

RAKENNUTTAMISSOPIMUS luonnos**1. Sopijapuolet**Toimeksiantajat

Asunto Oy Kivistön Hermes osakeyhtiö (y-tunnus: 2751044-9), jonka rekisteröity osoite on c/o Lujatalo Oy, Sokerilinnantie 11 b, 02600 Espoo, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 2530/45515

Asunto Oy Kivistön Poseidon, (y-tunnus: 2750997-4), jonka rekisteröity osoite on c/o Lujatalo Oy, Sokerilinnantie 11 b, 02600 Espoo, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 4205/45515

Asunto Oy Kivistön Kronos, (y-tunnus: 2751095-9), jonka rekisteröity osoite on c/o Lujatalo Oy, Sokerilinnantie 11 b, 02600 Espoo, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 3930/45515

Asunto Oy Kivistön Herakles, osakeyhtiö (y-tunnus: 2751026-2), jonka rekisteröity osoite on c/o Lujatalo Oy, Sokerilinnantie 11 b, 02600 Espoo, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 2270/45515

Asunto Oy Kivistön Zeus, (y-tunnus: 2751047-3), jonka rekisteröity osoite on c/o Auratum Kiinteistöt Oy, Aurakatu 8, 20100 TURKU, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 5970/45515

Asumisoikeus Oy Vantaan Keltasafiiripolku 6, (y-tunnus: 2751029-7), jonka rekisteröity osoite on Sinikalliontie 14 b, 02630 Espoo, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-1: osuus 5300/45515

Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri, (y-tunnus: 2753278-7), jonka rekisteröity osoite on Kielotie 28, 01300 Vantaa, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 4760/45515

Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri, (y-tunnus: 2753279-5), jonka rekisteröity osoite on Kielotie 28, 01300 Vantaa, kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 4820/45515

Kiinteistö 23151-3, Vantaan Kaupunki. kiinteistön omistusosuus LPA-tontista 92-23-152-2: osuus 11730/45515 (y-tunnus 0124610 - 9)

Jäljempänä kaikki yhdessä: ”**Toimeksiantajat**”

a. Toimeksisaaja

Lujatalo Oy, (y-tunnus: 0172688-2), jonka rekisteröity osoite on Lujatalo Oy, Sokerilinnantie 11 b, 02600 Espoo

Jäljempänä: ”**Toimeksisaaja**”

Toimeksiantajat ja Toimeksisaaja jäljempänä yhdessä ”**Osapuoli**” tai ”**Osapuolet**” siten kuin asiayhteys kulloinkin edellyttää.

2. Tausta

Vantaan kaupunginvaltuusto on 26.1.2009 hyväksynyt Kivistön aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro. 231800, joka on tullut voimaan 1.2.2017. Asemakaavamääräysten mukaan korttelien 23150, 23151 ja 23152 sekä korttelin 23153 tonttien autopaikat sijoitetaan pääasiassa korttelin 23152 LPA-tontille nro 2.

LPA-tontille sijoitettavaan lämmittämättömään pysäköintilaitokseen on tämän hetken suunnitelmien mukaisesti suunniteltu rakennettavaksi yhteensä 386 autopaikkaa, joista 379 autopaikkaa ovat toimeksiantajien hallinnassa sekä 7 kpl on yhteisessä käytössä. Pysäköintilaitoksen kaikille autopaikoille tulee autonlämmitystolppa ajastimella. Lisäksi pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetaan pysäköintilaitokseen liittyviä ajoyhteyksiä, laitteita, tekniset tilat, yms. tiloja. Edellä kuvattu pysäköintilaitos ja siihen liittyvät muut tilat ja rakenteet jäljempänä yhdessä: ”**Pysäköintilaitos**”.

Lujatalo Oy on 29.5.2017 päivätyn Vantaan kaupungin kanssa solmitun toteuttamissopimuksen mukaisesti sitoutunut vastaamaan Pysäköintilaitoksen rakennuttamistehtävistä siten, että Pysäköintilaitos on käyttöönotettavissa 30.6.2019 mennessä. Lujatalo Oy on marraskuussa 2017 käynnistänyt Pysäköintilaitoksen KVR-urakoitsijan valintaa koskevan tarjouskilpailun ja urakoitsijaksi on valikoitunut halvimman tarjouksen jättänyt Keski-Suomen Betonirakenne Oy.

Tällä sopimuksella sovitaan Pysäköintilaitosta koskevista jäljempänä yksilöidyistä rakennuttamispalveluista Toimeksiantajien ja Toimeksisaajan välillä.

