

RAKENTAMISAIKAINEN SOPIMUS

1 Osapuolet

(1) **YIT Suomi Oy** (jäljempänä "YIT")

Osoite: Panuntie 11, 00621 Helsinki

Y-tunnus 1565583-5 / Alv.rek.

Yhteyshenkilö (rakentamisasiat): Attina Salmenoja

Puhelin: 050 535 5775

Sähköposti: attina.salmenoja@yit.fi

Yhteyshenkilö (sopimusasiat): Toni Malkamäki

Puhelin: 050 560 2384

Sähköposti: toni.malkamaki@yit.fi

(2) **Tuusulan kunta / Kalliomaan koulu** (jäljempänä "Vuokralainen")

Osoite: PL 60, 04301 Tuusula

Y-tunnus: 0131661-3 / Alv.rek.

Yhteyshenkilö (rakentamisasiat):

Puhelin:

Sähköposti:

Yhteyshenkilö (sopimusasiat): Mikko Simpanen

Puhelin: 040 314 3550

Sähköposti: mikko.simpanen@tuusula.fi

2 Tausta

YIT urakoitsijana toteuttaa osoitteessa Mannilantie 30b, Järvenpää sijaitsevan kiinteistön (kiinteistötunnus 186-1-131-17), johon rakennetaan opetustilat ja niihin liittyvät tilat Vuokralaiselle. Vuokralaista varten toteutettavien tilojen vuokranantaja on YIT Suomi Oy (jäljempänä "Vuokranantaja"). Tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitetaan vuokrasopimus (jäljempänä "Vuokrasopimus") Vuokralaisen tiloista (jäljempänä "Vuokrakohte") Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä.

Tämä rakentamisaikainen sopimus solmitaan YIT:n ja Vuokralaisen välillä koskien Vuokrakohteen rakentamista ja rakentamisaikaa. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia Vuokrakohteen suunnittelusta, rakentamisesta, rakentamisajasta ja Vuokrakohteen luovutuksesta Vuokralaisen käyttöön. Vuokranmaksuvelvollisuudesta ja sen alkamisajankohdasta sovitaan Vuokrasopimuksessa.

3 Vuokrakohte

Vuokrakohteella tarkoitetaan tässä sopimuksessa edellä mainitussa Vuokrasopimuksessa määriteltyjä tiloja, jotka YIT rakentaa Vuokralaiselle tämän sopimuksen perusteella ja tässä sopimuksessa määriteltyyn tasoon.

4 Vuokrakohteen toteutus ja rakentaminen

Rakentamiseen liittyvien viranomaismääräyksien täyttäminen ja lupien hankkiminen on YIT:n vastuulla.

Vuokrakohde on tarkemmin kuvattu **Liitteessä 1** (Luonnospiirustukset) ja se rakennetaan **liitteessä 2** (Hanke- ja laatutasokuvaus), **liitteessä 4** (Talotekniikan järjestelmä- ja olosuhdekuvaus) kuvattuun tasoon. **Liitteestä 3** (Hankintarajataulukko) ilmenee tarkemmin Vuokranantajan tehtäväksi sovittu suunnittelu, työt ja hankinnat sekä Vuokralaisen omat hankinnat. Tämän sopimuksen perusteella YIT vastaa **liitteessä 3** Vuokranantajan tehtäviksi määritetyistä suunnittelusta, rakennustöistä ja hankinnoista.

Vuokralainen vastaa oman käyttötarkoituksensa vaatimasta sisustussuunnittelusta ja laite-, kalustey-m. investoinneista.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan nimetä rakennushankkeeseen oma edustajansa, joka valvoo Vuokralaisen etua Vuokrakohteen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen aikana ja jolla on oikeus saada informaatiota työmaan aikatauluista sekä muista Vuokralaisen oikeuksiin ja velvoitteisiin liittyvistä tekijöistä. Vuokralaisen edustajan osallistumisoikeutta ja tiedonsaantia voidaan rajoittaa siltä osin kuin kokoukset, informaatio tai muut asiat koskevat kiinteistön muiden käyttäjien tiloja.

