

HANKESOPIMUS
OYS MODUULITILAT

Sisällys

1.	HANKESOPIMUKSEN OSAPUOLET	3
2.	MUUT OSALLISET	3
3.	HANKESOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLON PÄÄTTYMINEN.....	4
4.	HANKESOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS	5
5.	HANKESOPIMUKSEN LIITTYMINEN VUOKRASOPIMUKSEEN	6
6.	VUOKRAKOHTEN KUVAUS.....	6
7.	VUOKRAKOHTEN TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA	6
8.	SOPIMUKSEN KOHDE	7
9.	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ VUOKRAKOHTEN TOTEUTUSVAIHEESSA	8
10.	OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTANNUSVASTUUT	10
11.	OSAPUOLTEN VASTUUT LÄHTÖTIEDOISTA JA SUUNNITELMISTA.....	13
12.	VUOKRAKOHTEN SUUNNITELMIEN TARKASTAMINEN JA HYVÄKSYMINEN	14
13.	VUOKRALAISUUDET JA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ JOHTUVAT MUUTOKSET	15
14.	VUOKRAKOHTEN VALMISTUMINEN JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS.....	18
15.	VUOKRAKOHTEN LAADUNVARMISTUS	22
16.	HANKESOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN	23
17.	YLIVOIMAINEN ESTE.....	25
18.	JULKISUUS JA SALASSAPITO	26
19.	VAKUUDET JA VAKUUTUKSET	26
20.	OSAPUOLTEN VAHINGONKORVAUSVASTUUN RAJAUKSET.....	27
21.	HANKESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN.....	27
22.	MUUT SOPIMUSEHDOT	29
23.	HANKESOPIMUKSEN LIITTEET JA ETUSIJA-JÄRJESTYS	29
24.	HANKESOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI.....	30
25.	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	30
26.	ALLEKIRJOITUKSET	30

1. Hankesopimuksen osapuolet

VUOKRANANTAJA:

Yritys Oy (jäljempänä myös ”Yhtiö”)

Y-tunnus: xxxxxxxx

Yhteystiedot

xxxxxxxxx

VUOKRALAINEN:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (jäljempänä myös ”Hyvinvointialue”)

Y-tunnus: 3221326-2

Kumpikin yhdessä jäljempänä ”Osapuolet” tai kumpikin erikseen ”Osapuoli”

2. Muut osalliset

2.1 Vuokranantajaan sopimussuhteessa olevat muut osalliset:

Pääurakoitsija ja päätoteuttaja: xxxxxx

Päätoteuttajan velvoitteet koskevat myös kohdassa 2.2. mainittuja Vuokralaisen erillishankintoja.

Muut urakoitsijat:

- xxxxxx

Projektin johto ja suunnittelijat:

- Projektin johto: xxxxx
- Pääsuunnittelija: xxxxx
- Vastaava rakennussuunnittelija (arkkitehti): xxxxx
- Vastaava rakennesuunnittelija: xxxxx
- Vastaava LVI-suunnittelija: xxxxx
- Sähkösuunnittelija: xxxxx
- Muut suunnittelijat:
 - o xxxxx
 - o xxxxx

Muut nimetyt osalliset:

Vuokranantaja on nimennyt hankkeen suunnittelua ja toteuttamista koskien seuraavat henkilöt:

- Vastaava työnjohtaja: xxxxx
- Turvallisuuskoordinaattori: xxxxx
- Kosteudenhallintakoordinaattori: xxxx
- Puhtaudenhallintakoordinaattori: xxxxx

Edellä mainittujen henkilöiden vaihtaminen hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ollessa kesken on hyväksyttävä etukäteen Vuokralaisella. Nimetyn henkilön vaihtamisena pidetään myös sitä, että nimetyn henkilön tehtävät tekee pääosin joku toinen henkilö.

Vuokralainen voi hyväksyä nimettyjen henkilöiden vaihtamisen ainoastaan erittäin pakottavasta syystä, esimerkiksi irtisanoutumisesta tai pitemmästä perhevapaasta johon, edellyttäen, että em. henkilöiden koulutus- ja kokemusvaatimukset täyttyvät myös henkilöstövaihdoksen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen nimeämään ja hyväksyttämään Vuokralaisella korvaavan henkilöstövaihdoksen viipymättä saatuaan tiedon nimetyn henkilön vaihtamisen tarpeesta.

Vuokralaisella on oikeus perustellusta syystä kieltäytyä hyväksymästä korvaavaa nimettävää henkilöä, mikäli tämän koulutus ja kokemusvaatimukset eivät vastaa em. tarjouksessa osoitettua nimetyn henkilön vaatimuksia.

Vuokranantajan ilmoittama rahoittaja:

- xxxxx

2.2 Vuokralaiseen sopimussuhteessa olevat muut osalliset:

Liitteessä x (Vastuurajaliite) esitettyjen Vuokralaisen erillishankintojen toteuttajat nimitetään myöhemmin.

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

3. Hankesopimuksen voimaantulo ja voimassaolon päättyminen

Tämä sopimus (jäljempänä ”Hankesopimus”) tulee voimaan, kun Osapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

Hankesopimuksen voimassaolo päättyy, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Vuokrakohteen rakentamislain (751/2023) 122 §:n mukaisesta loppukatselmuksesta on kulunut 12 kuukautta ja ko. katselmuksessa mahdollisesti esitetyt huomautukset/puutteet on korjattu,
- Vuokrakohteen hallintaoikeus on luovutettu Hyvinvointialueelle Hankesopimuksen kohdan 14.2 mukaisesti ja sen yhteydessä tehtyyn pöytäkirjan kirjatut mahdolliset virheet ja puutteet on korjattu.
- Vuokranantajan ja Vuokrakohteen pääurakoitsijan välisessä Vuokrakohteen vastaanottotarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet on korjattu, ja
- tämän Hankesopimuksen mukaiset laatutavoitteet (kohta 15) ovat täyttyneet.

Hankesopimus päättyy myös, jos Osapuoli irtisanoo sen tämän sopimuksen mukaisesti.

4. Hankesopimuksen tausta ja tarkoitus

Kysymyksessä on Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen oman toiminnan käyttöön hankittava, pääosin poliklinikka- ja muuta sairaalatoimintaa käsittävä kohde.

Kohteessa on huomioitava rakentamislaisissa (751/2023) ja valtioneuvoston asetuksessa rakennusten esteettömyydestä (241/2017) asetetut vaatimukset esteettömyydestä. Valmiin uudisrakennuksen vuokraamiseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995).

Hankesopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joiden mukaisesti Vuokranantaja rakennuttaa Vuokrakohteen siten, että Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta kustannuksellaan. Vuokranantaja saa korvauksen kustannuksista tämän sopimuksen liitteenä 2 olevassa liikehuoneiston vuokrasopimuksessa (jäljempänä ”Vuokrasopimus”) sovitun vuokran muodossa, ellei Hankesopimuksessa ole muuta sovittu.