3. Sopimuksen kohde

Rakennuttettava kohde käsittää korttelin 23152 tontille 2 rakennettavan kylmän Tilaajien käyttöön ja määräosaiseen omistukseen tulevan Pysäköintilaitoksen, jonne sijoitetaan 386 pysäköintipaikkaa sekä Pysäköintilaitoksen piha-alueet ja ajoyhteydet. Rakennuttaminen käsittää Pysäköintilaitoksen ja siihen liittyvien ajoyhteyksien ja piha-alueiden KVR-urakkasopimuksen (liite nro 3) mukaisten rakennuttamistehtävien suorittamisen jäljempänä tarkemmin kuvatun mukaisesti.

KVR-urakka sisältää suunnittelun työpiirustusten osalta. Toimeksisaaja on tilannut rakennuslupa- ja piirustukset ja Pysäköintilaitoksella on rakennuslupa (Nro 23-1203-17-A).

4. Toimeksisaajan tehtävät ja Toimeksiantajan Toimeksisaajalle antamat valtuutukset

Ellei erikseen toisin sovita, Toimeksisaaja vastaa Toimeksiantajien puolesta kaikista rakennushankkeeseen ryhtyvälle kuuluvista velvollisuuksista Pysäköintilaitoksen rakennushankkeeseen liittyen.

Toimeksisaajan toimeksianto pitää sisällään tämän sopimuksen tarkoittamat Pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen liittyvät seuraavat tehtävät alla todetulla tavalla rakennuttamisen tehtäväluettelon RT 10-10575 (RAP 95) mukaisesti:

Suunnittelun valmistelu

- Suunnittelun organisointi (RAP 3.1)
- Suunnittelijan valinta (RAP 3.2 ja 3.3)
- Suunnittelusopimuksen neuvottelu (RAP 3.4)
- Suunnittelijat ovat seuraavat:
 - o Pääsuunnittelija, Jari Lonka, L. Arkkitehdit Oy
 - o Arkkitehti, Eero Salakka, L. Arkkitehdit Oy
 - o Rakennesuunnittelija, Markku Häyrynen, Sitowise Oy
 - o LVI-suunnittelija, Visa Silvennoinen, Sitowise Oy

- o Sähkösuunnittelija, Ari Kortemaa, Sähkösuunnittelu Kortemaa Oy
- o Pihasuunnittelija, Kirsi Laatonen, Vireo Oy
- o Pohjatutkija, Geotek
- o Taidesuunnittelija, Kaisa Berry, Berry Creative Oy

Suunnittelun ohjaus

- Suunnittelun valvonta (RAP 4.1, 4.2, 4.3 ja 4.4).. ?
- Lisä- ja muutostyösuunnittelun organisointi (RAP 4.7).

Hankesuunnittelu

- Rakennuspaikkaa koskevien selvitysten laadinta (RAP 2.4)
- Lupamenettelyt (RAP 2.5)

Suunnittelun ohjaus

- Viranomaislupaprosesseihin liittyvät tehtävät (RAP 4.6)

Rakentamisen valmistelu

- Urakkamuodon valinta ja tarjouspyyntöasiakirjojen laadinta (RAP 5.1 ja 5.2)
- Urakoitsijan valintaa ja Urakkasopimusten laadinta ja urakkasopimuksia koskevat neuvottelut (RAP 5.5)

Rakentamisen ohjaus

- Rakentamisen ohjaus ja valvonta (RAP 6.1)
- Lisä- ja muutostöiden tilaaminen ja organisointi (RAP 6.4)
Kaikkiin lisä- ja muutostyötilauksiin tulee saada projektiryhmän hyväksyntä. Projektiryhmän tulee käsitellä lisä- ja muutostyötarjoukset viipymättä. Toimeksiantajat voivat myös valtuuttaa Toimeksiantajan projektipäällikön lisä- ja muutostöiden hyväksyntäoikeudesta sovitaan ensimmäisessä projektiryhmän kokouksessa.
- Erikoistapausten käsittely (RAP 6.6)

Vastaan- ja käyttöönottoon liittyvät toimenpiteet

- Laitejärjestelmien ja rakenteiden tarkastukset (RAP 7.1 ja 7.2)
- Rakennuksen vastaanotto (RAP 7.3)

Takuuaika

- Takuuajan toimenpiteet (RAP 8.1)
- Takuuajan jälkeiset tehtävät (RAP 8.2)

Yllä todettujen tehtävien puitteissa Toimeksisaaja vastaa Pysäköintilaitoksen rakennuttamisesta laadittavien suunnitelmien ja urakkasopimusten mukaisesti täysin valmiiksi Toimeksiantajien puolesta ja lukuun. Johtaessaan kohteen rakennushanketta, Toimeksisaaja edustaa Toimeksiantajia suunnittelun ja rakentamisen muihin osapuoliin nähden

Pysäköintilaitosta koskevat suunnitelmat ovat liitteen piirustusluettelon mukaisesti valmiit ja Toimeksiantajilla on ollut mahdollisuus niihin tutustua. Mikäli jo laadittuja suunnitelmia on tarpeen muuttaa, sovitaan tästä ja aiheutuvista kustannuksista Projektiryhmässä. .