5 Vuokralaisen toimittamat tiedot ja myötävaikutusvelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokrakohtetta koskevat ja niissä harjoittamaansa toimintaan liittyvät lähtötiedot kirjallisesti YIT:lle tämän ohjeiden ja **Liitteen 5** (Päätöksentekoaikataulu) mukaisen päätöksentekoaikataulun (jota YIT:llä on tarvittaessa oikeus täsmentää) mukaisesti. Vuokralainen tiedostaa, että lähtötietojen oikea-aikainen toimittaminen on olennaista työmaan kokonaisaikataulun kannalta ja lähtötietojen toimitus myöhässä voi johtaa hallinnanluovutuksen viivästykseen, josta Vuokralainen vastaa kohdan 10 mukaisesti. Vuokralainen vastaa antamiensa lähtötietojen oikeellisuudesta. Lähtötiedoilla tarkoitetaan riittäviä selvityksiä ja layout-suunnitelmia, jotta Vuokrakohde voidaan yhdessä suunnitella ja toteuttaa Vuokralaisen tarpeiden ja Vuokralaisen toiminnan Vuokrakohteelle aiheuttamien vaatimusten mukaan hankkeen kokonaisaikataulussa.

Vuokralainen sitoutuu myötävaikuttamaan omalla toiminnallaan siihen, että Vuokrakohteen suunnittelu ja toteutus voidaan tehdä sovituksessa aikataulussa ja annetun päätöksentekoaikataulun mukaisesti (**Liite 5**) ja että rakennus ja siellä sijaitseva Vuokrakohde valmistuu tavoitteen mukaisessa aikataulussa.

6 Lisä- ja muutostyöt ennen Vuokrakohteen valmistumista

Vuokralainen ja YIT voivat sopia YIT:n toteutettavaksi tulevista ennen Vuokrakohteen valmistumista tehtävistä muutos- ja/tai lisätöistä (jäljempänä ”**Vuokralaismuutokset**”) Vuokrakohteeseen Vuokralaisen kustannuksella seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Kaikkiin Vuokralaismuutoksiin on saatava Vuokranantajan ja YIT:n etukäteinen kirjallinen suostumus. YIT vastaa etukäteisen kirjallisen suostumuksen pyytämisestä Vuokranantajalta.
- Ellei Vuokranantaja toisin päättää, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

- Kaikki Vuokralaismuutoksia koskevat tarjoukset pyydetään ja niiden suoritus tilataan YIT:ltä, jollei tapauskohtaisesti erikseen muuta sovita.
- Vuokralainen suorittaa Vuokralaismuutosten kustannukset YIT:lle
- Vuokralaismuutosten maksaminen on edellytyksenä Vuokrakohteen hallinnan luovutukselle. Mikäli Vuokralaismuutokset ovat merkittäviä, voi YIT edellyttää, että Vuokralainen asettaa tehtävistä töistä vakuuden tai suorittaa ennakkomaksun.
- Lisä- ja muutostyöt eivät voi muuttaa Vuokrasopimuksessa tarkoitettua Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ja Käyttöönottopäivän ajankohtaa ilman, että YIT, Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat aikatauluvaikutuksista erityisesti kirjallisesti muuta sopineet.

7 Vuokralaisen hankintavastuulle kuuluvien suoritusten toteuttaminen

Liitteessä 3 (Hankintarajataulukko) on spesifioitu laitteet, kalusteet, rakenteet ja liittymät, jotka Vuokralainen hankkii omalla kustannuksellaan ja vastuullaan kolmansilta osapuolilta.

Vuokralaisella on mahdollisuus YIT:n kanssa myöhemmin täsmennettävien ehdoin tuoda työmaalle omien, **Liitteenä 3** olevasta hankintarajataulukosta ilmenevien, em. rakennusaikana toteutettavien hankintojensa asentamisesta vastaavat urakoitsijat.