Suunnittelu ja rakentaminen tehdään toisiinsa limittyvissä suunnitteluvaiheissa (jäljempänä ”Suunnitteluvaihe”) ja rakentamisvaiheissa (jäljempänä ”Rakentamisvaihe”). Suunnittelu- ja Rakentamisvaiheiden muodostamaa kokonaisuutta kutsutaan toteutusvaiheeksi (jäljempänä ”Toteutusvaihe”). Tämän Hankesopimuksen tarkoituksena on sopia:

- Vuokrakohteen toteuttamisesta jäljempänä kohdassa 6 määritellylle rakennuspaikalle
- Vuokrakohteen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta kohdan 8 mukaisesti
- Vuokrakohteen hallinnan luovuttamisesta Vuokralaiselle sovitussa aikataulussa

- Vuokrakohteen Toteutusvaiheen sujuvasta ja häiriöttömästä etenemisestä
- Sopijapuolten Toteutusvaiheen tehtävistä, vastuunjaosta ja hankintarajoista, sekä yhteisistä menettelytavoista

5. Hankesopimuksen liittyminen vuokrasopimukseen

Vuokrakohteen Toteutusvaiheesta sovitaan Hankesopimuksessa. Vuokrakohteen Vuokra-kaudesta (jäljempänä ”Vuokrakausi”) sovitaan Vuokrasopimuksessa.

Hankesopimuksessa on sovittu menettelytavat ja ehdot Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sekä lisäyksien ja muutosten tekemiselle Vuokrakohteeseen ennen Vuokra-kauden alkamista.

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

6. Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrakohteen toiminnallinen kokonaisuus on esitetty Hankesopimuksen liiteasiakirjoissa. Tavoitteena on, hankinnan kohteen mukaiseen käyttötarkoitukseen soveltuva rakennus on Vuokralaisen käytössä viimeistään xx.xx.20xx.

Rakennuksesta käytetään jäljempänä nimitystä ”Vuokrakohde”.

Vuokralainen on kuvannut Vuokrakohteen jäljempänä tämän sopimuksen kohdassa 23 mainituissa asiakirjoissa.

Vuokrakohteen pääkäyttötarkoitus on Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018 mukaisesti 06 Hoitoalan rakennus. Vuokralainen voi käyttää vuokrakohdetta myös muuhun asemakaavan mukaiseen toimintaan.

Pääkäyttäjä: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Kohteen suunniteltu bruttoala: xx

Arvio vuokrattavasta huoneistoalasta: xx

7. Vuokrakohteen tontti ja rakennuspaikka

Vuokrakohde rakennetaan Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelin 1 tontille nro 3 (kiinteistötunnus 564-19-1-3, Aapistie 8, 90220 Oulu). Tontin laajuus on 9589 m². Tontin omistaa Oulun kaupunki.

Vuokralainen hankkii tontin hallinnan itselleen joko vuokraamalla tai ostamalla tontin. Vuokralainen alivuokraa tontin vuokranantajalle kaupungin kanssa tekemänsä maanvuokrasopimuksen mukaisin keskeisin ehdoin. Maanvuokrasopimuksen luonnos toimitetaan esille jälkitoimituksena.

Tontin asemakaava mahdollistaa Vuokrakohteen toteuttamisen.

Asemakaavassa käyttötarkoitus on merkitty tunnuksella P-4, palvelurakennusten korttelialue. Asemakaavan mukaan tontti on osoitettu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille. Vuokrakohteen toteutuksen lähtökohtana on asemakaavan mukainen rakenus.

8. Sopimuksen kohde

Tällä Hankesopimuksella Vuokralainen sitoutuu vuokraamaan valmiit rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymät tässä Hankesopimuksessa ja sen liitteissä eritellyt vaatimukset täyttävät vuokrakohteen tilat Vuokranantajalta tämän sopimuksen liitteenä 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Hankesopimuksen ehtojen toteuduttua täsmennetään ja allekirjoitetaan tämän sopimuksen liitteenä oleva vuokrasopimus liitteineen lopulliseksi vuokrasopimukseksi ("Vuokrasopimus") viimeistään Hankesopimuksen kohdan 14.2 mukaisessa hallintaoikeuden luovutuksessa.

Tämä Hankesopimus koskee Vuokrakohteen tilojen rakennuttamista ja tilojen vuokraamista rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymään rakennukseen. Vuokralaisena kaikkien tilojen osalta on Pohjois-pohjanmaan hyvinvointialue.

Tässä Hankesopimuksessa sovitaan niistä ehdoista, joiden mukaisesti Vuokranantaja rakennuttaa tämän sopimuksen kohdassa 7 kuvatulle tontille Vuokrakohteen siten, että Vuokranantaja ja Vuokralainen vastaavat Vuokrakohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaisella vastuunjaolla.

Yhtiö suunnitteluttaa ja rakennuttaa Vuokrakohteen Vuokralaisen käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja Vuokralaisen hyväksymiksi Vuokrakohteen tiloiksi. Vuokranantaja vastaa rakennuttajana siitä, että Vuokrakohte kokonaisuudessaan täyttää Hankesopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset siltä osin kuin muuta ei ole sovittu.

9. Osapuolten yhteistyö Vuokrakohteen Toteutusvaiheessa

9.1 Yhteistyö kokouksissa ja vastaavissa ryhmissä

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 tarjouspyynnössä ja sen liitteissä sekä Vuokranantajan tarjouksessa esittämien vaatimusten ja suunnitelmien pohjalta
- kehittävät Vuokrahankkeen teknisiä ratkaisuja ja toteutustapoja käyttäjälähtöisenä suunnitteluna
- kehittävät Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt
- myötävaikuttavat Vuokrahankkeen toteutukseen
- jakavat Toteutusvaihetta koskevaa Osapuolelle olennaista tietoa toisilleen

9.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Osapuolten toimivaltaiset edustajat, jotka ovat oikeutettuja tekemään teknisiä ja/tai kaupallisia päätöksiä ja vastaanottamaan tämän sopimuksen mukaisia tiedonantoja toiselta Osapuolelta Hankesopimuksen allekirjoittamishetkellä ovat:

Vuokralainen: xxxxxxxx

Vuokranantaja: xxxxxxxx

Osapuolet sitoutuvat viipymättä ilmoittamaan kirjallisesti mahdollisista henkilövaihdoksista toisilleen.

9.3 Vuokralaisen oikeudet Vuokrakohteen asiakirjoihin

Vuokralaisella on pääsy Vuokrakohteen Toteutusvaihetta koskeviin suunnitelmiin. Suunnitelmat tallennetaan koneluettavassa muodossa Vuokralaisen osoittamaan projektipankkiin, jonka ohjelmistokustannuksista vastaa Vuokralainen. Piirustukset tallennetaan PDF- ja DWG-muodossa. Tietomallit tallennetaan IFC-muodossa.

9.4 Vuokralaisen Erillishankinnat

Vuokralaiseen vastuulla olevat Erillishankinnat on eritelty liitteessä xx (Vastuurajataulukko.)

Vuokralaisella on lisäksi oikeus tehdä myös muita Erillishankintoja, jotka liittyvät Vuokralaisen tai muihin kohteen käyttöä palveleviin järjestelmiin tai laitteisiin.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa ennen rakennuksen käyttöönottoa tämän luvun mukaisiin Erillishankintoihin liittyvät laite- yms. asennukset ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti vähintään kaksi (2) kuukautta ennen haluttua ajankohtaa. Töiden tarkemmasta aloittamisajankohdasta on sovittava Vuokranantajan kanssa.

9.5 Tilaajavastuu

Vuokranantajan on toimitettava Vuokralaiselle pyydettyä sopimuskauden aikana Tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain ("Tilaajavastuulaki" 1233/2006) mukaiset selvitykset itsensä ja alihankkijoidensa osalta.

