhteistyö Rakentamisvaiheessa

Rakentamisvaiheen aikana Vuokralainen ja Vuokranantaja yhteistyössä:

- sopivat Vuokralaisen Erillishankintojen toteuttamisesta. Vuokralaisen vastuulla olevat Erillishankinnat on eritelty liitteessä [].
- Vuokranantaja vastaa siitä, että vastuu työmaan johtamisesta Erillishankintojen osalta on Vuokralaisen ja pääurakoitsijan välisen sopimuksen mukaan pääurakoitsijalla.

7.6 Työturvallisuus

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden ja toimittajien kanssa tekemiinsä sopimukseen velvoitteet, noudattaa Vuokrahankkeen pääurakoitsijan ohjeita työturvallisuudesta, työmaan kulkulupakäytännöstä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia jne. Mikäli Vuokralaisen käyttämät urakoitsijat eivät noudata em. pääurakoitsijan ohjeita, on pääurakoitsijalla oikeus poistaa tällainen urakoitsija ja/tai työntekijä työmaalta.

8. OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTANNUSVASTUUT VUOKRAHANKKEEN TOTEUTUSVAIHEESSA

8.1 Vuokranantajan tehtävät Toteutusvaiheessa

Vuokranantaja huolehtii Vuokrahankkeen ammattimaisesta johtamisesta ja Vuokrahankkeen aikataulujen laatimisesta sekä allekirjoittaa Vuokrahankkeen edellyttämät toteutukseen liittyvät sopimukset, kuten urakka- ja suunnittelusopimukset. Vuokranantajan tehtäviin Vuokrahankkeessa kuuluu:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät

Osapuolten päätöksentekovaltuudet ja päätöksentekofoorumit kirjataan Vuokrahankkeen alkaessa, jotta Osapuolille on selvää, kenellä Osapuolen edustajista on missäkin asiassa annettu päätösvaltuus, esimerkiksi siitä, kenellä on oikeus päättää asioista, joilla on Vuokrahankkeeseen kustannusvaikutuksia.

Osapuolten toimivaltaiset edustajat saattavat muuttua Vuokrahankkeen aikana. Osapuolet sopivat ilmoittamisvelvollisuudesta ja kirjaamiskäytännöistä Vuokrahankkeen alkaessa.

Osapuolten välisen tiedonkulun nopeuttamiseksi Vuokrahanketta varten voidaan perustaa projektipankki, johon tallennetaan mm. yhteyshenkilöiden tiedot, suunnittelu- ja työmaakokouspöytäkirjat ja kaikki Vuokrahankkeen suunnitelmat.

Projektipankin käyttöoikeudet luovutetaan luottamuksellisesti Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajille, suunnittelijoille, pääurakoitsijalle sekä tarpeen mukaan alaurakoitsijoille. Vuokranantaja vastaa projektipankin kustannuksista sekä käytön koordinoinnista ja ohjeistuksesta. Kukaan Osapuoli vastaa omista tietojärjestelmä- ja tietoliikennekustannuksistaan.

- Kokouskäytännöistä sopiminen ja esimerkiksi ohjaus-, johto- tai projektiryhmien perustaminen ja johtaminen
- Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyistä sopiminen
- Tarvittavien kokousten ja katselmusten järjestäminen ja niihin osallistuminen
- Teknisten suunnitteluratkaisujen valitseminen

8.1.1 Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen

- Lähtötieto- ja suunnittelu-aikataulun laatiminen
- Suunnitteluvaiheen johtaminen
- Rakennuslupa-asiakirjojen laatimisesta huolehtiminen
- Rakennusluvan ja muiden rakentamiseen liittyvien lupien hakeminen
- Suunnittelu siihen vaiheeseen, että Rakentamisvaihe voidaan aloittaa
- Toteutusaikataulun laatiminen
- Hankintojen valmistelu
- Suunnitteluvaiheen aikana Osapuolet voivat yhdessä sopia tehtäväksi Rakentamisvaiheen töitä

8.1.2 Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Rakentamisvaiheeseen

- Rakentamisvaiheen johtaminen
- Rakentamiseen liittyvien lupien hakeminen
- Resurssien varaaminen suunnitelmien kommentointiin, kehittämiseen ja hyväksymiseen
- Lähtötietotarve-aikataulun toimittaminen Vuokralaisen edustajille heti, kun se on Vuokranantajan toimesta laadittu

8.2 Vuokralaisen tehtävät Toteutusvaiheessa

- Päätösten tekeminen oikea-aikaisesti
- Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä Vuokranantajan kanssa
- Kokouksiin ja katselmuksiin osallistuminen
- Hankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyjen sopiminen Vuokranantajan kanssa
- Vuokralaisen ja Käyttäjän toimintaan liittyvien lupien hakeminen

8.2.1 Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen

- Edustajien valtuuksien määrittäminen eri osa-alueilla ja heidän yhteystietojensa toimittaminen yhteyshenkilöluettelon laatimista varten
- Suunnittelua ja rakentamista varten tarvittavien lähtötietojen toimittaminen Vuokranantajalle tai tämän edustajalle
- Päätösten tekeminen Osapuolten sopiman päätöksentekoaikataulun mukaisesti

Suunnitteluvaihe sisältää Pääsuunnittelun tehtäväluettelo PS18:n mukaan seuraavat vaiheet:

Ehdotussuunnittelussa Osapuolet laativat vaihtoehtoiset suunnitteluratkaisut asetettujen tavoitteiden täyttämiseksi. Tuloksena on Osapuolten valitsema ehdotussuunnitelma. Yleissuunnittelussa ehdotussuunnitelma kehitetään toteutuskelpoiseksi yleissuunnitelmaksi. Yleissuunnitelma kohdistuu sekä rakennuksen kiinteään perusosaan, että muuntuvien tila-alueiden suunnitteluun. Yleissuunnitelma voi sisältää erilaisia vaihtoehtoja tilaratkaisuiksi. Tuloksena on Osapuolten hyväksymä yleissuunnitelma ja pääpiirustukset. Toteutussuunnittelussa yleissuunnitelma kehitetään rakentamisen ja hankinnan edellyttämiksi mitoitetuiksi suunnitelmiksi ja tuotemäärittelyiksi. Toteutussuunnitteluun sisältyy tuote- ja järjestelmäosasuunnittelu. Tuloksena on osapuolten hyväksymät toteutussuunnitelmat.

