

Tilaaja:
Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue (POHDE)
PL 10
90029 POHDE

Hanke:
OYS Aapistien Moduulitilat

KVR-urakoitsija:
XXXXXXXXX

KEHITYSVAIHEEN SOPIMUS

KVR-URAKKA

OYS, MODUULITILAHANKINTA KEHITYSVAIHEEN SOPIMUS

1. SOPIMUSOSAPUOLET

Tilaaaja: Kohteen tilaaja on:
Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue (POHDE)
PL 10
90029 POHDE

Jatkossa "Tilaaaja"

Tilaaajan edustajana toimii:
Liisa Harmoinen
050 467 0013
liisa.harmoinen@pohde.fi

KVR-urakoitsija: xxxxxxx (Y-tunnus: xxxxxxx-x)

Jatkossa "Urakoitsija"

Urakoitsijan edustaja hankkeessa on xxxxx

Muu urakoitsijan organisaatio on esitetty urakoitsijan antamassa tarjouksessa ja kohdassa x. (VAADINTAANKO ESITTÄMÄÄN)

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet sopivat tällä kehitysvaiheen sopimuksella OYS Aapistien Moduulitilat - hankkeen (jatkossa "Hanke") suunnittelusta ja kehittämisestä kohti tilaajan tavoitteita. Urakoitsija toimii kehitysvaiheessa tilaajan asiantuntijana ja vastaa sille tässä sopimuksessa määritellyistä tehtävistä.

Hankkeen sopimus on kaksivaiheinen ja se jakautuu kehitysvaiheeseen ja toteutusvaiheeseen, joista molemmista tehdään erillinen sopimus. Kehitysvaihe käsittää Hankkeen suunnittelun rakennuslupavaiheeseen saakka, rakentamisen käynnistämiseksi tarvittavan hankinta- ja toteutussuunnittelun sekä muut tässä sopimuksessa esitetyt tehtävät. Toteutusvaihe sisältää Hankkeen vaatiman toteutussuunnittelun sekä rakentamisen kehitysvaiheesta eteenpäin Tilaaajan tavoitteiden ja kehitysvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

3. HANKKEEN KUVAUS

Hankkeen tavoitteena on siirtää poliklinikat ja muut toiminnot pois sairaalan vanhoista tiloista, jotta OYS:n vanhan sairaalan tilojen purkua ja uudisrakentamista päästään edistämään. Rakennettavien tilojen laajuus tämän tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Hanke käsittää OYS Aapistien Moduulitilat suunnittelun ja rakentamisen kokonaistoimituksena sisältäen kaikki rakennustekniset työt sekä LVISA-työt täysin valmiiksi saatettuna. Rakennus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että rakennuksen laajuuden muutokset ovat tulevaisuudessa mahdollisia.

Hankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulun Kontinkankaalla, Oulun yliopistollisen sairaalan alueella, osoitteessa Aapistie 8, 90220 Oulu. Hanke toteutetaan Pohteen omistamalle tai vuokraamalle tontille.

Hankkeessa laaditaan hankintapäätöksen jälkeen hankkeen toteuttamisesta erilliset kehitys- ja toteutusvaiheen sopimukset. Sopimusluonnokset ovat tarjouspyynnön liitteinä.

Hankkeen rakennuspaikka sijaitsee Oulun Kontinkankaalla, Oulun yliopistollisen sairaalan alueella, osoitteessa Aapistie 8, 90220 Oulu. Hanke toteutetaan Pohteen omistamalle tai vuokraamalle tontille.

Rakennuslupa on haettavissa normaalin lupamenettelyn kautta.

Hankkeen toteutusmuotona on suunnittelun ja toteutuksen kokonaisvastuutoteutus KVR, jossa KVR-urakoitsija toimii hankkeen päätoteuttajana. Urakoitsija vastaa hankkeen suunnittelusta, lupein hankkimisesta ja rakentamisesta.

Kaikki suunnittelusopimukset tehdään KVR-urakoitsijan nimiin.

