

1 SOPIMUSOSAPUOLET

Sopimusosapuolet ovat:

Tilaaja:

A. Kiinteistö Oy Haukipurontie

Y-tunnus 0755904-2

c/o Newsec Asset Management Oy

Mannerheiminaukio 1 A, 00100 Helsinki

Tontin 92-61-113-4 omistajana (jäljempänä ”**Tontti 4**”)

Yhteyshenkilö hankkeen osalta:

Iiro-Tapio Koro

Osatilaaja:

B. Vantaan kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimiala

Kadut ja puistot (KAPU)

Y-tunnus 0124610-9

Asematie 6A, 01300 Vantaa

Tikkurilan kaupunginosan 61 katualueiden Carl Albert Edelfeltin aukio,

Hertaksentie ja Ratatien itäreuna omistajana ja haltijana (jäljempänä ”Katualue”)

Yhteyshenkilöt hankkeen osalta:

Henry Westlin (sopimusasiat),

Olli Lappalainen (suunnittelu) ja

Jaakko Koivunurmi (rakennuttaminen).

Yhdessä (’Sopimusosapuolet’) ja erikseen (’Osapuoli’)

Tontti 4 ja Katualue jäljempänä yhdessä ”**Tontit**”.

Muut osapuolet:

Sopimusosapuolten rakennuttajakonsultti Premico Consulting Oy / Timo Vienonen

Vantaan kaupunki/ Kaupunkiympäristön toimialan suunnittelijat: (Carl Edelfeltin aukion osalta)

Pääsuunnittelu: Ramboll Finland Oy / Yrjö Rossi (Vanhan toimistorakennuksen purku- ja muutoslavan osuus)

Rakennesuunnittelu: Ramboll Finland Oy/ Jari Tuominen

LVIAJ- suunnittelu: Ramboll Finland Oy / Harri Lyly

Sähkösuunnittelu: Ramboll Finland Oy/ Harri Lyly

Projektipäällikkö: Ramboll Finland Oy/ Hanna Keskinen

Koy Haukipurontien suunnittelijat:

Pääsuunnittelija KVA arkkitehdit Oy / Erki Valdre

Rakennesuunnittelu: Sweco rakennetekniikka Oy / Juhani Tammisto

LVIAJ- suunnittelu: Ramboll Oy / Joona Laurikainen

Sähkösuunnittelu: Sweco Sähkötekniikka/ Juuso Kohvakka

2 SOPIMUKSEN KOHDE JA TARKOITUS

Tämän sopimuksen kohteena on hotellirakennuksen pohjoispuolinen osuus Tontista 4 ja kohdan 1 mukainen katualue liitekartan 1 mukaisella alueella. Hankkeeseen sisältyy toimistorakennuksen purku ja kansirakenteen jälleenrakennus, Korppi- taideteoksen jalustan rakentaminen, Edelfeltinaukion rakennekerrosten uusiminen ja Kiinteistö Oy Haukipurontien hotellin sisäänkäynnin edustan rakennekerrosten uusiminen (kohteen kokonaisuus jäljempänä ”Hanke”).

Sopimuksen tarkoituksena on sopia ehdot ja pääperiaatteet, joita noudattaen Osapuolet vastaavat toteutettavan hankkeen suunnittelemisesta, rakentamisesta ja toteuttamisesta.

Hankkeen suunniteltu hankelaajuus ja kustannusjaon rajat on tarkemmin kuvattu hankeliitteissä (Liite 1ja Liite 2).

Tavoitteena tässä sopimuksessa on toteuttaa hanke mainittujen Tilaaajan ja Osatilaajan yhteistyöllä ja rahoittaa se Koy Haukipurontien ja Vantaan kaupungin erillisen kustannusjaon mukaisesti (Liite 2).

Hankkeen Tilaaaja ja Osatilaaja pyrkivät yhteistyössä oikea-aikaisiin ja kustannustehokkaisiin ratkaisuihin ja synergiaetuihin Hankkeen toteutuksessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei hankealueelle suunniteltu Korppi-taideteos suunnitteluiheen, valaistuksineen ja toteutuksineen (lukuun ottamatta taideteoksen jalustarakennetta, joka on osa poistumistieporrasta) sisälly tähän toteuttamissopimukseen vaan ne ovat Osatoiteuttajan erillishankintoja tämän hankkeen jälkeen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ennen tämän toteuttamissopimuksen syntymistä syntyneet kustannukset ovat osapuolten omia kustannuksia, eikä niitä huomioida tämän Hankkeen kustannuksissa.