Rakentamisvaihe sisältää Hankkeen johtamisen tehtäväluettelon HJR18:n mukaan seuraava:

Rakentamisessa varmistetaan sopimuksenmukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet. Rakennuksen valmistuminen todetaan vastaanotossa tehtävällä vastaanottopäätöksellä.

Vuokranantaja sisällyttää urakkasopimukseensa Vuokralaisen Erillishankintoja koskevan liitteen.

Osapuolten on dokumentoitava sisäilmaolosuhteita koskevat asiat yksityiskohtaisesti osana Vuokrakohteen teknisiä spesifikaatioita.

- Ehdotussuunnitelmien kommentointi ja ehdotussuunnitelmien laatimiseen ja hyväksymiseen liittyvien aikataulujen hyväksyminen
- Rakennuslupakuvien hyväksyminen erityisesti siltä osin, että Vuokrakohteen tilat soveltuvat Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja vastaavat Vuokralaisen Vuokrakohteelle asettamia tavoitteita

8.2.2 Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Rakentamisvaiheeseen

- Lähtötietojen antaminen ja täydentäminen suunnittelua ja rakentamista varten
- Vuokralaisen Rakentamisvaiheessa suorittamista Erillishankinnoista ja niiden valvonnasta vastaaminen
- Suunnitelmien kommentointi, hyväksyminen ja kehittäminen sekä resurssien varaaminen näiden tehtävien hoitamiseksi
- Päätösten tekeminen Vuokralaisen haluamista suunnitelmamuutoksista

8.3 Osapuolten kustannusvastuut Vuokrakohteen Toteutusvaiheessa

Vuokranantajalla on vastuu Vuokrahankkeeseen kuuluvista kustannuksista, ellei toisin ole sovittu. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi:

- Uudisrakentamiskustannukset tai/ja peruskorjaus- ja perusparannuskustannukset
- Hankeen johtaminen ja rakennuttaminen
- Rakentamiskustannukset, kuten rakennussuunnittelu ja rakentamisen valvonta
- Lupa- ja viranomaismaksut
- Liittymä- ja kytkentämaksut
- Tonttikustannukset (kuten tontinhankinta, maanrakennustyöt)

Molemmat Osapuolet vastaavat omista hallinnollisista kustannuksistaan, muutoin Osapuolet vastaavat lähtökohtaisesti tässä kohdassa olevan tehtäväjaon mukaisesti kustannuksista. Kustannusvastuut ovat tarkennettuina Hankesopimuksen liitteissä hankintarajoista ja Erillishankinnoista.

8.4 Vuokrakohteen sisäilmaolosuhteet

Vuokrahankkeen Toteutusvaiheessa sekä myöhemmin Vuokrakauden ylläpidossa on Osapuolten kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen terveellisyyteen ja sisäilman moitteettomaan laatuun. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Osapuolten tulee Vuokrahankkeessa noudattaa soveltuvin osin tämän sopimuksen sekä Vuokrasopimuksen liitteenä [] olevaa ohjeistusta.

9. OSAPUOLTEN YHTEISTOIMINTAMENETTELY LÄHTÖTIETOJEN TOIMITTAMISEKSI

Osapuolet sopivat Suunnitteluvaiheen yhteistoimintamenettelyyn, jossa määritetään tarvittavat puuttuvat lähtötiedot ja niiden hyväksymismenettelyt sekä Vuokralaiselle asetettavat lähtötietojen toimittamisen aikataulut. Lähtötiedot voivat olla, esimerkiksi taulukoita, selostuksia, piirroksia tai

Annettavat lähtötiedot on sovittava hankintarajaliitteessä. Lähtötietojen tarveaikataulu on sovittu alustavassa Hankeaikataulussa.

suunnitelmia. Lähtötietoaikataulu on laadittu tai laaditaan Vuokrahankkeen suunnittelu-aikataulun perusteella. Osapuolet tarkentavat lähtötieto-aikataulua suunnittelun edetessä.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Käyttäjän toimintaan liittyvät lähtötiedot yhdessä laadittavan tai yhdessä laaditun lähtötieto-aikataulun mukaisesti.

Vuokranantaja pyytää Vuokralaiselta lähtötiedot, jotka Vuokralainen on velvollinen toimittamaan Vuokranantajalle Osapuolten erikseen yhdessä sopimassa lähtötieto-aikataulussa. Jos Vuokralainen ei toimita lähtötieto-aikataulussa, Vuokranantaja tekee toteutussuunnitelmat Hankesopimuksen liitteiden, kuten tarjouspyynnön ja hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vuokralainen toimittaa lähtötiedot kirjallisesti tai yhteisesti sovitussa kokouksessa suullisesti, jolloin lähtötiedot kirjataan kokouksen pöytäkirjaan.

Osapuolet vastaavat toimittamiensa lähtötietojen oikeellisuudesta ja Suunnitteluvaiheessa antamistaan tiedoista ja myös Vuokranantaja toimittaa ne niiden toimittamisesta sovitussa lähtötieto-aikataulussa. Vuokranantaja vastaa laadittujen suunnitelmien osalta siitä, että ne vastaavat Vuokralaisen antamia lähtötietoja.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan tarkennukset ja täydennykset Vuokranantajan Vuokralaiselle toimittamiin lähtötietojen tarkennuspyyntöihin kohtuullisen ajan kuluessa tarkennuspyynnön vastaanottamisesta.

10. VUOKRAKOHTEN SUUNNITELMIEN TARKASTAMIS- JA HYVÄKSYMISKÄYTÄNNÖT

Vuokranantaja on laatinut alustavat suunnitelmat Vuokralaisen tarjouspyynnön perusteella, ja Vuokralainen on tarkastanut ja Hankesopimuksen allekirjoituksella hyväksynyt Hankesopimuksen liitteenä olevat alustavat suunnitelmat.

Vuokranantaja ohjaa suunnittelua ja suunnitelmien toteutusta siten, että Vuokrahankkeelle tässä sopimuksessa ja liitteenä olevassa Vuokrasopimuksessa asetetut laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet saavutetaan.