4. HANKKEEN TAVOITTEET

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle ja sen toteuttamiselle:

- Poliklinikoiden toiminta tulee turvata terveellisessä ja nykyaikaisessa ympäristössä.
- Aikataulun pitävyys
- Luodaan edellytykset hyvälle ja turvalliselle toiminnalle
- Muuttuvat tarpeet (muuntojoustavuus)

Näiden tavoitteiden toteuttaminen edellyttää mm:

- Suunnittelun ja toteutuksen yhdistäminen (samanaikainen hankinta ja yhteinen kehitysvaihe)
- Käyttäjätömpöjen järjestäminen ja käyttäjän osallistaminen suunnitteluun ja ratkaisuihin

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Terveen Talon toteutuksen kriteerit ja ohjeet toimitilarakentamiselle RT 07-10805 sekä sisäilmaluokitus 2018 RT 07-11299 mukaisesti. Lisäksi kohteessa noudatetaan Kuivaketju10 –toimintamallia kosteudenhallinnassa. Hankkeen tavoitearvot:

• Sisäilmaston laatuluokka	S2
• Rakennustöiden puhtausluokka	P1
• Talotekniikkatöiden, -laitteiden ja -järjestelmien puhtausluokka	P1
• Lämpötilan tavoitearvo [C]	S2
• Ilman laadun tavoitearvot [ppm, Bq/m3]	S1
• Ääniolosuhteiden tavoitearvot [dB] akustisten vaatimusten mukaisesti	
• Kalusteiden ja rakennusmateriaalien päästöluokka	M1
• Valaistus	S2
• Energiatehokkuusluokka (E-luku)	B

Rakennuksen suunniteltu käyttöikä (Ympäristöministeriön asetus 477/2014) 50 v

5. SOPIMUSASIAKIRJAT

Tehtävän suorittamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) Tämä sopimus
- b) Tämän sopimuksen liitteet seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:
 - Tarjouksen mahdollinen selonottoneuvottelun pöytäkirja xx.xx.2026.
 - Tarjouspyynnön täydennys nro x xx.xx.2026.
 - Tarjouspyyntö liitteineen xx.xx.2026.
 - Tarjous liitteineen xx.xx.2026.
 - Tilaajavastuulain mukaiset todistukset
- c) Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660)

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä lueteltu.

6. KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVÄT

6.1 Suunnittelu

Urakoitsijalle kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, GEO- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi tarjouspyyntöasiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia. Suunnittelu- ja toteutustöiden laajuus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa suunnitteluohjelmassa.

Kehitysvaiheen osalta tehtäviin sisältyy vähintään Hankkeen ehdotus-, yleis- ja rakennuslupasuunnittelu sekä rakentamisen käynnistämiseksi tarvittava hankinta- ja toteu-

tussuunnittelu. Lisäksi suunnitelmien perusteella tulee pystyä luotettavasti varmistamaan, että suunnitelmat täyttävät tilaajan Hankkeelle asettamat tavoitteet.

6.2 Suunnitteluorganisaatio

Urakoitsija käyttää alla mainituissa tehtävissä seuraavia suunnittelijoita ja konsultteja:

a) Arkkitehtisuunnittelu:	xxxxxx
b) Rakennesuunnittelu:	xxxxxx
c) LVIA-suunnittelu:	xxxxxx
d) Sähkösuunnittelu:	xxxxxx
e) Geosuunnittelu:	xxxxxx
f) Liikennesuunnittelu	xxxxxx
g) Vihersuunnittelu	xxxxxx
h) AV-suunnittelija	xxxxxx
i) Akustiikkasuunnittelija	xxxxxx
j) Palotekninen suunnittelija	xxxxxx
k) Tietomallikoordinaattori	xxxxxx

Urakoitsija esittää lisäksi Tilaajalle hyväksyttäväksi hankkeen vaatimuksia vastaavat muut alihankkijat.

Kaikki suunnittelusopimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä edellä mainittujen suunnittelijoiden kesken. Suunnittelijoiden tulee pääsuunnittelijan johdolla huolehtia siitä, että eri suunnitelmat ovat keskenään yhteen sovitettut.