Toimeksiantajat ovat velvollisia antamaan Toimeksisaajalle tämän rakennuttamissopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseksi tarvittavat valtuutukset, kuten valtuutukset suunnittelu-, urakka yms. sopimusten tekemiseksi Toimeksiantajien lukuun, rakennuslupien hakemiseksi yms.

Toimeksiantajat hyväksyvät urakan vastaanotetuksi ja vastaavat käyttöönottoon ja myöhempään ylläpitoon liittyvistä (RAP 7.4) tehtävistä. (?)

5. Osapuolten yhteistyön organisointi

Tämän sopimuksen mukaista yhteistyötä varten perustetaan erillinen projektiryhmä, jolle tässä sopimuksessa tarkoitetut Toimeksiantajien tehtäväksi osoitetut päätökset esitellään. Projektiryhmä käyttää Toimeksiantajien puhevaltaa Pysäköintilaitoksen rakennuttamista koskevissa asioissa. Kun Toimeksiantaja- tahoon kuuluva osapuoli nimeää projektiryhmään yhden jäsenen. Lisäksi projektiryhmän toimintaan osallistuu Toimeksisaajan nimeämä projektipäällikkö ja tarvittava määrä muita Toimeksisaajan edustajia. Pysäköintilaitoksen rakennuttamiseen liittyvät asiat valmistellaan ja päätetään projektiryhmässä Toimeksiantajia sitovasti.

Toimeksiantajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että sen nimeämällä projektiryhmän edustajilla on riittävät valtuudet käsitellä Toimeksisaajan projektiryhmälle kulloinkin esiteltävät, etukäteen ilmoittamat asiat sekä tehdä ko. esiteltäviä asioita koskevat Toimeksiantajien tehtäväksi tämän sopimuksen mukaisesti osoitetut päätökset. Toimeksisaajan on toimitettava projektiryhmälle tarvittavat tiedot ja aineistot päätöksenteon pohjaksi hyvissä ajoin etukäteen. Toimeksiantajat ovat velvollisia valmistelemaan Toimeksiantaja- tahon kannanotot koskien Pysäköintilaitoksen rakennuttamista siten, että Toimeksiantaja- taho voi esittää yksimielisen kannan projektiryhmässä.

Projektiryhmä kokoontuu 7 päivän sisällä Toimeksisaajan projektipäällikön tai jonkin projektiryhmän jäsenen pyynnöstä. Toimeksisaajan tai ko. projektijohtoryhmän jäsenen on tällöin toimitettava projektijohtoryhmälle myös tarvittavat tiedot ja aineistot käsiteltäviä asioita koskevien päätösten tai muiden toimenpiteiden tekemiseksi.

6. Rakennuttajatehtävistä maksettavat korvaukset ja rakennuttamiseen liittyvät muut kustannukset

Toimeksisaajalle suoritetaan tämän sopimuksen mukaisten tehtävien hoidosta ja kohteen toteutuksesta korvaus joka on 4 % kohteen kokonaishankinta-arvosta sisältäen arvonlisäveron eli 359 060,12 € (kolmesataaviisikymmentäyhdenkäsäntuhattakuusikymmentä 12/100 euroa). Korvaus maksetaan kuudessa yhtä suuressa erässä budjetin perusteella ja projektin etenemisen mukaisessa aikataulussa siten, että viimeinen erä maksetaan, kun kohde on kokonaisuudessaan valmis ja käyttöönotettavissa ja kohteen toteuttamisesta aiheutuvat taloudelliset loppuselvitykset on pidetty.

Pysäköintilaitoksen KVR-urakkasuoritus ei sisällä kunnallisteknisiä liittymiä, imujätekeräyspisteen rakentamisen kustannuksia eikä rakennuslupamaksua. Pysäköintilaitoksen rakennuslupamaksu on 76.215,00 euroa. Rakennuslupa- ja liittymämaksut lisätään rakennuttamisesta aiheutuviin kiinteisiin kustannuksiin.

Rakennuttajatehtävistä maksettavaan palkkioon ei sisälly myöskään kiinteistön ja pysäköintilaitoksen hallinnanjoosta sekä yhtiön perustamisesta aiheutuvia viranomaismaksuja sekä konsultin palkkiota. Edellä mainitut kustannukset kuuluvat rakennuttamisesta aiheutuviin kiinteisiin kustannuksiin.