Vuokrakohteen ehdotus- ja toteutussuunnitelmat laaditaan Hankesopimuksen ja Vuokrasopimuksen ja sopimuksia täydentävien lähtötietojen pohjalta sekä Osapuolten välillä käytävissä suunnittelukokouksissa sovittujen suunnittelun muiden lähtötietojen mukaisesti.

Suunnittelukokoukset pidetään Vuokranantajan johdolla niin, että Osapuolten tavoitteena on yhdessä suunnittelijoiden kanssa aikaan saada laadukas toteutus taloudellisten tavoitteiden puitteissa.

10.1 Vuokrakohteen suunnitelmien tarkastamis- ja hyväksymiskäytännöt

Vuokralainen ja Vuokranantaja sopivat kirjallisesti suunnitelmien hyväksymiskäytännöistä ja suunnittelu-aikataulusta suunnitelmien hyväksymiseksi Vuokrahankkeen tarpeiden mukaan. Vuokralaisen tulee

Vuokranantajan on kerrottava yhteistoimintamenettelyssä Vuokralaiselle ne Suunnitteluvaiheen päivämäärät, jonka jälkeen Vuokralaismuutoksia ei ole mahdollista tehdä ilman, että Vuokrahankkeen valmistuminen myöhästyy.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen suunnitelmien muutokset ja Vuokralaismuutokset eivät hankkeissa, joita koskee laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) voi olla siten olennaisia, että hankinnan kohde muuttuisi toiseksi tai aiheuttaisi muutoin hankintalain 136 §:n mukaisen kielletyn olennaisen sopimusmuutoksen. Lisähankintojen ja muutosten huomiointi tarjousvaiheessa on mahdollista tehdä optiona. Ohjeistusta asiasta on ohjekortissa.

hyväksyä mahdolliset suunnitelmien tarkennukset ja/tai muutokset, mikäli ne ovat Hankesopimuksessa sovittujen liitteiden puitteissa. Vuokralainen hyväksyy suunnitelmat suunnittelukokouksissa.

10.2 Ehdotus- ja toteutussuunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Vuokranantaja lähettää Vuokralaiselle Ehdotussuunnitelmat hyväksyttäväksi suunnitelmapaketeittain.

Vuokralainen tarkastaa ehdotussuunnitelmat Suunnitteluvaiheen lopussa ja ilmoittaa täyttävätkö ne Vuokralaisen Vuokrakohteen toiminnallisuudelle ja laadulle asettamat vaatimukset.

Vuokralainen nimeää henkilön, jolla on sitovasti oikeus hyväksyä ehdotussuunnitelmat. Hyväksymisen tulee tapahtua Osapuolten sopimassa aikataulussa, lähtökohtana esimerkiksi yksi kommenttikierros edellyttäen, että ehdotussuunnitelmat ovat sisällöltään riittävän kattavat.

Vuokralaiselle varataan rakentamista varten tehtyjen ehdotussuunnitelmien tarkastamiseen [] työpäivää, kesälomajakson aikana on varmistettava, että Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää mainitut [] työpäivää tarkastamiseen. Mikäli Vuokralainen ei kommentoi ehdotussuunnitelmia määritellyssä ajassa, katsotaan niiden olevan Vuokralaisen hyväksymät ja täyttävän Vuokralaisen Vuokrakohteelle asettamat toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet.

10.3 Vastuu Vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä

Hyväksyessään suunnitelmat kohdan 10.2. mukaisesti, Vuokralainen hyväksyy suunnitelmista seuraavat asettamansa Vuokrakohteen toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet. Suunnitelmien hyväksyminen ei kuitenkaan siirrä vastuuta niiden teknisestä toimivuudesta tai määräysten mukaisuudesta Vuokralaiselle.

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

11. VUOKRALAISMUUTOKSET JA MUUT SUUNNITELMIEN MUUTOKSET ENNEN VUOKRAKOHTEEN HALLINNAN LUOVUTUSTA

11.1 Suunnitelmien muutosten hyväksymiskäytännöt

Vuokranantajan tulee varmistaa, että valitut suunnitteluratkaisut ovat taloudellisia ja toimivia ja, että ne toteuttavat tämän sopimuksen mukaisen kokonaisuuden edellyttämät tekniset ratkaisut. Vuokralainen hyväksyy suunnitelmamuutokset sopimuksen kohdan 10.1 "Vuokrakohteen suunnitelmien tarkistamis- ja hyväksymiskäytännöt mukaisesti".

Vuokranantajalla on päätäntävalta kaikissa suunnitteluratkaisuissa ja suunnitelmamuutoksissa. Vuokranantaja ohjaa suunnittelua aikataulutuksen, hankinnan ja rakennuttamisen asiantuntijana. Vuokranantajan velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatuvaatimusten mukaisuus sekä niiden toteutettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä Vuokrahankkeen tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia, perusteltuja ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi.

Vuokralaismuutoksista Vuokrakohteen hallinnan luovutuksen jälkeen Vuokrakaudella sovitaan Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa.

Ehdotusten pohjalta suunnittelijat laativat toteutussuunnitelmat ja pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensopivuudesta.

Suunnitelmia ja niiden muutoksia käsitellään suunnittelukokouksissa, joita järjestetään [] viikon välein. Kokouksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimii Vuokranantajan edustaja. Tarvittaessa suunnitelmien hyväksymiseksi järjestetään erillisiä suunnitelmakatselmuksia.

11.2 Lainsäädännön tai viranomaismääräysten takia tehtävät lisä- ja muutostyöt

Vuokralainen vastaa sellaisten lisä- ja/tai muutostöiden ilmoittamisesta ja kustannuksista, jotka joudutaan tekemään sen takia, että Vuokralaisen toimintaa ohjaavat viranomaismääräykset muuttuvat Hankesopimuksen allekirjoittamisen ja rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen ennen Vuokrakohteen hallinnan luovutusta.

Vuokranantaja vastaa lisä- ja muutostöiden teettämisestä viranomaismääräysten, lakien ja asetusten mukaisiksi. Lainsäädännön ja viranomaismääräysten soveltaminen Vuokrakohteeseen määrittyy sinä hetkenä, jona rakennuslupahakemus jätetään.

Vuokranantajalla on oikeus lisäksi tehdä muutoksia, jotka aiheutuvat lakien, asetusten tai hyvän rakennustavan muutoksista.