Turvallisuuskoordinaattorin, puhtaudenhallintakoordinaattorin ja kosteuskoordinaattorin nimeää Tilaja. Em. koordinaattoreiden sopimukset tehdään tilaajan nimiin.

7. AIKATAULU JA VIIVÄSTYMINEN

Urakoitsija sitoutuu hoitamaan tehtävänsä seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Yhteinen kehitysvaihe xxxkuu-xxxkuu 20xx (kehitysvaiheen sopimus)
- Rakennusluvan hakeminen xxxkuu 20xx
- Rakentamisvaihe xxxkuu-xxxkuu 20xx (toteutusvaiheen sopimus)

Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöönotettavissa viimeistään seuraavasti:

Vaihe 1 valmis ja käyttöönotettu 29.10.2027.

Vaihe 2 valmis ja käyttöönotettu 17.12.2027.

Mikäli rakennuslupaa ei ole osapuolista riippumattomista syistä, esimerkiksi rakennusluvasta tehdyn valituksen vuoksi saatu, jatketaan kehitys- ja toteutusvaiheen aikataulua vastaavasti. **Mikäli rakennuslupaa ei ole edellä mainituista syistä ole saatu 16.04.2027 mennessä (ajankohtaan ei ole huomioitu valistusaikaa)**, kummalla tahansa osapuolista on oikeus irtisanoa sopimus. Mikäli rakennuslupaa ei saada ja sopimus irtisanotaan, Tilaaja maksaa Urakoitsijalle irtisanomishetkeen mennessä asianmukaisesti suoritetuista kehitysvaiheen tehtävistä aiheutuneet, tositteisiin perustuvat ja muutoin tämän sopimuksen mukaiset kustannukset. Urakoitsijalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen sopimuksen irtisanomisen perusteella.

Kehitysvaiheen alussa urakoitsija laatii yhdessä tilaajan kanssa luonnos-, yleis- ja rakennuslupasuunnitelmista yksityiskohtaisen suunnitteluajataulun.

Tilaaja ei suorita Urakoitsijalle Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.2 tarkoitettua korvausta viivästymisestä.

Tilaaja ei suorita Urakoitsijalle Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.5 tarkoitettua korvausta viivästymisestä tai keskeytymisestä. Siinä tapauksessa, että hanke keskeytetään, tilaajalla on oikeus päättää sopimus, eikä Urakoitsijalla ole oikeutta saada muuta korvausta kuin tilaajan luvalla suoritettua suunnittelutyön määrää vastaava korvaus kaupallisen mallin mukaan.

Sopijapuolista riippumattomista syistä aiheutuneen viivästyksen ja keskeytymisen johdosta ei suoriteta Urakoitsijalle korvausta.

8. KORVAUS KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVIEN SUORITTAMISESTA

Tilaaja ei maksa Urakoitsijalle erillistä korvausta kehitysvaiheen tehtävien suorittamisesta. Kehitysvaiheen tehtävistä aiheutuvat kustannukset sisältyvät toteutusvaiheen urakkahintaan ja maksetaan toteutusvaiheen maksuerätaulukon (liite X) mukaisesti kuitenkin siten, että ensisijaisesti noudatetaan urakkaohjelman määräyksiä. Maksuerien maksuaika alkaa, kun tilaajan nimeämä paikallisvalvoja on hyväksynyt maksuerän perusteena olevan työsuorituksen ja sitä vastaavan laskun ja lasku on saapunut tilaajalle.

Urakoitsija huolehtii ja vastaa yllä esitetyin hyväksymismerkinnöin varustetun maksuerälaskun toimittamisesta yhtenä kappaleena rakennuttajalle osoitteeseen:

Laskutustiedot tarkennetaan ennen lopullisen urakkasopimuksen laatimista

Viite: xxx

Hyväksytyjen laskujen maksuehto on **21** päivää netto. Viivästyskorko on korkolain mukainen kulloinkin voimassa oleva viivästyskorko.

9. URAKOITSIJAN VASTUU

Urakoitsijalla on oltava toiminnan vastuuvakuutus sekä vahingonkorvausvastuun kattava konsultin vastuuvakuutus. Toteutusvaiheen korvausvastuu määritellään toteutusvaiheen sopimuksessa.