3 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Sopimus astuu voimaan, kun kaikki Sopimososapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Mikäli sopimus allekirjoitetaan hankkeen aloituspäivän jälkeen, astuu sopimus takautuvasti voimaan hankkeen aloituspäivämäärästä.

Sopimus on voimassa, kunnes Sopimososapuolet ovat suorittaneet niille Hankkeesta aiheutuvat velvollisuudet. Hankkeen suunniteltu toteutusaika päättyy urakasuorituksen vastaanottoon, josta alkaa kahden vuoden takuu aika. Takuuajan kustannukset määräytyvät kustannusjaon sekä niistä muodostuneiden prosenttiosuuksien mukaisesti.

Sopimuksen luottamuksellisuutta koskevat säännökset ovat kuitenkin voimassa kohdan yhdeksän mukaisesti myös sopimuksen voimassaolon lakattua.

4 SOPIMUSEHDOT SEKÄ MÄÄRITELMÄT

Konsulttisopimuksissa ja määritelmissä sovelletaan KSE-ehtoja, urakkasuorituksissa YSE-ehtoja.

5 HANKKEEN ORGANISAATIO JA TOTEUTUS

Tilaaaja vastaa Hankkeen koordinoinnista ja rahaliikenteestä. Koordinoinnilla tarkoitetaan Osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimisesta. Osapuolet vastaavat kumpikin omalta osaltaan tarvittavien lähtötietojen toimittamisesta ja päätöksesteosta Hankkeen etenemisen edellyttämässä aikataulussa.

Hankkeelle nimetään ohjausryhmä, johon Sopimusosapuolilla on oikeus nimetä edustajansa, Koy Haukipurontie kaksi edustajaa, Vantaan Kaupunki kaksi edustajaa sekä osapuolten yhteisesti valitsema rakennuttajakonsultti.

Osapuolet sitoutuvat valtuuttamaan ohjausryhmäedustajansa siten, että näillä on tarvittavat valtuudet tehdä Hankkeeseen liittyviä sitovia päätöksiä.

Ohjausryhmän puheenjohtaja on Tilaaajan edustaja. Ohjausryhmä kokoontuu kerran kuukaudessa tai tarpeen mukaan. Kummankin Osapuolen edustajan tulee olla edustettuna ohjausryhmässä, jotta kokous olisi päätösvaltainen. Ohjausryhmän kokouksista tehdään pöytäkirja, joka allekirjoitetaan molempien osapuolten toimesta.

Ohjausryhmän alustava kokoonpano kirjataan tähän toteuttamissopimukseen.

Koy Haukipurontie:

Saku Pöntynen/ Keva

Iiro-Tapio Koro/ Newsec

Vantaa kaupunki:

Olli Lappalainen

Jaakko Koivunurmi

Rakennuttajakonsultti:

Timo Vienonen/ Premico Consulting Oy

Hankkeelle valittava ohjausryhmä valvoo Hankkeen tavoitteiden toteutumista, Hankkeen edistymistä, aikataulua sekä kustannuksia ja käsittelee Hankkeen toteuttamiseen liittyvät lisä- ja muutostyöesitykset ennen niiden tilaamista urakoitsijalta.

Hankkeen rakennuttajakonsultti koordinoi Hankkeen suunnittelua ja esittää päätöksiä edellyttävät asiat riittävällä tavalla ja riittävän ajoissa valmisteltuina Osapuolten hyväksyttäväksi ohjausryhmässä. Rakennuttajakonsultti raportoi Ohjausryhmälle kuukausittain hanketilanteen (viranomaisasiat, aikataulutilanne, tilaajilta tarvittavat lähtötiedot ja päätökset, kustannustilanne tilaajittain eriteltynä sekä tulevat riskit ja keinot niihin varautumiseksi)

Rakennuttajakonsultti tekee esityksen urakoitsijavalinnasta ja valmistelee urakkasopimuksen.

Urakoitsijavalinnat hyväksytään ohjausryhmässä ja urakkasopimus (tai -sopimukset) tehdään Tilaaajan nimiin.

Tilaaaja tekee osatilaajalle tarjouksen tilausta varten Hankkeen urakkasuorituksesta.

Rakennuttajakonsultin edustajat vastaavat työmaavalvonnasta ja toimivat työturvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattoreina huolehtien, että rakennushankkeeseen ryhtyvän velvoitteet tulevat hoidetuiksi.