11.3 Vuokralaisen esittämät Vuokralaismuutokset ja Erillishankinnat

Vuokralainen on oikeutettu esittämään suunnitelmiin muutoksia, jotka eivät ole vastoin lakeja, määräyksiä, asetuksia ja 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, joiden perusteella Vuokralaismuutosta koskeva tarjous voidaan antaa.

Vuokralaisella on oikeus teettää Vuokrakohteeseen muun kuin Vuokrakohteen pääurakoitsijan suorittamia Erillishankintoja sovittuaan niistä kirjallisesti erikseen Vuokranantajan kanssa. Kaikki Erillishankintoja suorittavat urakoitsijat ovat velvollisia toimimaan Pääurakoitsijan työnjohdon ja valvonnan alaisina. Vuokralainen vastaa Erillishankintojen Vuokranantajalle mahdollisesti aiheuttamista lisäkustannuksista ja aikatauluvaikutuksista, joita käsitellään kuten Vuokralaismuutoksia.

11.4 Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutukset

Vuokralaismuutostarjouksen antamisen yhteydessä Vuokranantajan on esitettävä Vuokralaiselle hankkeen aikatauluvaikutukset kustannusvaikutusten lisäksi. Osapuolet eivät voi vedota jälkikäteen Vuokralaismuutosten aiheuttamiin aikatauluvaikutuksiin.

Esimerkki viranomaismääräysten muuttumisesta: Jos Vuokrakohteena on hoivakoti, ja hoivatoimintaan liittyvät suositukset ja määräykset muuttuvat rakennusluvan jättämisen jälkeen, esimerkiksi huonekoon osalta, vastaa Vuokralainen tästä muutoksesta. Toisaalta rakennusluvan saannin jälkeen esim. muuttuneiden ympäristönormien takia tehtävät maaperän lisäpuhdistukset ovat Vuokranantajan kustannus.

Kuten Vuokrasopimuksen kohdassa 7. on sanottu, Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen soveltuvuudesta käyttötarkoituksiinsa rakennusluvan jättämishetken mukaan.

Vuokralaismuutoksista sovittaessa Osapuolet sopivat, maksaako Vuokralainen Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset erillisenä kertasuorituksena vai periikö

Vuokralaismuutostarjouksen yhteydessä sovitaan kirjallisesti siitä, korvaako Vuokralainen Vuokralaismuutoksesta aiheutuneen työn kustannukset ennen hallinnanluovutusta vai sisällytetäänkö ne Vuokrakohteen vuokrakustannuksiin.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokralaismuutospyynnöt Vuokranantajalle. Osapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan Hankesopimuksesta poikkeavaksi tai haluaa muuttaa Hankesopimuksen tarkoittamaa toteutusratkaisua, tulee kirjallisesti yksilöidä asia toiselle Osapuolelle. Vuokralaismuutos ja sen mahdolliset kustannus- ja/tai aikatauluvaikutukset tulee ennen muutokseen ryhtymistä sopia kirjallisesti Osapuolten kesken. Kirjalliseksi sopimiseksi katsotaan Vuokralaisen toimivaltaisen edustajan kirjallinen Vuokralaismuutoksen tilaus. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa muulla tavoin tilattuja lisä- ja muutostöitä.

Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisen hallintaoikeuden luovutuksen jälkeen esitetyjä Vuokralaismuutoksia koskevia vaatimuksia käsitellään Vuokrasopimuksessa sovitusti.

11.5. Vuokralaismuutosten hinnoittelu

Vuokralaismuutosten hinnoittelu perustuu Vuokranantajalle aiheutuviin todellisiin lisäkustannuksiin vähennettynä muutoksesta johtuvilla mahdollisilla kustannussäästöillä. Mikäli rakentamisen tai suunnittelun kustannusten osalta ei saada ennen Vuokralaismuutoksen tarjouksen laatimista Vuokranantajan alihankkijalta sitovaa tarjousta, käytetään hinnoittelussa Osapuolten yhdessä sopimaa kustannusarviota, joka perustuu mahdollisuuksien mukaan parhaaseen saatavilla olevaan markkinahintatietoon.

11.6. Vaiheittainen Vuokralaismuutosten käsittely

Vuokralaismuutoksia käsitellään erillisessä ryhmässä vähintään [] viikon välein Rakennusvaiheessa.

Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle alustavan arvion Vuokralaismuutoksen kustannus- ja aikatauluvaikutuksista, jonka perusteella Osapuolet sopivat Vuokralaismuutoksiin tarvittavan suunnittelun tekemisestä Vuokralaisen kustannuksella. Vuokralaismuutosta koskevan suunnitelman perusteella Vuokranantaja laatii Vuokralaismuutostarjouksen, johon sisältyvät aikataulu- ja kustannusvaikutukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyä tai hylätä Vuokralaismuutostarjous tarjouksen voimassaoloaikana edellyttäen että, Vuokranantaja on tehnyt sitovan tarjouksen tarvittavine liitteineen ja laskelmineen.

Vuokranantaja ylläpitää Vuokralaismuutoksista yhteenvetotaulukkoa missä on vaiheittaisesti esitetty Vuokralaismuutoksen käsittely:

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

Vaihe 2: Sitova Vuokralaismuutostarjous (summa, aikatauluvaikutus, hankinta-ajat yms.)

Vuokranantaja vaihtoehtoisesti Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset lisävuokrana, joka lasketaan annuiteetilaskelmalla koko vuokrakaudelle ____ () % korolla, jäännösarvona 0 euroa.

Vuokralaismuutosten hinnoittelussa yleiskustannuslisänä käytetään xx () %, jonka lisäksi Lisätoissa työmaankäyttö- ja yhteiskustannuslisänä käytetään yy () %.

Vuokralaisen kustantamista lisä- ja muutostöistä ei makseta Vuokralaiselle korvausta Vuokrakauden päättyessä, elleivät Osapuolet niistä erikseen muuta sovi.

Vaihe 3: Vuokralaisen päätös Vuokralaismuutoksen tilaamisesta.

Osapuolet voivat neuvotella uudesta tarjouksesta, mikäli Vuokralainen on hylännyt Vuokranantajan tekemän sitovan tarjouksen.

11.7 Vuokranantajan esittämät lisä- ja muutostyöt

Vuokranantaja on oikeutettu ilman Vuokralaisen hyväksyntää tekemään Vuokrakohteen suunnitelmiin sellaisia muutoksia, jotka eivät laske kohteen laatutasoa tai heikennä sen toiminnallisuutta Vuokrakohteena.