Mikäli Vuokranantaja on liittynyt Vastuugroup.fi – palveluun, Vuokralainen hoitaa velvoitteiden seurannan omatoimisesti.

9.6 Alihankinta

Vuokranantajalla on oikeus käyttää alihankkijoita Hankesopimuksen mukaisia velvoitteita täyttäessään. Vuokranantajalla ei ole oikeutta vaihtaa alihankkijoitaan ilman Vuokralainen etukäiteistä kirjallista hyväksyntää. Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman perusteltua syytä olla hyväksymättä Vuokranantajan esittämää uutta alihankkijaa.

Vuokranantaja vastaa siitä, että sen alihankkijat noudattavat Sopimusta, sen tietosuoja ja luottamuksellisuutta koskevia määräyksiä sekä sovittuja raportointi- ja seuranta-menettelyjä. Vuokranantaja vastaa alihankkijansa toiminnasta kokonaisvastuullisena kuin omastaan.

Vuokranantajan on ilmoitettava tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamiseen osallistuvat alihankkijat hankintalain 77 § mukaisesti yhteystietoineen (alihankkijoiden nimet, yhteystiedot ja lailliset edustajat), mikäli kysymys on rakennusurakasta tai sellaisesta palvelusta, joka suoritetaan Vuokralaisen välittömässä valvonnassa olevissa tiloissa. Lisäksi Vuokranantajan on ilmoitettava alihankkijoissa tapahtuvat muutokset hankintasopimuskauden aikana.

Vuokranantajalla on Vuokralaiseen vaatimuksesta velvollisuus vaihtaa alihankkija, jos siihen kohdistuu hankintalain 80 ja 81 § mukainen pakollinen tai harkinnanvarainen poissulkemisperuste, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen. Jos alihankkijan vaihtaminen ei ole mahdollista, on Vuokralaisella oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi.

9.7 Työturvallisuus ja kulkuoikeudet

Työmaalla Vuokralaisen ja kaikkien Erillishankintojen urakoitsijoiden/toimittajien/työntekijöiden tulee noudattaa Vuokrakohteen 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 sopimukseen veloitteen noudattaa Vuokrakohteen pääurakoitsijan ohjeita työturvallisuudesta ja työterveydestä. Lisäksi Vuokralaisen tulee kirjata sopimukseensa, että Vuokralaisen käyttämien urakoitsijoiden on noudatettava Vuokrakohteen pääurakoitsijan muitakin ohjeita. Jos huomautuksesta huolimatta ohjeita ei noudateta, pääurakoitsijalla on oikeus poistaa urakoitsija ja/Vuokranantaja/tai työntekijä työmaalta.

Vuokranantaja vastaa Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta Vna 205/2009 mukaisista rakennuttajan ja päätoteuttajan velvoitteista.

Vuokranantaja nimeää turvallisuuskoordinaattorin ja vastaa turvallisuuskoordinaattorin velvoitteista.

10. OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTAN NUSVASTUUT

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

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde 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.

10.1 Vuokranantajan tehtävät Toteutusvaiheessa

Vuokranantaja huolehtii hankkeen johtamisesta ja aikataulujen laatimisesta yhteistyössä Vuokralaisen kanssa sekä hankkii hankkeen edellyttämät Vuokrakohteen toteutukseen liittyvät työt.

Vuokranantajan vastuulle Vuokrakohteessa kuuluu:

- Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävät ja hankkeen johtaminen ja koordinointi
- Vuokrakohteen suunnittelu ja rakennuttaminen
- Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä Vuokralaisen kanssa ja esimerkiksi ohjaus-, johto- tai projektiryhmien perustaminen ja johtaminen

- Vuokrakohteen 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
 - Hankeaikatauluehdotuksen laatiminen. Hankeaikataulussa tulee esittää ainakin:
 - o ehdotus- yleis- ja toteutussuunnittelu
 - o Vuokralaiselta tarvittavien lähtötietojen aikataulu
 - o rakennuslupamenettely
 - o tontille tuotavat tekniset liittymät (kaukolämpö, sähkö, vesi- ja jätevesi)
 - o suunnitelmien hyväksyttäminen
 - o moduulien valmistusaika
 - o maarakennus- ja perustustyöt
 - o moduuliasennusten käynnistyminen ja valmistuminen rakennuskohteessa
 - o sisävalmistusvaihe
 - o piha-alueen rakentaminen pysäköintipaikkoineen ja pintarakenteineen
 - o vastaan- ja käyttöönottoprosessi
 - o käyttäjäkatselmuksat
 - o tilaajan varustus / kalustus
 - Vuokralaiselta tarvittavien lähtötietojen ja niiden mahdollisten muutosten yksilöiminen ja pyytäminen yhdessä sovitun aikataulun mukaisesti
 - Hankkia laatimilleen suunnitelmille vuokralaisen hyväksyminen käyttäjälähtöisen suunnittelun pohjalta
 - Pyytää Vuokralaisen muutkin päätökset niistä asioista, joita hankkeen eteneminen edellyttää
- a) Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen
- Lähtötieto- ja suunnittelu-aikataulun laatiminen yhteistyössä Vuokralaisen kanssa
 - Suunnitteluvaiheen johtaminen
 - Osapuolten sopimusasiakirjoissa asettamien teknisten ja toiminnallisten sekä taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen
 - Rakennuslupa-asiakirjojen laatimisesta huolehtiminen
 - Rakennuslupan ja muiden rakentamiseen liittyvien lupien hankkiminen
 - Toteutusaikataulun tavoitteiden määrittäminen
 - Rakentamisen edellyttämät hankinnat
 - Muut Suunnitteluvaiheeseen liittyvät tarpeelliset rakennuttamistehtävät

b) Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Rakentamisvaiheeseen

- Rakentamisvaiheen johtaminen
- Hankkeelle myönnettyjen lupien mukaisen rakentamisen varmistaminen
- Tarvittavien viranomaiskatselmusten ja -tarkastusten järjestäminen
- Rakentamisen aikaisen suunnittelutyön resurssien varmistaminen ja suunnittelun johtaminen
- Muut Rakentamisvaiheeseen liittyvät tarpeelliset rakennuttamistehtävät

10.2 Vuokralaisen tehtävät Toteutusvaiheessa

- Hankkeen edellyttämien päätösten tekeminen oikea-aikaisesti
- Lähtötietojen ja niiden mahdollisten muutosten toimittaminen oikea-aikaisesti
- Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä Vuokranantajan kanssa
- Kokouksiin ja katselmuksiin osallistuminen
- Vuokralaisen toimintaan liittyvien lupien hakeminen
- Teknisten liittymien (kaukolämpö, sähkö, vesi- ja jätevesi) mitoittaminen yhdessä Vuokranantajan kanssa ja liittymien hankkiminen

a) Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Suunnitteluvaiheeseen

- Suunnitelmien kommentointi ja kehittäminen yhteistyössä Vuokranantajan kanssa sekä suunnitelmien hyväksyminen
- Suunnitelmien laatimiseen ja hyväksymiseen liittyvien aikataulujen kommentointi sovitussa aikataulussa.
- Rakennuslupakuvien hyväksyminen erityisesti siltä osin, että Vuokrakohteen tilat soveltuvat Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja vastaavat Vuokralaisen Vuokrakohteelle asettamia tavoitteita

b) Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä Vuokrakohteen Rakentamisvaiheeseen

- Liitteessä x Vastuurajataulukko esitettyjen Vuokralaisen Erillishankintojen toteuttaminen ja niiden valvonnasta vastaaminen

10.3 Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Osapuolten on Toteutusvaiheessa kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja sisäilmaston olosuhteisiin, jotta Osapuolten Hankesopimuksen liitteissä sopimat vaatimukset käyttöturvallisuudesta ja -terveellisyydestä voivat toteutua. Yhtenä osana käyttöturvallisuuden ja -terveellisyyden

varmistamista Osapuolten tulee Vuokrakohteessa noudattaa tämän sopimuksen mukaisia sekä Vuokrasopimuksen ohjeistuksia.