Hankkeen suunnittelu- ja työmaakokouksissa tai muissa kokouksissa ei tehdä Hankkeen kokonaiskustannuksia, kokonaisaikataulua tai laatua koskevia päätöksiä ennen kuin niihin on saatu päätös toteutuksesta ohjausryhmästä.

Hankkeelle perustetaan projektipankki, jonne hankeaineisto tallennetaan.

6 SOPIMUSOSAPUOLTEN VELVOLLISUUDET

Sopimusosapuolet sitoutuvat vastaamaan Hankkeen investointibudjetin kustannusvastuiden mukaisesta rahoitusosuuden hankkimisesta omalta osaltaan.

Tilaaaja sitoutuu:

- a) Vastaamaan yhteydenpidosta Osatilaajan kanssa
- b) Maksamaan Hankkeen konsultti- ja urakkalaskut sekä edelleen laskuttamaan Osatilaajalle kuuluvan osuuden niistä erillisillä laskuilla Osatilaajalta. Yhteinen rakennuttajakonsultti hoitaa Hankkeen laskujen tarkastukset, kustannusjaot, kokoaa ja tekee Hankkeen kustannusennusteen ja seurannan.

Osatilaaja sitoutuu:

- a) Kokoamaan ja toimittamaan Tilaaajalle toteutuksessa tarvittavat dokumentit riittävän ajoissa yhteisesti tilaaajan ja osatilaajan asettaman aikataulun mukaan.
- b) Maksamaan Osatilaajalle kuuluvat kustannukset Hankkeesta, jotka Tilaaaja on maksanut konsulteille ja urakoitsijoille. Yhteinen rakennuttajakonsultti laatii erittelyt Osapuolille kuuluvista kustannuksista.

Osatilaaja valtuuttaa Tilaaajan suorittamaan Hankkeen toteutukseen ja hallinnointiin liittyvät toimet puolestaan.

Tilaaaja vastaa allekirjoitettavien asiakirjojen sähköisestä allekirjoittamisesta kaikkien sopimusosapuolten puolesta.

Rakennuttajakonsultti tekee ohjausryhmälle esityksen Hankkeen vastaanottokelpoisuudesta.

7. MAKSUT JA MAKSUAIKATAULU

Hankkeen kustannusarvio ja kustannusjako on kuvattu sopimuksen liitteissä (Liite 2).

Tilaaja toimittaa Osatilaajalle Hankkeen laskutuskoosteen kuukausittain.

Rakennuttajakonsultti tekee kuukausittaisen laskutuskoosteen (rakennuttajakonsultointi, suunnittelu, lupamaksut, kopiokulut, urakoitsijan laskutus sekä muut Hankkeeseen kuuluvat laskut) Osatilaajalta laskutettavasta osuudesta.

Osatilaaja tarkistaa ja hyväksyy osaltaan laskukoosteen allekirjoituksellaan.

Maksuehto on 21 vrk.

8 OIKEUDET HANKKEEN AIKANA HANKITTUUN OMAISUUTEEN SEKÄ SUUNNITELMA- AINEISTOON

Omistusoikeus Hankkeen aikana hankittuun omaisuuteen on kustannusjaon mukaisesti omaisuuden hankkineella ja maksaneella Sopimusosapuolella.

Sopimusosapuolet ovat velvollisia luovuttamaan omistamaansa Suunnitelma-aineistoa Hankkeen käyttöön siinä määrin kuin Hankkeeseen kuuluvien tehtävien toteutus sitä edellyttää. Suunnitelma-aineistoa Hankkeen käyttöön luovuttava Osapuoli säilyy suunnitelma-aineiston omistajana.

Hanketta varten laaditun suunnitelma-aineiston omistusoikeus kuuluu luomiseen osallistuneille Sopimusosapuolille yhteisesti. Sopimusosapuolet vastaavat siitä, että sen lukuun työtä tekevät henkilöt siirtävät oikeutensa Suunnitelma-aineistoon ko. Sopimusosapuolelle. Hankkeessa syntyneeseen suunnitelma-aineistoon on myönnettävä käyttöoikeus toiselle Osapuolelle, mikäli tämä tarvitsee kyseistä aineistoa Hankkeen mukaisen tehtävien suorittamiseksi.

9 SALASSAPITO

Hanke ei sisällä salassa pidettävää aineistoa.

10 VASTUU

Sopimusosapuolet suorittavat Hankkeen puitteissa niille määritellyt tehtävät huolellisesti ammattitaitoista henkilöstöä käyttäen ja tarvittavaa ohjausta antaen.