12. VUOKRAKOHTEN VALMISTUMINEN

Vuokrakohde katsotaan valmistuneeksi hallintaoikeuden luovutusta varten tämän sopimuksen 13 kohdan mukaan, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Vuokrakohteelle käyttöönottoluvan joko kokonaan tai osittain ja Vuokralainen on ottanut Vuokrakohteen hallintaoikeuden vastaan. Käyttöönottoluvalla tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista loppukatselmusta tai osittaista loppukatselmusta. Vuokrakausi alkaa kuitenkin vasta silloin, kun Osapuolet ovat hyväksyneet sen alkaneeksi.

Vuokrakohteen valmistumisen arvioitu ajankohta on []

Osapuolet kirjaavat Vuokrasopimukseen Vuokrakauden alkamisen ajankohdaksi sen ajankohdan, joka on viimeistään [] kuukautta Vuokrakohteen lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

Osapuolet tarkentavat Vuokrasopimukseen Vuokrakauden alkamisen ajankohdan [] kuukautta ennen Vuokrakauden arvioitua alkamisajankohtaa.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset Rakennusvaiheen viimeistelytyöiden yhteydessä ennen vastaanottotarkastusta Osapuolten erikseen sopimana aikana noin [] kuukautta ennen Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle. Vuokralaisen on noudatettava työmaan ehtoja toimiessaan Vuokrakohteessa.

Kaikki Erillishankintoja ja Vuokralaisen asennustöitä suorittavat urakoitsijat ovat velvollisia toimimaan pääurakoitsijan työnjohdon ja valvonnan alaisina.

13. VUOKRAKOHTEN VASTAANOTTOTARKASTUS

Vuokranantaja nimeää kohteeseen rakennustyön valvontaorganisaation. Vuokralaisella on oikeus osallistua Vuokranantajan ja pääurakoitsijan väliseen Vuokrakohteen vastaanottotarkastukseen Hankesopimuksessa Osapuolten yhteistoiminnasta sovitun mukaisesti.

Ennen Vastaanottotarkastusta Vuokranantaja huolehtii, että Vuokrakohde on viranomaisen hyväksymä Osapuolten sopimaan käyttötarkoitukseen.

Vuokranantaja ilmoittaa Vuokrakohteen urakkasuorituksen Vastaanottotarkastuksen ajankohdan Vuokralaiselle viimeistään [] vuorokautta ennen vastaanottotarkastusta.

Sopimuskirjauksia voi tehdä esimerkiksi seuraavien asioiden alustavista tavoiteaikatauluista:

- Ehdotussuunnittelu
- Rakennuslupa
- Toteutus suunnittelu
- Rakennustyöt
- Hallinnan luovutus
- Käyttäjän kalustus ja muutto
- Toiminnan käynnistyminen

Tapauskohtaisesti kirjattava sopiva Vuokrakauden alkamisajankohta. Vaihtoehtoinen menettely on sisällyttää Vuokrasopimukseen täydennettävä vuokrakauden alkamista koskeva kohta (ts. päivämäärä täytetään sopimukseen jälkeenpäin, kun hanke on valmistunut ja luovutettu), vaihtoehtoisesti tämän voi kirjata vuokrasopimukseen liitettävään sopimuslisäykseen. Hankesopimuksessa voi lisäksi olla mm. viivästyssanktioita ajatellen erinäisiä enemmän tai vähemmän kiinteitä aikamääreitä.

Osapuolten on kirjattava sopimukseen, jos Vuokralaisella on tarve sopia ajankohdista, jolloin Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ottaa kohdetta vastaan ja/tai sovittava, jos Vuokralaisella on tiettyjä ajankohtia, jolloin Vuokralainen voi ainoastaan ottaa kohteen hallinnan vastaan.

Vuokrakohteen vastaanotto vaihtelee on mahdollista, jolloin Hankesopimuksen liitteeksi tulee aikataululite eri vaiheille ja esimerkiksi siitä, milloin Vuokralaisen on mahdollista aloittaa kalustaminen.

Vuokranantajalla on velvollisuus järjestää Vuokralaiselle riittävä mahdollisuus Vuokrakohteeseen tutustumiseen ennen vastaanottotarkastusta. Vuokranantaja voi järjestää kohdekierrokset myös osakohteittain.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa 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.

Mikäli Vuokralainen ei ole voinut havaita hallintaoikeuden siirtämisen estäviä virheitä tai puutteita vastaanottotarkastuksessa, tulee virheistä ja puutteista ilmoittaa Vuokranantajalle viipymättä niiden havaitsemisesta [] kuukauden kuluttua Vuokrakohteen vastaanottamisesta ja viimeistään hallinnanluovutuksessa. Vuokralainen ilmoittaa Vuokrakauden aikana havaitsemansa virheet ja puutteet Vuokranantajalle Vuokrasopimuksessa sovitulla tavalla.

Vuokranantaja on velvollinen tekemään ennen Vuokrakohteen Vastaanottotarkastusta suoritetuista urakoitsijoiden itselle luovutuksista sekä Vuokranantajan tekemistä virheiden ja puutteiden tarkastuksista laaditut virhe- ja puutelistat ennen Vastaanottotarkastusta ja toimittamaan ne [] vuorokautta ennen Vastaanottotarkastusta Vuokralaiselle.

14. VUOKRAKOHTEEN HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutuksessa todetaan seuraavat asiat:

- Vuokrakauden alkamisen ajankohta
- Viivästymiset vastaanottoaikataulusta
- Vuokranmaksun alkamisajankohta
- Alkuvuokran määrä
- Tarkastettu vuokra
- Tarkastettujen neliöiden määrä
- Vuokralaismuutosten aikataulu- ja kustannusvaikutukset
- Osapuolten toteamat virheet ja puutteet ja niiden korjausaikataulu
- Vuokrakohteessa tulee olla tuolloin suoritettu kaikkien Vuokranantajan vastuulla olevien tarvittavien viranomaisten (mm. rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus/ -katsastus, pelastuslaitos, terveysviranomaiset) tarkastukset hyväksyttävästi. Vuokralaisen oma toimilupa ei kuitenkaan voi olla vuokranantajan vastuulla esimerkiksi hoivakohteessa. Rakennusvalvonnan loppukatselmus tai osittainen loppukatselmus, joissa Vuokrakohteen käyttöönotto hyväksytään voivat tapahtua hallinnan luovutuksen jälkeen.