Urakoitsija vastaa myös kolmannelle henkilölle aiheuttamistaan vahingoista voimassa olevan vahingonkorvaus- ja muun lainsäädännön mukaan.

10. SUUNNITELMIEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN (YSE 44 §, 47 §)

Urakkahintaa nostavasti tai laskevasti vaikuttavia lisä- ja muutostöitä ovat tilaajan haluat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimuksiin, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimuksiin. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostyöt eivät vaikuta urakkahintaan. Urakkahintaan vaikuttuvia lisä- ja muutostöitä eivät siten ole esimerkiksi:

- suunnitelmien täydentämisestä johtuvat muutokset
- suunnitelmissa havaituista puutteista tai virheellisyydestä johtuvat muutokset, paitsi, jos virhe on urakkalaskenta- tai muissa tilaajan vastuulla olevissa asiakirjoissa
- lainsäädännöstä tai viranomais määräyksistä tai niiden tulkinnoista aiheutuvat muutokset, mikäli määräys, johon muutostarve perustuu, on ollut tiedossa ennen toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoittamista

Lisä- ja muutostöiden osalta tulee urakoitsijan laatia tilaajan hyväksyttäväksi suoriteperusteisesti eritelty laskelma. Muutostyön ollessa veloitusta käytetään yleiskustannuslisäprosenttina **10 %**. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle. Yleisten sopimusehtojen 47 §:n mukaisena sivuja aliurakoiden yleiskustannuslisäprosenttina käytetään **10 %**. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle.

Suunnitelmien muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamilla henkilöillä.

Urakoitsijan tulee toteuttaa hankkeen luonne huomioiden tavanomaiseksi katsottava määrä muutostöitä, ilman että muutokset oikeuttavat rakennusajan pidennykseen. Muilta osin lisä- ja muutostyöt oikeuttavat rakennusajan pidennykseen vain, mikäli pidennys on selvästi perusteltavissa ja siitä on etukäteen kirjallisesti sovittu.

11. LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN TILAAMINEN (YSE 43 §, 46 §, 59 §)

Lisä- ja muutostöitä on oikeutettu rakennuttajan puolesta tilaamaan **xxxxxxx**.

YSE:n 43 §:n kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia on oikeutettu tilaamaan **xxxxxxx**

12. VAKUUDET

Osapuolet eivät anna vakuuksia. Toteutusvaiheen vakuudet määritellään toteutusvaiheen sopimuksessa.

13. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Ei ole.

14. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Mikäli tilaaja katsoo, että kehitysvaihe ei ole saavuttanut sille asetettuja tavoitteita, voi tilaaja päättää sopimuksen, jolloin toteutusvaiheen sopimusta ei tehdä.

Tilaaja voi päättää sopimuksen vastaavasti myös, mikäli kehitysvaiheen aikana käy ilmeiseksi, että kehitysvaiheessa sovittuja tavoitteita ei tulla saavuttamaan.

Tilaajalla on oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, että hanke kokonaan keskeytetään esimerkiksi budjettisyydestä.

Tilaajalla on oikeus päättää sopimus, mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen kohdan 10 mukaisista urakkahinnan muutoksista.

Sopimuksen päättämishetkeen mennessä laaditut suunnitelmat jäävät Tilaajan vapaasti käytettäväksi.

Sopimus päättyy, mikäli osapuolten välillä allekirjoitetaan toteutusvaiheen urakkasopimus.

Sopimuksen purkamisen ja irtisanomisen osalta noudatetaan muuten YSE 1998 määräyksiä.

15. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei neuvottelujen avulla saavuteta, sitoutuvat osapuolet yhteisesti valitsemaan erimielisyyttä ratkaisemaan ulkopuolisen puolueettoman sovittelijan. Mikäli yksimielisyyttä ei sovittelijankaan avulla saavuteta, riitaisuudet jätetään Oulun käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

paikka ja päiväys (xx.xx.20xx)



Tilaaaja

XXXX

Urakoitsija

XXXX