Kohteen sisäilmaluokka on S2 ja rakennustöiden puhtausluokka P1.

11. OSAPUOLTEN VASTUUT LÄHTÖTIEDOISTA JA SUUNNITELMISTA

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen lähtötietoihin liittyvän yhteistyön koordinoimisesta. Osapuolet ovat sopineet suunnittelun ja lähtötietojen toimittamisen aikatauluista seuraavaa:

Vuokranantaja laatii suunnittelu- ja lähtötietoaikataulun xx.xx.20xx mennessä, joka käsitellään Osapuolten kesken ja hyväksytään yhteisesti viimeistään xx.xx.20xx.

Vuokranantaja edistää Vuokrakohteen suunnittelua Hankesopimuksen liitteiden sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Mikäli Vuokralainen ei toimita Vuokranantajan erikseen pyytämää lähtötietoa Vuokranantajan vaatimassa ajassa tai ei toimita lähtötietoa yhteisesti sovitussa lähtötietoaikataulussa, Osapuolet käsittelevät puuttuvien tai myöhässä toimitettujen lähtötietojen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen Hankesopimuksen kohdan 13.1. mukaisina Vuokralaismuutoksina. Mikäli kyseessä on vähäistä asiaa koskeva tieto, Vuokralainen voi toimittaa sen ennen sovittua tai pyydettyä toimittamisen ajankohtaa, mikäli mahdollista.

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle Vuokralaisen lähtötietojen toimittamiseen tarvittavat tiedot, esimerkiksi suunnitelmaluonnokset Osapuolten sopimassa lähtötietoaikataulussa. Jos Vuokranantaja ei toimita tietoa tai toimittaa sen myöhässä Vuokralaiselle, edellä mainittua sopimuksen kohdan 13.1. menettelytapaa ei sovelleta Vuokralaisen myöhässä toimittamiin lähtötietoihin.

Osapuolet toimittavat tiedot kirjallisesti tai yhteisesti sovitussa kokouksessa suullisesti, jolloin lähtötiedot kirjataan kokouksen pöytäkirjaan. Osapuolet vastaavat toimittamisestaan tiedosta.

Vuokranantaja vastaa laadittujen suunnitelmien osalta siitä, että ne vastaavat Vuokralaisen antamia lähtötietoja tai Osapuolten sopimia poikkeamia lähtötiedoista sekä voimassa olevien lakeja, asetuksia, viranomaismääräyksiä ja paikallisten viranomaisten antamia ohjeita.

Vuokranantaja hakee laatimilleen suunnitelmille tarvittavat viranomaishyväksynät.

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

12. VUOKRAKOHTEN SUUNNITELMIEN TARKASTAMINEN JA HYVÄKSYMINEN

Hankesopimuksen liitteenä ovat suunnitelmat ym., jotka kuvaavat Vuokraohteen laajuutta ja laatutasoa. Hankesopimus liitteineen toimii suunnittelun lähtötietoina.

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

Vuokraohteen suunnitelmat laaditaan asemakaavan, Hankesopimuksen, sen liitteiden ja Vuokralaisen niiden mukaisesti toimittamien lähtötietojen perusteella. Vuokranantajan tulee toteuttaa tilakokonaisuus, joka sisältää liitteen (x) tilaohjelman mukaiset tilat. Vuokraohteen tulee sisältää tilaohjelmassa (liite x) olevat tilat ja tilojen tulee täyttää ao. käyttötarkoituksen tiloille asettamat vaatimukset sekä liitteessä x olevissa tilavaatimuskorteissa mainitut vaatimukset, huomioiden näiden tilojen toiminnallisuus ja kulkeminen tiloihin.

Tilaohjelmassa esitetyt pinta-alat ovat minimipinta-aloja, joita ei saa alittaa. Tilaaja voi Hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehtävässä jatkosuunnittelussa hyväksyä vähäiset poikkeamat yksittäisten tilojen pinta-aloihin, mikäli ne ovat perusteltuja toiminnallisista tai teknisistä syistä. Vuokraohteen kokonaishyötyala tai vuokra-ala ei saa muutosten vuoksi pienentyä.

12.1 Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Vuokralainen tarkastaa Osapuolten tarkastettavaksi sopimat suunnitelmat ja muutokset niihin. Vuokralainen ilmoittaa täyttävätkö ne Vuokralaisen Vuokraohteen toiminnallisuudelle ja laadulle asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyä mahdolliset suunnitelmien tarkennukset ja/tai muutokset, mikäli ne ovat Hankesopimuksessa sovittujen vaatimusten mukaisia ja vastaavat Hankesopimuksen liitteenä olevia lähtötietoja tai vuokralaisen toimittamia lähtötietoja. Vuokralaisella on oikeus olla hyväksymättä täsmennyttä suunnitelmaa vain, jos se ei vastaa aiemmin yhteisesti sovittuja lähtötietoja ja vaatimuksia.

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 aikaa hyväksymistä käsittelevään suunnitelmakatselmukseen saakka, kuitenkin vähintään 10 työpäivää. Suunnitelmien katsotaan olevan Vuokralaisen hyväksymät, mikäli Vuokralainen ei ole tehnyt huomautuksia tai muutospyyntöjä suunnitelmiin sovituksessa ajassa tai viimeistään suunnitelmakatselmuksessa.

Osapuolet käsittelevät Vuokralaisen myöhässä toimittamien suunnitelmien huomautusten tai muutospyyntöjen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen Hankesopimuksen kohdan 13.1. mukaisena Vuokralaismuutoksena.

Suunnitelmia ja niiden muutoksia käsitellään suunnittelukokouksissa, joita järjestetään 2-4 viikon välein, tarvittaessa useamminkin. Kokouksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimii Vuokranantajan edustaja. Lisäksi suunnitelmien hyväksymiseksi järjestetään erillisiä suunnitelmakatselmuksia. Kts. myös suunnitteluohjelma.

12.2 Vastuu Vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä

Hyväksyessään suunnitelmat kohdan 12.1. mukaisesti, hyväksyy Vuokralainen Vuokrakohteen suunnitelmien toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, jotka ovat mahdollista kohtuudella todeta suunnitelmista.

Em. hyväksynnästä riippumatta Vuokranantaja vastaa siitä, että suunnitelmat täyttävät niille sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset. Suunnitelmien hyväksyminen ei myöskään siirrä Vuokralaiselle vastuuta siitä, että Vuokrakohteen suunnitelmat täyttävät sopimuksen kohdan 10. mukaisesti lait, asetukset ja määräykset ja hyvän rakentamistavan vaatimukset. Vuokralaiselle ei myöskään siirry vastuuta suunnitelmien teknisestä toimivuudesta.