Vuokranantaja luovuttaa Vuokrakohteen hallintaoikeuden hallinnanluovutuspytäkirjassa Vuokralaiselle viipymättä sen jälkeen, kun pääurakoitsija on luovuttanut kohteen hallinnan Vuokranantajalle ja vastaanottotarkastus on pidetty sopimuksen kohdan 13 ”Vuokrakohteen vastaanottotarkastus” mukaisesti.

Kuten kohdassa 14 todetaan, Vuokralaisen tulee ottaa luovutetun kohteen hallinta vastaan, mikäli kohde on olennaisilta osin tämän sopimuksen mukainen. Mahdolliset havaitut vähäiset virheet ja puutteet eivät ole hyväksyttävä syy olla ottamatta kohdetta vastaan, elleivät ne olennaisesti haittaa tai estä kohteen käyttöä Hankesopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovituihin käyttötarkoituksiin

Hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään hallinnanluovutuspöytäkirja, johon kirjataan Vuokrakauden alkamisen päivämäärä, mahdollisesti tarkastetut neliöt, indeksoitu vuokra vuokrakauden alkaessa sekä mahdolliset virheet ja puutteet sekä määräajat niiden korjaamiselle.

Hallintaoikeuden luovutuksen yhteydessä Osapuolet huolehtivat seuraavista asioista:

- Huoltokirjan toimittaminen Vuokralaiselle
- Vuokrakohteen käytön perehdytys Vuokralaiselle
- Vuokralaismuutosten maksujen käsittely
- Vuokralaisen vuokravakuuden toimittaminen

Vuokrakohteessa voi olla luovutuksen jälkeen tarpeen tehdä vähäisiä viimeistelytyöitä taikka muita vastaavia toimenpiteitä eivätkä ne estä Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovuttamista Vuokralaiselle eikä Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuuden alkamista. 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.

Vuokralaisen tulee ottaa luovutetun kohteen hallinta vastaan, mikäli kohde on olennaisilta osin Hankesopimuksen mukainen. Mahdolliset havaitut vähäiset virheet ja puutteet eivät ole hyväksyttävä syy olla ottamatta kohdetta vastaan, elleivät ne olennaisesti haittaa tai estä kohteen käyttöä Hankesopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovittuihin käyttötarkoituksiin.

Virheiksi ei katsota tavanomaisia uuden rakennuksen ominaispiirteitä, jotka kuuluvat takuuajan korjauksiin, kuten seinien ja katonrajojen vähäisiä halkeamia. Virheitä eivät myöskään ole tavanomaisen talotekniikan säätämiseen liittyvät puutteet, jotka on mahdollista havaita vasta kalustamisen ja sisään muuton jälkeen.

15. OSAPUOLTEN TAKUUAJAN VELVOITTEET

Ellei toisin sovita, Vuokranantaja huolehtii Hankesopimukseen liittyvän Vuokrakohteen rakennushankkeen takuuajakaisten tarkastusten järjestämisestä. Vuokralaisella on oikeus osallistua takuutarkastuksiin.

16. VUOKRAKOHTEN VALMISTUMISEN VIIVÄSTYMINEN JA VIIVÄSTYSSEURAAMUKSET

Mikäli Vuokrakohteen valmistuminen viivästyy kohdan 12 "Vuokrakohteen valmistuminen" mukaisesti vahvistetusta luovutusajankohdasta, on Vuokralaisella oikeus saada Vuokranantajalta viivästyssakkona [] euroa jokaiselta työpäivältä, jonka luovutus viivästyy.

Viivästyssakon enimmäismäärä on kuitenkin enintään

[] euroa tai viivästyssakkoa, jotka

maksetaan enintään [] työpäivältä tai [] alkavalta viikolta viivästyksen kestosta riippumatta.

Käyttökoulutuksen ja käyttöön perehdyttämisen sekä annettavan aineiston ero riippuu vuokrasopimuksen mallista esim. siitä sisältyvätkö ylläpitovastuut vuokraan.

Edellä kohdassa 13 on käsitelty Vuokralaisen tarkastuksessa toteamia virheitä ja puutteita. Tässä kohdassa 14 tarkoitetaan talotekniikan tavanomaisia hallintaoikeuden luovutuksen jälkeisiä säätötarpeita ym.

Vuokranantajan on annettava Vuokralaiselle tieto Vuokrakohteeseen sopimastaan takuuajasta. Vuokralaisen on annettava Vuokranantajalle tiedot takuuajan alaisista puutteista ja virheistä.

Vuokrahankkeessa voi olla myös kiinteä hallinnanluovutuksen aikataulupäivämäärä, jos rakennuslupa on jo olemassa, jolloin Hankesopimuksen ehtoja on muutettava sen mukaisiksi.

Urakkasopimuksen mukainen ylivoimainen este (yleensä YSE 20 §) oikeuttaa vuokranantajan siirtämään hallinnanluovutusta vastaavasti, jona aikana esim. viivästyssakot tai purkuoikeus eivät päde.

Vuokralaisella ei ole oikeutta muuhun korvaukseen Valmistumisen viivästyisestä.

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

Mikäli Vuokrakohteen Suunnittelu- ja/tai Rakentamisvaiheen aloittaminen viivästyy Vuokralaisesta johtuvista syistä, on Vuokranantajalla oikeus saada viivästyä vastaava pidennys Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ajankohtaan ja pidennyksestä mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaus. Hallinnanluovutuksen siirtyessä tässä kohdassa tarkoitettua syystä myöhemmäksi, Osapuolten määräaikaiseksi sopima Vuokrakausi pysyy saman pituisena, vaikka se alkaa myöhemmin.

17. HANKESOPIMUKSEN PURKAMINEN JA IRTISANOMINEN

Ennen Vuokrakohteen hallinnanluovutusta Hankesopimuksen purkamisen ja irtisanomisen ehdot määrittävät tämän sopimuskohdan perusteella. Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen jälkeen sopimuksen purkamisen ja irtisanomisen ehtojen osalta noudatetaan Vuokrasopimusta.