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden sopimukseen veloitteet noudattaen YIT:n ohjeita työturvallisuudesta, työmaan kulkulupakäytännöstä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia jne. Vuokralaisen urakoitsijoiden tulee itse vastata vaadittavista turvallisuus- ja työvarustuksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli Vuokralaisen käyttämät urakoitsijat eivät noudata edellä mainittuja YIT:n ohjeita, niin YIT:llä on oikeus poistaa tällainen urakoitsija / työntekijä työmaalta.

Vuokralainen vastaa käyttämistään urakoitsijoista sekä kaikista niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista.

8 Vakuutukset

YIT vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ja kiinteistön vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kuitenkin omien hankintavastuulleen kuuluvien toimitusten, valmiiden asennusten, työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

9 Vuokrakohteen hallinnanluovutus

Vuokralaisella on oikeus saada ja velvollisuus ottaa Vuokrakohte hallintaansa YIT:n ilmoittamana Käyttöönottopäivänä (kuten määritelty Vuokrasopimuksessa).

YIT vastaa siitä, että Vuokrakohte luovutetaan Vuokralaiselle edellä sanottujen ehtojen mukaisesti ja vastaten tämän sopimuksen liitteitä sekä toteutettuna hyvän rakennustavan mukaisesti.

Ennen tilojen käyttöönottoa ja hallinnanluovutusta YIT järjestää Vuokralaiselle Vuokrakohtetta koskevan katselmuksen, jossa yhteisesti kirjataan hallinnanluovutuspyytäkirjaan mahdolliset puutteet. Vuokralainen ei voi kieltäytyä hyväksymästä Vuokrakohtetta mahdollisten viimeistelytöiden keskeneräisyyden vuoksi edellyttäen, ettei keskeneräisyys estä tai vähäistä enemmän rajoita

Vuokrakohteen kalustamista, varustamista ja muita käyttöönottovalmisteluja. YIT sitoutuu huolehtimaan keskeneräisten töiden loppuunsaattamisesta ilman aiheetonta viivytystä.

YIT:llä on oikeus tehdä Vuokrakohteessa hallinnan luovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelyitä sekä talotekniikkaan liittyviä koekäyttö-, mittaus- ja säätötoimenpiteitä ja muita vastaavia toimenpiteitä. Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan vuokranalennusta tai muuta korvausta em. toimenpiteiden takia.

10 Korvaus Käyttöönottopäivän siirtymisestä

Jos Vuokrakohteeseen ei valmistu viimeistään Vuokrasopimuksen mukaisena vahvistettuna Käyttöönottopäivänä eikä valmistumisen siirtymisen syynä ole Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettu ylivoimainen este (ml. muun muassa, mutta tähän kuitenkin rajoittumatta, puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, lakko, saarto, työsulku, poikkeukselliset sääolosuhteet jne.) tai muu vastaava YIT:n toiminnasta riippumaton syy, Vuokralainen on oikeutettu saamaan korvausta valmistumisen siirtymisestä 700 euroa / työpäivä, enintään kuitenkin 30 työpäivältä. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti edellä sanottua määräpäivää. Osapuolet tiedostavat, että tautiepidemia (ml. mm. koronavirusta (Covid-19)) ja niiden seurausvaikutuksia arvioidaan tässä kohdassa tarkoitettuna ylivoimaisena esteenä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada muuta korvausta YIT:ltä urakoitsijana tai Vuokranantajalta eikä purkaa Vuokrasopimusta hallinnanluovutuksen ja Käyttöönottopäivän siirtymisen johdosta.

Mikäli hallinnanluovutuksen viivästyminen johtuu Vuokralaisesta, ei YIT ole velvollinen maksamaan viivästyskorvausta. Mikäli viivästyminen johtuu Vuokralaisesta, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan YIT:lle hallinnanluovutuksen siirtymisestä aiheutuvat kustannukset ja vahingot.

11 Salassapito

Tämä sopimus, siihen liittyvät neuvottelut ja niiden yhteydessä annetut tiedot, jotka eivät ole yleisesti saatavilla, ovat osapuolten kesken luottamuksellisia, eikä niitä saa luovuttaa kolmansille eikä käyttää muuhun tarkoitukseen kuin tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi ilman toisen osapuolen antamaa suostumusta taikka lain tai lain nojalla annettujen asetusten ja määräysten määräämää velvoitetta.