13. VUOKRALAISMUUTOKSET JA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ JOHTUVAT MUUTOKSET

13.1 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 viivytyksettä laatia Vuokralaismuutoksia koskevat tarjoukset ja toteuttaa muutokset, ellei Vuokranantajalla ole perusteltua syytä kieltäytyä niistä.

Vuokralaisen on toimitettava Vuokralaismuutosten toteuttamiseksi tarvittavat lähtötiedot kirjallisesti Vuokranantajan ohjeiden 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 13.4. mukaisesti.

13.2 Vuokralaisen Erillishankinnat

Vuokralaisella on oikeus teettää Vuokrakohteeseen 9.4. kohdassa mainittuja Erillishankintoja päättämällään urakoitsijalla/Vuokranantajalla sovittuaan niiden teettämisen aloitusajankohdasta kirjallisesti erikseen Vuokranantajan kanssa. Kaikki Erillishankintoja suorittavat urakoitsijat/Vuokranantajat ovat velvollisia noudattamaan Vuokranantajan määräyksiä ja ohjeita sekä Vuokrakohteen pääurakoitsijan työturvallisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita sekä kulkulupakäytänteitä. Kohdassa 9.4. tarkoitettujen Vuokralaisen Erillishankintojen tekeminen Vuokrakohteessa ei oikeuta Vuokranantajaa lisäkorvauksiin haitta- tai aikatauluvaikutuksista.

13.3 Lainsäädännön muutokset

Vuokralainen vastaa suunnittelua ja rakentamista ja/tai Vuokralaisen toimintaa ohjaavan Suomessa voimassa olevan lainsäädännön (mm. lait, asetukset ja viranomaismääräykset) vaatimusten muuttumisesta aiheuttamista lisäkustannuksista. Aiheutuneet lisäkustannukset käsitellään kuten Vuokralaismuutokset kohdassa 12.1. Vuokranantajan on tehtävä lainsäädännön muutoksista aiheutuvat suunnitelmien muutokset.

Lainsäädäntömuutosten aiheuttamien kustannusten käsittely Vuokralaismuutoksena edellyttää lisäksi, että

- niiden peruste on syntynyt Hankesopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai Hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen,
- niitä ei ole tarjousta tai Hankesopimusta tehtäessä ottaa huomioon ja
- 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.

13.4 Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutukset

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

Osapuolet kuitenkin tiedostavat ja hyväksyvät, että suunnitelmien muutosesitys, joka aiheutuu alhaisesta Hankesopimusvaiheen suunnitelmien valmiudesta, ei kuitenkaan aiheuta kustannus- tai aikataulumuutoksia. Suunnitelmiin esitetty täsmentyminen ja täydentyminen, joka ei poikkea Vuokrakohteen yleisestä laatu- tai laajuustasosta, ei aiheuta kustannus- tai aikataulumuutoksia edellyttäen, että Hankintasopimuksen liitteinä olevista suunnitelmista voidaan tunnistaa kyseinen rakennusosa ja rakennusosan tai materiaalin laatutaso on määritelty ja rakenteen mitoitukseen liittyvät lähötiedot on esitetty. Muutosesitys, jonka mukaisen työn sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi esimerkiksi hyvän rakennustavan mukaisesti, ei myöskään johda kustannus- tai aikataulumuutoksiin.

Osapuolet voivat sopia tavanomaisten/toistuvien muutosten osalta hinnoittelusta ja/tai aikatauluvaikutuksista etukäteen, jolloin noudatetaan sovittua.

Vuokralaismuutoksista sovittaessa Osapuolet sopivat, maksaako Vuokralainen Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset erillisenä kertasuorituksena vai periikö Vuokranantaja vaihtoehtoisesti Vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset lisävuokrana Vuokrakauden aikana tai muuna sopijapuolien määrittelevänä aikana. Mikäli Osapuolet sopivat Vuokralaismuutosten korvaamisesta lisävuokrana, tulee Osapuolten sopia sen määrästä sekä varmistaa, että sovitut muutokset vuokraan huomioidaan Vuokrasopimuksessa 13.2. kohdassa tarkoitetun hallinnan luovutuksen yhteydessä.

Menettelystä on sovittu seuraavaa:

- Vuokralaismuutoksia käsitellään Osapuolten kesken vähintään 4 viikon välein Toteutusvaiheessa.
- Vuokranantaja ylläpitää Vuokralaismuutoksista yhteenvetotaulukkoa, missä on vaiheittaisesti esitetty Vuokralaismuutoksen käsittelyn tilanne.

Vuokralaismuutoksia käsitellään vaiheittain. Vuokranantaja antaa kohtuullisessa ajassa Vuokralaiselle alustavan arvion Vuokralaismuutoksen kustannus- ja aikatauluvaikutuksista, minkä perusteella Osapuolet sopivat Vuokralaismuutoksiin tarvittavan suunnittelun tekemisestä. Vuokralaismuutosta koskevan suunnitelman perusteella Vuokranantaja laatii rakentamisvaihe huomioiden riittävän ajoissa Vuokralaismuutostarjouksen, johon sisältyvät suunnittelun ja rakentamisen kustannusvaikutukset sekä

aikatauluvaikutus. Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajan pyytämässä kohtuullisessa ajassa, hyväksyykö vai hylkääkö Vuokralainen Vuokralaismuutostarjouksen. Mikäli Vuokralainen hylkää tarjouksen, eikä muutoksen toteuttamisesta päästä neuvottelujen jälkeenkään sopimukseen, maksaa Vuokralainen Vuokralaismuutoksen suunnittelukulun osuuden Vuokranantajalle.

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

Vaihe 2: Sitova Vuokralaismuutostarjous (hinnoittelu ja sen perusteet, aikatauluvaikutus, hankinta-ajat yms.)

Vaihe 3: Vuokralaisen päätös Vuokralaismuutoksen tilaamisesta.

13.5 Vuokralaismuutosten hinnoittelu

Ellei Vuokralaismuutoksen hinnoittelusta ole sovittu ennakkoon, 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 Vuokranantajalta sitovaa tarjousta lainkaan tai saadaan se vain osasta muutostyötä, käytetään hinnoittelussa avoimeksi jääneiden kustannusten osalta Osapuolten yhdessä sopimaa kustannusarviota, joka perustuu mahdollisuuksien mukaan parhaaseen saatavilla olevaan markkinahintatietoon.

Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimukseen kustannusarviosta ennen ko. muutostyön soveliaista aloitusaikaa, Vuokranantaja hankkii hinnaltaan avoimeksi jääneen työosan urakoitsijalta urakkamuodosta riippumatta Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 §:n 47 mukaisesti omakustannushinnalla mahdollisen aliurakoitsijan yleiskustannuslisän ollessa 5 %. Vuokranantaja esittää Vuokralaiselle YSE 47 §:n 2. kohdan selvitykset omakustannushinnan perusteista.

14. VUOKRAKOHTTEEN VALMISTUMINEN JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

14.1 Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta

Vuokrakohteen valmistumisen edellytyksenä on, että Vuokrakohteen on Hankesopimuksessa sovitun mukainen. Vuokrakohteen katsotaan valmistuneeksi hallintaoikeuden luovutusta varten, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Vuokrakohteelle

käyttöönottoluvan rakentamislain mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja Vuokrakohteen hallintaoikeus on tämän sopimuksen kohdan 14.2. mukaan luovutettavissa Vuokralaiselle. Mikäli hallintaoikeuden luovutus viivästyy, sovelletaan 14.3. kohtaa.