17.1 Vuokranantajan Hankesopimuksen rikkomus

Vuokralaisella on oikeus purkaa Hankesopimus:

- a) jos Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy olennaisesti Osapuolten sopimasta ns. long stop ajankohdasta ja Hankesopimuksessa pysyminen olisi ilmeisen kohtuutonta Vuokralaiselle, eikä viivästyminen johdu syistä, jotka oikeuttaisivat Vuokranantajan saamaan hallinnanluovutuksen ajankohtaan pidennystä;
- b) jos Vuokrakohteeseen muodostuu olennaisesti rakennustavaroiden, rakennusosien tai työn osalta tahi muuten olennaisesti Hankesopimuksen vastaiseksi;
- c) jos Vuokranantaja on ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Hankesopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvitystä velvollisuuksien täyttämisestä anneta;
- d) jos, suunnittelu- tai rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi; tai
- e) jos Vuokranantaja on muutoin olennaisesti rikkonut Hankesopimusta.

Ennen Hankesopimuksen purkamista Vuokralaisen tulee kirjallisesti huomauttaa Vuokranantajaa ja ilmoittaa Hankesopimuksen purkamisen uhasta, ellei Vuokranantaja korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa Osapuolten sopimassa ajassa.

Esimerkkejä Vuokralaisen aiheuttamista viivästyksistä:

- Vuokralaisen vastuulla oleva Lähtötieto on ollut virheellinen, eikä sitä ole havaittu ajoissa ja/tai tällainen Lähtötieto on toimitettu myöhemmin kuin on sovittu Lähtötietoaikataulussa

- Vuokralaisuutoksen aiheuttaman sovitun kustannus- ja aikatauluviivästyksen ulkopuolella oleva tapahtuma

- Erillisurakan suorittamisesta aiheutunut viivästyminen Vuokrakohteen valmistumiselle

Osapuolten on neuvoteltava erikseen hankekohtaisesti välillisten vahinkojen korvaamisen poissulkemisesta.

Osapuolten sovittava hankekohtaisesti Hankesopimuksen purkamisoikeudesta.

Jos Osapuolet vetäytyvät Hankkeesta ennen Vuokrasopimuksen voimaan tuloa, on Osapuolten sovittava syntyneistä korvausvelvoitteista. Osapuolet voivat sopia Vuokranantajan vastattavaksi tulevasta vetäytymiskorvauksesta, ja Osapuolet voivat sopia Vuokralaisen velvoittamisesta lunastamaan tehdyt suunnitelmat, esimerkiksi Vuokranantajan todellisten suunnittelusopimusten mukaisilla hinnoilla suunnitelmien valmiusaste huomioon ottaen.

17.2 Vuokralaisen Hankesopimuksen rikkomus

Vuokranantajalla on oikeus purkaa Hankesopimus:

- a) jos Vuokralainen on ajautunut sellaiseen tilaan, ettei voida odottaa hänen täyttävän Hankesopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa selvitystä velvollisuuksien täyttämisestä anneta;
- b) jos, suunnittelu- ja/tai rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi;
- c) jos Vuokralainen ei ole [] vuorokauden kuluessa antanut Hankesopimuksen 22 kohdan mukaista hallintaoikeuden luovutuksen edellytyksenä olevaa sovittua vakuutta; tai
- d) jos Vuokrakohteen Suunnittelu- ja/tai Rakentamisvaiheen aloittaminen viivästyy olennaisesti Vuokralaisesta johtuvasta syystä Osapuolten sopimasta ajankohdasta ja Hankesopimuksessa pysyminen olisi ilmeisen kohtuutonta Vuokranantajalle
- e) jos Vuokralainen on muutoin olennaisesti rikkonut Hankesopimusta.

Ennen Hankesopimuksen purkamista Vuokranantajan tulee kirjallisesti huomauttaa Vuokralaista ja ilmoittaa Hankesopimuksen purkamisen uhasta, ellei Vuokralainen korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa.

17.3. Hankesopimuksen irtisanominen

Kummalla tahansa Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus kirjallisesti [] kuukauden irtisanomisajalla, mikäli Vuokrahanke ei ole saanut lainvoimasta rakennuslupaa [] mennessä.

Mikäli rakennuslupaa ei ole saatu Osapuolten yrityksistä huolimatta edellä mainittuun päivään mennessä Vuokralainen lunastaa tehdyt suunnitelmat Vuokranantajan todellisten suunnittelusopimuksien mukaisilla hinnoilla suunnitelmien valmiusaste huomioon ottaen. Vuokranantajan oman organisaation osalta korvataan todelliset palkkakustannukset + [] %. Korvaussumman enimmäismäärä on kuitenkin yhteensä [] euroa.

TAI/JA

Jos Vuokrasopimus ei tule muusta syystä tai/ja rakennusluvan saamatta jäämisestä voimaan kohtuullisessa ajassa Hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, kumpikin Osapuoli voi päättää Hankesopimuksen kirjallisesti [] kuukauden irtisanomisajalla ilman velvoitteita kummallekaan Osapuolelle, elleivät Osapuolet ole sopineet korvausten maksamisesta.

Tällöin sopimuksen päättämishetken mennessä laaditut ehdotus- ja toteutussuunnitelmat jäävät Vuokranantajan omistukseen.

18. HANKESOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI JA MUUT EHDOT

Tähän Hankesopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset.

Sen lisäksi, mitä tässä Hankesopimuksessa ja sen liitteissä sovitaan, Vuokraohteen tulee täyttää rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevien suunnittelua ja rakentamista ohjaavien Suomen lakien, asetusten ja direktiivien asettamat vaatimukset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

19. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Hankesopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan

- A) toimivaltaisessa käräjäoikeudessa

TAI

- B) välimiesoikeudessa Keskuskauppakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti kolmen TAI yhden välimiehen kokoonpanossa. Välimiesmenettely käydään _____ kielellä. Ulosottoperuste eräänntyneelle vuokrasaatavalle tai häätömääräykselle voidaan kuitenkin hakea Vuokraohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

20. YLIVOIMAINEN ESTE

Vuokrahankkeen Hankesopimuksesta johtuvat velvoitteet voivat olennaisesti estyä, mikäli esteen syynä on ylivoimainen este (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 puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa.