Rakennusurakoitsija veloitetaan ottamaan rakennuskohteelle rakennustyövakuutus. Osapuolet vastaavat omalta osaltaan Hankkeen aikaisesta omien rakenteidensa mahdollisesta lisävakuuttamisesta (kiinteistövakuutuksen riskilisäilmoitus).

Sopimusosapuolet vastaavat sopimusrikkomuksellaan toiselle Osapuolelle aiheuttamistaan vahingoista. Jos Tilaaja tai Osatilaaja jättää maksamatta Hankkeen toteutuksesta aiheutuneita kustannuksia siksi, että Hanke ei ole toteutunut hankepäätöksen mukaisesti ja tämän

voidaan osoittaa johtuvan yksinomaan toisen Osapuolen toimista, tämä Osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle Osapuolelle Hankkeesta aiheutuneet välittömät kustannukset.

Sopimusosapuolet eivät kuitenkaan ole velvollisia korvaamaan epäsuoria tai välillisiä vahinkoja tai vahinkoja, jotka johtuvat ylivoimaisesta esteestä. Vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan koske törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti aiheutettuja vahinkoja.

Sopimusosapuolet vastaavat itsenäisesti mahdollisista vahingonkorvauksista ulkopuolisille.

11 MUUTOSTEN TEKEMINEN

Lisäykset ja muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun sopimusosapuolet ovat ne allekirjoituksellaan vahvistaneet.

12 MITÄTTÖMÄT SOPIMUSEHDOT

Jos yksi sopimuslauseke tai -ehto todetaan mitättömäksi, ei tällaisella mitättömyydellä ole vaikutusta muiden sopimusehtojen voimassaoloon. Osapuolten on korvattava mitätön ehto sellaisella pätevällä ehdolla, joka parhaiten kuvaa Sopimusosapuolten tahtoa heidän allekirjoittaessaan tämän sopimuksen.

13 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Sopimus purkautuu automaattisesti, jos Sopimusosapuolet päättävät olla toteuttamatta Hanketta.

Kummallakin Sopimusosapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus, jos sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen tai sen jatkumisen johdosta tulee mahdottomaksi. Ylivoimaisena esteenä pidetään tapahtumaa, jota Osapuolen ei voida kohtuudella edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja joka estää tai tekee kohtuuttoman vaikeaksi sopimuksenmukaisen velvoitteiden suorittamisen määräajassa, ja jonka seurauksia Osapuoli ei ole kohtuudella voinut välttää tai voittaa.

Sopimusta ei kuitenkaan voida purkaa, jos purkutyöt ja vesieristetyt on aloitettu vaan työ on saatettava sellaiseen pisteeseen, ettei rakenteellisia- tai vesivaurioita eikä henkilövaurioita pääse syntymään. Alueen tulee olla turvallinen ja terveellinen ympäristölle esim. pysyvin aitarakennelmin urakka-alueelle pääsyn estämiseksi. Kansityöt on oltava suojabetonointiin asti tehtyinä. Vasta näiden töiden jälkeen on mahdollisuus purkaa sopimus.

Kummallakin sopimusosapuolella on oikeus purkaa sopimus, mikäli toinen Osapuoli oleellisesti rikkoo sopimuksen ehtoja, eikä korjaa rikkomustaan 60 päivän kuluessa kirjallisen huomautuksen rikkomisesta saatuaan. Purkamisen yhteydessä voidaan myös vaatia vahingonkorvausta rikkoneelta Osapuolelta, kuitenkin kohdan 10 vastuunrajoitukset huomioon ottaen. Purkuilmoitus on tehtävä viivytyksettä ja kirjallisesti.

Ennen sopimuksen purkamista on Sopimusosapuolten neuvoteltava purkamisen vaikutuksista Hankkeen suorittamiseen.

14 SOVELLETTAVA RIITOJEN RATKAISU

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Sopimusosapuolten keskinäisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua 30 päivän kuluessa neuvottelupyynnön esittämisestä, voi Sopimusosapuoli saattaa erimielisyyden Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

15 MUUT SOPIMUSEHDOT

Kaikki ilmoitukset, vaatimukset tai muut tähän Sopimukseen liittyvät yhteydenotot tulee toimittaa toiselle Osapuolelle kirjallisesti.

Tätä sopimusta on laadittu yksi samansisältöinen kappale kullekin Sopimusosapuolelle.

ALLEKIRJOITUKSET

LIITEET

Liite 1: Sopimusalue ja vastuurajat sekä urakkarajat	05.09.2022
Liite 2: Hankkeen investointibudjetti ja kustannusjako	05.09.2022