Osapuolet sopivat Vuokrakohteen valmistumisen ajankohdasta seuraavaa:

Vuokrakohte valmistuu, sen hallintaoikeus luovutetaan Vuokralaiselle ja Vuokra-aika alkaa x.x.20xx [tarjouksen mukainen päivämäärä]

Mikäli Vuokrakohteen valmistuminen viivästyy edellä mainitusta sitovasta valmistumisajasta, vuokrakohteen hallinnanluovutus pidetään viipymättä kohteen valmistuttua, mikäli osapuolet eivät toisin sovi. Viivästysseuraamuksista on sovittu kohdassa 14.3.

Mikäli kohteen rakennuslupa ei ole saanut lainvoimaa osapuolista riippumattomista syistä viimeistään x.x.20xx, siirretään valmistumisajankohtaa rakennusluvan viivästystä vastaavasti.

Osapuolet sopivat kalustuksen aloittamisesta seuraavaa:

Vuokralaisella on oikeus aloittaa liitteessä X yksilöidyt omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset Rakennusvaiheen viimeistelytöiden yhteydessä ennen vastaanottotarkastusta Osapuolten erikseen sopimana aikana, kuitenkin viimeistään 8 viikkoa ennen Vuokrakohteen hallinnan luovuttamista Vuokralaiselle. Vuokralaisen on noudatettava työmaan ehtoja toimiessaan Vuokrakohteessa ja sovittava työmaapalvelujen mahdollisesta käytöstä.

14.2 Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutus (jäljempänä ”Hallinnanluovutus”)

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

Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa vuokrakohteessa Hallinnanluovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelyitä tai toimenpiteitä, jotka eivät estä Vuokrakohteen Hallinnanluovutusta 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. Huomioitava on, että Vuokrakohteen käyttötarkoitus (sairaala) aiheuttaa erityisiä vaatimuksia kohteen häiriöttömyydelle.

Vuokrakohteessa tulee olla ennen Hallinnanluovutusta suoritettu kaikkien Vuokranantajan vastuulla olevien tarvittavien viranomaisten (mm. rakennusvalvontaviranomaisen käyttöön-ottotarkastus/ -katsastus, pelastuslaitos, terveysviranomaiset) tarkastukset, niin että Vuokrakohteeseen on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Ennen Hallinnanluovutusta kohteessa Vuokranantajan ja Vuokrakohteen urakoitsijan on pidettävä hyväksytysti Vuokrakohteen rakentamiseen liittyvä vastaanottotarkastus tai tarkastukset.

Vuokrakohteen Hallinnanluovutuksesta tehdään pöytäkirja, jossa todetaan seuraavat asiat:

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

Em. kohtaan 11 liittyen: Käyttökoulutuksien, käytönopastamisen sekä ylläpitoon liittyvän ja Vuokralaiselle toimitettavan aineiston sisällöt riippuvat vuokrasopimuksen vastuunjaosta ylläpidon osalta. Huomioitava Vuokranantajan velvollisuus käyttää Vuokralaisen sähköistä huoltokirjaa.

Vuokrakauden alkamisajankohta on sama kuin Hallinnanluovutuksen ajankohta.

14.3 Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästysseuraamukset

Mikäli Vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy kohdan 14.1. ”Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta” mukaisesta valmistumisajankohdasta, on Vuokralaisella oikeus saada Vuokranantajalta viivästyssakkoa 1/10 osa Vuokrasopimuksen mukaisesta kuukauden pääomavuokrasta jokaiselta kalenteripäivältä, eli xxxx euroa/päivä. Mikäli viivästys kestää korkeintaan 30 kalenteripäivää, Vuokralaisella ei ole oikeutta tältä ajalta (1.-30. päivä) viivästyssakon lisäksi muuhun korvaukseen, ellei viivästyminen ei ole johtunut Vuokranantajan törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta.

Viivästyssakkoa ei tarvitse perustella eikä vahinkoa osoittaa, vaan se seuraa automaattisesti em. sopimusehdoista viivästyksen keston perusteella. Vuokralaisella on oikeus kuitata sakot Vuokrakohteen vuokrasta.

Mikäli viivästys kestää yli 30 päivää, Vuokralainen on oikeutettu saamaan viivästyssakon lisäksi 20. kohdan mukaisen korvauksen välittömistä vahingoistaan siltä osin kuin Vuokralaisen vahingot tältä ajalta ylittävät ko. ajalta perittävän viivästyssakon.

Viivästyksen kestänyt 50 työpäivää, tai viivästyksen johtuessa Vuokranantajan törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta, Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Hankesopimus 16.1. kohdan perusteella.

Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta edellä mainittuun viivästyssakkoon eikä muuhun korvaukseen Vuokrakohteen valmistumisen viivästyksestä, mikäli viivästys aiheutuu Vuokralaisesta. Vuokranantajan tulee jäljempänä mainituissa tapauksissa kirjallisesti yksilöidä ne Vuokralaisesta johtuvat seikat, joihin lisäaikavaatimus ja lisäkustannusten korvausvaatimus perustuvat.

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 13. mukaisina vuokralaismuutoksina.

Vuokralainen ei vastaa mistään viranomaismenettelystä johtuvasta viivästyksestä tai siitä aiheutuvasta vahingosta.

Hallinnanluovutuksen siirtyessä tässä kohdassa tarkoitetusta syystä myöhemmäksi, Osapuolten määräaikaiseksi sopiman Vuokrakauden päättymispäivää siirretään viivästystä vastaavalla aikamäärällä.

15. VUOKRAKOHTTEEN 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.

Osapuolet ovat sopineet laadunvarmistuksesta seuraavaa:

Ellei toisin sovita, Vuokranantaja laatii vuokrakohteeseen projekti- ja laatusuunnitelman, jossa esitetään mm. aikataulut, Vuokranantajan ja Vuokrakohteen laadunvarmistus, suunnittelu- ja toteutusvaiheen menettelyt, laadun varmentaminen suunnittelussa ja toteutuksessa, laatupoikkeamien toteaminen, korjaustoimenpiteiden menettelyt ja valvonnan toteuttaminen.

Vuokranantaja vastaa Rakentamislain 118 §:n mukaisen tarkastusasiakirjan pitämisestä.

15.1 Vuokrakohteen katselmukset ja vastaanottotarkastus

Vuokralaisella ja Vuokralaisen nimeämällä valvojilla on oikeus osallistua Vuokranantajan ja pääurakoitsijan väliseen Vuokrakohteen vastaanottotarkastukseen sekä muihin Vuokrakohteen rakentamiseen liittyviin tarkastuksiin ja katselmuksiin. Vuokranantaja ilmoittaa pidettävistä tarkastuksista ja katselmuksista vähintään 14 vuorokautta ennen tarkastusta tai katselmusta sekä ilmoittaa Vuokrakohteen urakkasuorituksen vastaanottotarkastuksen ajankohdan Vuokralaiselle viimeistään 28 vuorokautta ennen vastaanottotarkastusta.

Vuokralaisella ja Vuokralaisen nimeämällä valvojilla on oikeus suorittaa tehdaskatselmuksia moduulien valmistuspaikalla valmistuksen aikana. Vuokranantajalla on velvollisuus järjestää pääsy valmistuspaikalle sekä mahdollisuus tarkastaa moduulit myös keskeneräisenä.