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

21. JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina kaikki Vuokrahankkeeseen liittyen saamansa tiedot, jotka on merkitty luottamuksellisiksi tai joiden muuten voidaan kohtuudella ymmärtää sisältävän Osapuolten liike- ja ammattisalaisuuksia. Luottamuksellisuus ei koske seuraavia poikkeuksia:

Jos Hankesopimukseen sovelletaan yleisiä ehtoja tai sitoumuksia, esimerkiksi vastuullisuudesta niitä kirjataan tähän. Esimerkiksi kansainvälisissä sopimuksissa voi olla erityisiä sitoumuksia, joita Osapuolet sopivat kirjattavaksi Hankesopimukseen.

Osapuolet voivat lisätä sovittelulausekkeen kohtaan 19:

"Jos yhteisymmärrystä ei Osapuolten keskinäisissä neuvotteluissa saavuteta, pyritään neuvotteluratkaisuun Osapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän, rakennusalaan ja sen juridisia käytäntöjä tuntevan kokeneen sovittelijan avustuksella.

Elleivät Osapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan mahdollista sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen sovintoratkaisuun, riitaisuudet ratkaistaan joko A- tai B- kohdan mukaisesti."

Välityslausekkeiden olisi hyvä olla samat sekä Hankesopimuksessa että Vuokrasopimuksessa. Välimiesten lukumäärä suhteutuu hankkeen koon mukaan.

- a. Tietoja, jotka Vuokralainen tai Vuokranantaja joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain tai muun lainsäädännön nojalla
- b. Tietoja, jotka ovat julkisessa tiedossa tai jotka olisi voitu saada laillisesti tietoon, vaikka Osapuoli ei olisi osallisena tässä sopimuksessa
- c. Tietoja, jotka olivat Osapuolen hallussa jo ennen kuin toinen Osapuoli luovutti saman tiedon
- d. Tietoja, joiden ilmaisemiseen tai luovuttamiseen muut Osapuolet ovat etukäteen antaneet kirjallisen suostumuksen
- e. Tietoja, jotka Osapuoli joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan häntä velvoittavan lainsäädännön tai viranomaisen antaman määräyksen tai päätöksen nojalla.

Osapuolet sitoutuvat varmistamaan, että luottamuksellista tietoa käsittelevät tai muuten saavat työntekijät, Osapuolten sopimuskumppanit ja muut toimijat noudattavat vähintään tätä kohtaa vastaavia luottamuksellisuutta koskevia ehtoja sekä viestinnästä annettuja menettelytapaohjeita.

Osapuolten tulisi neuvotella hankkeen aikaisten vakuuksien antamisesta

22. VAKUUDET JA VAKUUTUKSET ENNEN HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUSTA

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Vuokrakohte ja koko Vuokrakohteen sijaintikiinteistö on vakuutettu Toteutusvaiheen aikaisen vahingon varalta rakennustyövakuutuksella. Vuokralainen vastaa omien toimitustensa, varustelunsa, asennusten, irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä Toteutusvaiheen aikaisesta vakuuttamisesta.

Vuokralainen asettaa Vuokrasopimuksen mukaisen vakuuden Vuokrasopimuksen kohtien 21 "Vakuus" ja Hankesopimuksen kohdan 14 "Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutus" mukaisesti hallintaoikeuden luovutuksen yhteydessä.

Osapuolten on sovittava tapauskohtaisesti Vuokranantajan oikeudesta siirtää Hankesopimus sen voimassaolon aikana.

23. HANKESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

23.1 Vuokranantajan Hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Hankesopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän sopimuksen Osapuolta velvoittavia ehtoja.

Lisäksi ehtoon voidaan lisätä, että Vuokrakohteen siirto voidaan toteuttaa vain toimijalle, joka täyttää esimerkiksi pakotelainsäädännöstä aiheutuvat vaatimukset.

23.2 Vuokralaisen Hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Hankesopimusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan evätä suostumustaan ilman perusteltua syytä. Kielto siirtää Hankesopimusta koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihdosta.

Saatuaan Vuokranantajan luvan Hankesopimuksen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen Hankesopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät Osapuolet muuta sovi.

24 MUUT SOPIMUSEHDOT

24.1 Hankesopimuksen päättymisen jälkeen voimaan jäävät ehdot

KESKEN. Lisätään esim. vahingonkorvaus, riidanratkaisu, takuu aika

24.2 Muutokset Hankesopimukseen

Muutokset Hankesopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

24.3 Hankesopimuksen oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Hankesopimuksen tarjoaman oikeuden ei tämän oikeuden käyttämättä jättämien millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta niin halutessaan.

24.4 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.

25. HANKESOPIMUKSEN LIITTEET JA ETUSIJAJÄRJESTYS

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

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

1. Liikehuoneiston vuokrasopimus (tai luonnos Liikehuoneiston vuokrasopimuksesta) liitteineen
2. Selonottoneuvottelun pöytäkirja
3. Hankintarajaluettelo
4. Tarjouspyynnön lisäkirjeet liitteineen. Tarjouspyyntö liitteineen

Liitteistä tehty luettelo on esimerkinomainen ja mahdollisessa etusijajärjestyksessä. Etusijajärjestyksessä voi olla haasteita eikä välttämättä kaikkien liitteiden osalta suositeltava. Huomioiden liitteiden aihealueet, numerojärjestys ei välttämättä liitekohtaisesti käsiteltynä toimi, kun voi olla samoihin liitteisiin sisältyviä aihekokonaisuuksia, joissa tulkintajärjestys ei kuitenkaan olisi sama.

6. Tarjous liitteineen
7. Mahdolliset Vuokralaisen Erillishankinnat
8. Osapuolten henkilöt, jotka osallistuvat yhteistoimintaan
9. Osapuolten toimivaltaisten edustajien tiedot sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä: henkilöt, jotka ovat oikeutettuja tekemään sekä kaupallisista että teknisistä asioista päätökset

26 ALLEKIRJOITUKSET

Hankesopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

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

Mm. alla luetellut liitteet voivat olla tarjouksen ja/tai tarjouspyynnön liitteinä

Insentiivisopimus
Huonetiiaohjelma
Pohjapiirustukset
Hankintarajaluettelo
Ylläpitovastuutaulukko
Rakennustapaselostus /-selostukset
Hankeaikataulu
Hankeohjelma
Havainnekuvat
Alustavat suunnitelmat

Paikka ja aika poistetaan, jos sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.