YIT:llä ja Vuokranantajalla on kuitenkin mahdollisessa Vuokrakohteen myyntitilanteissa oikeus antaa tämä sopimus ja edellä mainittuja tietoja sekä muita tietoja tästä sopimuksesta ostajaehdokkaille ja näiden neuvonantajille ns. due diligence -tarkastuksen tekemiseksi sekä oikeus antaa tietoja rahoittajille ja YIT:n ja Vuokranantajan yhteistyökumppaneille sekä muille asiantuntijoille ja neuvonantajille (esimerkiksi arvioijille, isännöitsijöille, salkunhoitajille, tilintarkastajille, vero- ja muille asiantuntijoille). YIT:llä ja Vuokranantajalla on myös oikeus käyttää tämän sopimuksen tietoja sisäisesti tarvitsemisessaan raporteissa sekä mahdollisissa benchmarking-tutkimuksissa.

Vuokralainen sekä kaikki Vuokrakohteen käyttäjät ovat velvollisia pitämään kiinteistön turvallisuusasiat salassa. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös vuokrasuhteen päätyttyä.

12 Muut ehdot

Tämä sopimus ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Mikäli sopimuksessa ja/tai sen liitteissä on keskenään ristiriitaa, on niiden pätevyysjärjestys:

1. Sopimus

2. liitteet seuraavassa järjestyksessä (vahvimmasta heikompaan):

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 5

Liite 4

Tämä sopimus on laadittu suomen kielellä.

13 Sopimuksen voimaantulo ja päättyminen

Tämä sopimus on ehdollinen sille, että rakennus, jossa Vuokrakohde sijaitsee, on saanut lainvoimaisen rakennusluvan ja hankkeen aloittamiselle on YIT Suomi Oy:n päättävän elimen lupa.

Mikäli edellä mainitut ehdot eivät ole täyttyneet 1.8.2025 mennessä ja osapuolet eivät ole kirjallisesti muuta sopineet, raukeaa tämä sopimus välittömästi, eikä kummallakaan osapuolella ole tähän sopimukseen tai sen raukeamiseen perustuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan. Kuitenkin mikäli kohdan 2. mukaisesta käyttötarkoituksesta ja/tai rakennusluvasta valitetaan, siirtyy tässä kappaleessa kuvattu määräaika vastaavasti eteenpäin, kunnes käyttötarkoituksen mukainen rakennuslupa on lainvoimainen.

Sopimus päättyy, kun 1) Vuokrakohde on käyttöön otettu, 2) mahdolliset hallinnanluovutuspyytäkirjaan kirjatut puutteet on korjattu ja 3) YIT tai Vuokralainen on suorittanut mahdollisen 10 kohdan mukaisen korvauksen Käyttöönottopäivän viivästymisestä.

14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt ja periaatteet).

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki ja välimiesmenettelyn kieli on suomen kieli. Todistelua voidaan kuitenkin vastaanottaa ja todistajia kuulla myös englannin kielellä.

15 Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) saman sanaista kappaletta, yksi YIT:lle ja yksi Vuokralaiselle.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti osapuolten toimesta. Allekirjoitettu sopimuskappale toimitetaan pdf-tiedostona molemmille osapuolille.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

Paikka ja aika:

YIT SUOMI OY

Tuula Klemetti

TUUSULAN KUNTA / KALLIOMAAN KOULU

Mikko Simpanen

[•]

Liitteet

- Liite 1** Luonnospiirustukset Kalliomaan koulu 23.1.2023
- Liite 2** Hanke- ja laatutasokuvaus 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli
- Liite 3** Hankintarajataulukko 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli
- Liite 4** Talotekniikan järjestelmä- ja olosuhdekuvaus 10.2.2023 – Koulu Talo F Bulevardikortteli
- Liite 5** Päätöksentekoaikataulu – Koulu Talo F Bulevardikortteli