Vuokranantajalla on velvollisuus järjestää Vuokralaiselle riittävä mahdollisuus Vuokrakohteeseen tutustumiseen 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 ilman aiheetonta viivästyä.

15.2 Vuokrakohteen takuuajan velvoitteet

Vuokranantaja huolehtii Vuokrakohteen rakennustyön takuuajaisten tarkastusten järjestämisestä. Vuokranantajalla on velvollisuus kutsua Vuokralainen takuuajaisiin tarkastuksiin ja Vuokralaisella sekä Vuokralaisen nimeämällä valvojilla on oikeus osallistua niihin. Vuokranantaja huolehtii siitä, että takuutarkastuksissa havaitut virheet ja puutteet korjataan viipymättä, viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa takuutar-
kastuksista. Sen jälkeen Vuokralaisella on oikeus teettää puuttuvat korjaukset Vuokranantajan kustannuksella.

16. HANKESOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Mikäli tässä sopimuksessa ei toisin sovita, ennen Vuokrakohteen Hallinnanluovutusta Hankesopimuksen päättämisen ehdot määrittävät tämän sopimuskohdan perusteella.

16.1 Hankesopimuksen irtisanominen Vuokralaisen toimesta

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Hankesopimus päättyään julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 137 §:ssä mainitun lisäksi seuraavissa tilanteissa:

- Maanvuokrasopimuksen (kohta 6.) allekirjoittamatta jättäminen Vuokranantajan vastuulla olevasta syystä ennen sovittua rakentamisaikaa alkamista
- Vuokrakohteen Vuokrasopimuksen allekirjoittamatta jättäminen Vuokranantajan vastuulla olevasta syystä
- Vuokranantaja on konkurssissa tai purettavana tai keskeyttänyt liiketoimintansa taikka jonka velkoja on vahvistettu akordilla, saneerausohjelmalla tai muussa vastaavassa lainsäädäntöön perustuvassa menettelyssä,
- Vuokranantajan konkurssiin asettaminen tai muu edellä kuvattu menettely on vireillä,
- On muuten ilmeistä, ettei Vuokranantaja pysty suoriutumaan Vuokrakohteen toteuttamisesta sopimuksen mukaisessa aikataulussa tai muista sopimuksen mukaisista velvoitteistaan
- Vuokranantajaa rasittaa julkisia hankintoja koskevassa lainsäädännössä tarkoitettu pakollinen poissulkemisperuste tai julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 81 §:n 1 momentin 3–11 kohdissa tarkoitettu harkinnanvarainen poissulkemisperuste tai Euroopan

unionin tai YK:n kohdistama pakote, vaikka peruste olisi syntynyt vasta Hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

- Vuokranantajaa rasittaa Euroopan unionin tai YK:n kohdistama pakote, vaikka peruste olisi syntynyt vasta sopimussuhteen alkamisen jälkeen.
 - Sopimuksen mukaisia pakotteiden kohteena olevia tahoja ovat:
 - Palveluntuottaja tai sen hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäseniin, määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävät henkilöt tai välittömät tai välilliset omistajat. Vaatimus koskee myös sellaisia alihankkijoita, jotka osallistuvat hankintasopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen, sekä tällaisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäseniä, määräys-, edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käytäviä henkilöitä, sekä tällaisten alihankkijoiden välittömiä tai välillisiä omistajia
- suunnittelun tai laatuvaatimusten olennainen laiminlyönti Vuokranantajan taholta.
- Vuokrakohteen Hallinnan luovutus viivästyy yli 50 työpäivää,
- Vuokranantaja ei ole saanut Vuokrakohteelle lainvoimaista rakennuslupaa 30.11.2026 mennessä.
- Vuokranantajan muu olennaisesti sopimusta rikkova menettely.

Irtisanoessaan Hankesopimuksen em. perusteilla Vuokralaisen oikeus mahdolliseen vahingonkorvaukseen määräytyy 20. kohdan mukaisesti.

Vuokralainen voi irtisanoa Hankesopimuksen, mikäli Vuokrakohte käy Vuokralaiselle tarpeettomaksi lainsäädännön, julkisen päätöksenteon tai muun vastaavan syyn vuoksi. Em. syistä Hankesopimuksen irtisanominen tulee tapahtua ennen kohdan 10.1 mukaisessa hankeaikataulussa esitettyä moduulien valmistamisen aloittamista. Mikäli Vuokralainen irtisanoo Hankesopimuksen em. perustein, korvaa Vuokralainen Vuokranantajalle aiheutuneet todelliset ja todisteelliset kustannukset lisätynä yleiskululla 10 %. Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia muita korvauksia irtisanomisen vuoksi.

16.2 Hankesopimuksen irtisanominen Vuokranantajan toimesta

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa Hankesopimus päättymään seuraavissa tilanteissa:

- Vuokrakohteen Vuokrasopimusta ei Vuokralaisen toimesta allekirjoiteta
- Vuokralaisen maksukyvyttömyys, velkasaneeraus- tai konkurssimenettely tai sellaisen aloittaminen tai muu tilanne, josta on selvää, ettei Vuokralainen kykene täyttämään sopimusvelvoitteitaan.
- Vuokralaisen muu olennaisesti sopimusta rikkova menettely.

Irtisanoessaan Hankesopimuksen edellä mainituilla perusteilla Vuokranantajan oikeus mahdolliseen vahingonkorvaukseen määräytyy 20. kohdan perusteella.

16.3 Menettely irtisanottaessa Hankesopimus

Ennen sopimuksen irtisanomista toisen osapuolen rikkomuksen johdosta, irtisanovan Osapuolen on annettava toisen Osapuolen tämän sopimuksen kohdassa 9.2. tarkoitetulle Osapuolen edustajalle kirjallinen ja menettelyn perusteet sisältävä huomautus rikkomuksesta ja irtisanomisen uhasta sekä annettava kohtuullinen, vähintään [X] työpäivän (poikkeuksena pakotteisiin liittyvät tapaukset) määräaika rikkomuksen korjaamiseksi. Mikäli rikkomusta ei oikaista asetetussa määräajassa, Osapuolella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään irtisanomisen tiedoksiannolla Osapuolen 9.2. kohdassa tarkoitetulle edustajalle ja saada vahingonkorvausta 20. kohdan mukaisesti.

17. YLIVOIMAINEN ESTE

Vuokrakohteen Hankesopimuksesta johtuvat velvoitteet voivat olennaisesti estyä ylivoimaisen esteen johdosta (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan Hankintasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja Hankintasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon Hankintasopimusta 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, enakoimattomaksi ajaksi ja Hankesopimukseen sitoutuminen olisi Osapuolelle kohtuutonta, on Osapuolella oikeus irtisanoa Hankesopimus päättymään irtisanomisilmoituksella.

Kumpikin Osapuoli saa irtisanoa Hankintasopimuksen päättymään irtisanomisilmoituksella, jos Hankesopimuksen täyttäminen on estynyt/viivästynyt ylivoimaisen esteen vuoksi 3 kuukautta.

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.

Hankesopimus päättyy edellä tässä kohdassa mainitun irtisanomisen seurauksena korvausvelvollisuudetta puolin ja toisin.

18. JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina kaikki Vuokrahankkeeseen liittyen saamansa tiedot, jotka on merkitty luottamuksellisiksi tai joiden muuten voidaan koh- tuudella ymmärtää sisältävän Osapuolten liike- ja ammattisalaisuuksia.