Lujatalo Oy laskuttaa Toimeksisaajilta liittymistä, lupamaksuista, viranomaismaksuista ja konsulttipalkkioista aiheutuvat kustannukset 31.12.2018 mennessä. Mikäli kuvatus kaltaisia rakennuttamiseen liittyviä kustannuksia syntyy 31.12.2018 jälkeen, Lujatalo Oy laskuttaa kustannukset KVR-urakkasopimuksen mukaisen viimeisen maksuerän yhteydessä.

Rakennuttamis- ja liittymiskustannukset sekä rakennuslupamaksu sekä muut kustannukset laskutetaan osuuksien suhteessa.

[Alla mainittujen toimeksiantajien osalta sopimusvelvoitteet täytetään vasta kun Vantaan kaupunginhallituksen rakennuttamissopimusta koskeva päätös on saanut lainvoiman.](#)

[Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri](#)

[Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri](#)

[Vantaan Kaupunki tontin 23151-3 omistajana](#)

[Alla mainittujen tilaajien osalta Vantaan kaupunki voi täyttää maksuvelvoitteet ja muut ehdot vasta kun Kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman.](#)

Selvyyden vuoksi todetaan, että Toimeksisaaja on maksanut suunnittelukustannukset per. 7.6.2018 yhteensä 291 199,00 € sisältäen arvonlisäveron. Tämän KVR-urakkahintaan sisältyvän suunnittelukustannusosuuden Lujatalo Oy laskuttaa suoraan KVR-urakoitsijalta.

7. Rakennuttamistyön organisointi

Toimeksisaaja sitoutuu toteuttamaan hankkeen sen edellyttämällä ammattitaidolla, lainsäädäntöä noudattaen, sovittussa aikataulussa ja ottaen huomioon Toimeksiantajien asettamat vaatimukset sekä yhteisesti asetetut tavoitteet.

Toimeksisaaja voi käyttää toimeksiannon hoitamisessa alihankkijoita ilman Toimeksiantajien lupaa. Toimeksisaaja vastaa alihankkijoidensa suorituksista KSE 2013 –ehtojen mukaisesti.

8. Toimeksisaajan vastuu ja sovellettavat sopimusehdot

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta todettu, Toimeksisaajan vastuu tämän sopimuksen mukaisen rakennuttamispalvelun suorittamisesta määräytyy konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE 2013) mukaisesti.

9. Sopimuksen siirtäminen

Toimeksiantajilla ja toisaalta Toimeksisaajalla ei ole oikeutta ilman toisen Osapuolen suostumusta siirtää tätä sopimusta tai sen osaa kolmannelle osapuolelle.

10. Sopimuksen voimassaolo

Tämän sopimuksen voimassaolo päättyy, kun kohteen toteutukseen kuuluva urakkasuoritus on valmis ja kun mahdolliset urakkasuoritukseen kuuluvat takuutyöt on Toimeksiantajan taholta todettu hyväksytysti suoritetuiksi ja vastaanotetuiksi.

11. Muut ehdot

Tätä sopimusta ja sen liitteitä voidaan muuttaa vain Osapuolten yhteisellä suostumuksella. Mahdolliset tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin. Neuvotteluissa voidaan Osapuolten niin erikseen sopiessa käyttää ulkopuolista sovittelijaa.

Mikäli Osapuolet eivät pääse sopimuksen erimielisyydestä, ratkaistaan asia Vantaan käräjäoikeudessa.

Siinä tilanteessa, että tämän rakennuttamissopimuksen osapuoli luovuttaa tässä sopimuksessa tar-
koitetun tontin tai yhtiön edelleen, sitoutuu Osapuoli luovutussopimuksessa siirtämään myös tä-
män sopimuksen kaikkine velvoitteineen ja ehtoineen tontin/yhtiön luovutuksensaajalle.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kymmenen (10) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin Toimeksian-
tajana toimivista yhtiöistä ja yksi Toimeksisaajalle.

Espoo __. päivänä kesäkuuta 2018

Toimeksisaaja

LUJATALO OY

Rainer Noppa

Toimeksiantajat

Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri

Martti Lipponen

Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri

Martti Lipponen

Vantaan kaupunki tontin ~~23151-223151-3~~ omistajana

Valtakirjalla Heino Pitkänen, Vantaan Kaupunki

Asunto Oy Kivistön Poseidon
Asunto Oy Kivistön Kronos
Asunto Oy Kivistön Herakles
Asunto Oy Kivistön Hermes

Valtakirjalla Rainer Noppa

Asunto Oy Kivistön Zeus, Vantaa

Matti Äijälä

Asumisoikeus Oy Vantaan Keltasafiiripolku 6

Jouni Linnavuori

Liite 1: Rakennuttamisen tehtäväluettelo (RAP95)

Liite 2. Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE 2013)

Liite 3. KVR-urakkasopimus (YSE 1998)

Liite 4. Alustava arvio kustannuksista 7.6.2018