Luottamuksellisuus ei koske seuraavia poikkeuksia:

- Tietoja, jotka Vuokralainen tai Vuokranantaja joutuu ilmaisemaan tai luovut- tamaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) tai muun pakottavan lainsäädännön nojalla
- Tietoja, jotka ovat julkisessa tiedossa tai jotka olisi voitu saada laillisesti tie- toon, vaikka Osapuoli ei olisi osallisena tässä sopimuksessa
- Tietoja, jotka olivat Osapuolen hallussa jo ennen kuin toinen Osapuoli luo- vutti saman tiedon
- Tietoja, joiden ilmaisemiseen tai luovuttamiseen muut Osapuolet ovat etu- käteen antaneet kirjallisen suostumuksen
- Tietoja, jotka Osapuoli joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan häntä velvoit- tavan lainsäädännön tai viranomaisen antaman määräyksen tai päätöksen nojalla.

Osapuolten on huolehdittava siitä, että henkilötietojen käsittelyssä noudatetaan EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679 sekä kansallista tietosuojalainsäädäntöä.

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

19. VAKUUDET JA VAKUUTUKSET

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Vuokrakohde on vakuutettu Rakentamisvaiheessa jälleenhankinta-arvosta 14.2. kohdassa tarkoitettuun Hallinnanluovutukseen asti

siten, että vakuutus kattaa myös rakennustyön vastaanottotarkastuksessa havaittujen virheiden ja puutteiden korjaustyöt ja takuutarkastuksen takuukorjaustyöt. Vuokralainen vastaa omien erillishankintojensa, toimitustensa, varustelunsa, asennusten, irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä Rakentamisvaiheen aikaisesta vakuuttamisesta.

Vuokranantajalla tulee olla omaa toimintaansa koskeva vastuuvakuutus.

Vuokranantajan em. vakuutuksia koskevat vakuutusehdot tallennetaan projektipankkiin.

Vuokralainen ei anna vakuutta.

20. OSAPUOLTEN VAHINGONKORVAUSVASTUUN RAJAUKSET

Osapuolet sopivat vahingonkorvausvastuiden rajauksista tässä Hankesopimuksessa sovitun lisäksi seuraavaa:

Mikäli tässä Hankesopimuksessa ei ole toisin sovittu, Osapuoli ei vastaa sopimusrikkomuksesta toiselle Osapuolelle aiheutuvien välillisten vahinkojen korvaamisesta, mukaan lukien mutta ei rajautuen tulonmenetykset, liikevaihdon tai voiton menetys, tuotannon keskeytyminen, saamatta jäänyt hyöty taikka muu välillinen vahinko. Vahingonkorvausvastuu rajoittuu vain välittömiin vahinkoihin, jotka ovat välittömässä syy-yhteydessä sopimusrikkomukseen.

Siltä osin kuin välittömän vahingon määrä kohdistuu 14.3. kohdan mukaiseen 30. päivän ylittävään viivästykseen, välitön vahinko korvataan vain siltä osin kuin se ylittää 30. työpäivästä alkaen kertyneiden viivästyssakkojen määrän kyseiseltä ajalta.

Osapuolen kokonaisvastuu tähän sopimukseen perustuvista vahingoista on kuitenkin enintään Hankesopimuksen liitteenä ~~x~~ olevan vuokrasopimuksen mukainen 12 kuukauden arvonlisäverollinen pääomavuokra.

Edellä mainittuun enimmäismäärään ei lasketa viivästyssakkoja. Edellä mainittua enimmäismäärää ei sovelleta (i) tahallisesti tai törkeän huolimattomasti, tai (ii) salassapidon, tietosuojan tai immateriaalioikeuksien rikkomisella aiheutettuihin vahinkoihin, eikä (iii) henkilövahinkoihin.

21. HANKESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

21.1 Hankesopimuksen ja Vuokrasopimuksen yhteys

Osapuolet toteavat, että tämä Hankesopimus ja sen liitteenä oleva Vuokrasopimus muodostavat toisiinsa kiinteästi liittyvän kokonaisuuden. Hankesopimusta ei saa

siirtää kolmannelle ilman, että myös Vuokrasopimus samanaikaisesti siirretään samalle kolmannelle. Vastaavasti Vuokrasopimuksen siirto edellyttää, että myös Hankesopimus samanaikaisesti siirretään siirronsaajalle.

Siirronsaajan on kirjallisesti sitouduttava kaikkiin velvoitteisiin ja osoitettava taloudellinen sekä tekninen kyvykkyys (rahoitus, referenssit, organisaatio). Siirto ei saa muodostaa julkista hankintaa koskevaa olennaista muutosta. Siirto tulee voimaan, kun siirtosopimus ja siirronsaajan sitoumus on toimitettu Vuokralaiselle. Osapuoli ei vapaudu ennen siirtoa erääntyneistä velvoitteista ilman Vuokralaisen nimenomaista vapautusta.

21.2 Vuokranantajan Hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Hankesopimus kolmannelle, mikäli Vuokralainen antaa siihen etukäteen kirjallisen suostumuksen. Vuokralainen voi olla antamatta suostumusta Hankesopimuksen siirtoon vain perustellusta syystä. Tällainen perusteltu syy on olemassa mm., mikäli

- kolmas osapuoli ei täytä tarjouspyynnössä, tarjouksessa tai Hankesopimuksessa Vuokranantajalle asetettuja vaatimuksia,
- siirto on hankintalain (1397/2016) tai muun sovellettavan lainsäädännön nojalla kielletty,
- kolmanteen osapuoleen nähden on olemassa jokin 16.1. kohdassa tarkoitettu irtisanomisperuste,
- siirron seurauksena tapahtuisi 2.1. kohdassa mainittujen henkilöiden tai muiden osallisten vaihdoksia, joita Vuokralainen ei hyväksy.

21.3 Vuokralaisen Hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Hankesopimusta.

Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa. Kielto siirtää Hankesopimusta koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihdosta.

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

22. MUUT SOPIMUSEHDOT

22.1 Muutokset Hankesopimukseen

Muutokset Hankesopimukseen on aina 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 viranomaismääräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Hankesopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan hankesopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

23. HANKESOPIMUKSEN LIITTEET JA ETUSIJA-JÄRJESTYS

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

Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet (huom. tämän sopimuksen kohta 5):

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Luonnos tontin maanvuokrasopimuksesta
3. Vastuurajaliite
4. Tarjouspyyntöasiakirjat
 - XXXX
 - XXXX
 - XXXX
 - XXXX
5. Tarjousasiakirjat
 - XXXX
 - XXXX
 - XXXX
 - XXXX

LUETTELO VIIMEISTELLÄN LOPULLISEEN SOPIMUKSEEN

24. HANKESOPIMUKSEEN SOVELLETTAVA LAKI

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

25. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Ellei Hankesopimuksessa toisin sovita, reklamaatio sopimusrikkomuksesta on tehtävä kohtuullisessa ajassa ja kirjallisesti toiselle Osapuolelle.

Hankesopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli yhteisymmärrystä ei neuvottelujen avulla saavuteta, sitoutuvat osapuolet yhteisesti valitsemaan erimielisyyttä ratkaistaan ulkopuolisen puolueettoman sovittelijan. Mikäli yksimielisyyttä ei sovittelijankaan avulla saavuteta, erimielisyydet jätetään Oulun käräjäoikeuden ratkaistaviksi

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.