

**Rahoittajan, tilaajan ja
toimittajan välinen**

RAKENNUTTAMISSOPIMUS

Keskustan päiväkoti, Ilmajoki

____.____.2017

RAKENNUTTAMISSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

- (A) Kohteen rahoittaja, Y-tunnus: _____, jäljempänä "Rahoittaja";
(B) Ilmajoen kunta tilaajana, Y-tunnus: 0178008-8, jäljempänä "Asiakas"; ja
(C) KVR-urakoitsija, Y-tunnus: _____, jäljempänä "Urakoitsija"

Rahoittaja, Asiakas ja Urakoitsija ovat jäljempänä yhdessä "Sopijapuolet" ja kukin erikseen "Sopijapuoli"

2 PROJEKTIN KUVAUS JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tämän rakennuttamissopimuksen, jäljempänä: "Rakennuttamissopimus" kohteena olevalla projektilla, jäljempänä: "Projekt" tarkoitetaan kohteen nimi, jäljempänä: "Vuokrakohde". Tontti, jolle Vuokrakohde rakennetaan, on Asiakkaan omistuksessa.
- 2.2 Vuokrakohteen rakentamista varten Asiakas on valinnut urakoitsijan. Asiakas ja Urakoitsija ovat allekirjoittaneet erillisen urakkasopimuksen, jäljempänä "Urakkasopimus", jolla sovitaan Vuokrakohteen rakentamisesta ja toimituksesta tontille.
- 2.3 Projektin rahoituksen järjestämiseksi Asiakas on valinnut Rahoittajan tarjoaman leasingrahoituksen. Rahoittaja rakennettavan Vuokrakohteen tulevana omistajana ja leasingvuokranantajana sekä Asiakas ovat allekirjoittaneet rahoitusleasingsopimuksen, jäljempänä "Leasingsopimus", jonka mukaisesti Asiakas vuokraa Vuokrakohteen sen valmistuttua Rahoittajalta Leasingsopimuksessa sovituin ehdoin. Asiakas ja Rahoittaja toteavat, että Leasingsopimuksessa on Projektista käytetty termiä "toimitus", mutta tässä Rakennuttamissopimuksessa termiä "urakka" ja että näillä termeillä tarkoitetaan samaa asiaa.
- 2.4 Tässä Rakennuttamissopimuksessa sovitaan Sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Vuokrakohteen rakennusvaiheen aikana, Projektin rakentamisvaiheen aikaisesta rahoituksesta ja eräistä muista Sopijapuolten keskinäisistä asioista.
- 2.5 Vuokrakohteen Urakkasopimuksen mukainen arvonlisäveroton hankintahinta, jäljempänä "Hankintahinta" on enintään _____ euroa € (alv 0 %).

3 SOPIJAPUOLTEN VAKUUTUKSET

- 3.1 Kukin Sopijapuoli vakuuttaa toisille Sopijapuolille, että se voi oikeudellisesti pätevästi sitoutua noudattamaan tätä Rakennuttamissopimusta ja vastata tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä; ja sen päätösvaltaiset toimielimet ovat hyväksyneet tämän Rakennuttamissopimuksen ja sen allekirjoittajilla on tarvittava valtuutus tai muutoin määräytyvä toimivalta pätevästi allekirjoittaa tämä Rakennuttamissopimus asianomaista sopijapuolta sitovasti.

- 3.2 Asiakas ja Urakoitsija vakuuttavat Rahoittajalle, että Projektin osalta on noudatettu lakia julkisista hankinnoista (1397/2016) tai lakia vesi- ja energiahuollon, liikenteen ja postipalvelujen alalla toimivien yksiköiden hankinnoista (1398/2016) sekä muita julkisia hankintoja koskevia säännöksiä ja määräyksiä siltä osin kuin ne Projektin osalta tulevat sovellettaviksi. Asiakas ja Urakoitsija vakuuttavat lisäksi Rahoittajalle, ettei mitään Projektiin liittyvää julkista hankintaa koskevaa asiaa ole valituksen tai vaatimuksen johdosta vireillä markkinaoikeudessa tai muun toimivaltaisen viranomaisen käsiteltävänä, eikä Asiakkaalle ole tehty hankintalain 88 §:n mukaista ilmoitusta Projektiin liittyvän asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

4 RAKENNUSURAKAN TOTEUTUS JA SOPIJAPUOLTEN VÄLINEN VASTUUNJAKO SEKÄ URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

- 4.1 Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti Urakoitsija on sitoutunut rakentamaan Vuokra-kohteen suunnitelmien mukaiseen täysin valmiiseen ja viranomaisten hyväksymään kuntoon. Urakkasopimuksen mukaan rakentaminen suoritetaan noudattaen rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998 RT 16-10660), jäljempänä ”YSE-ehdot” ja muita Urakkasopimuksessa lueteltuja asiakirjoja.
- 4.2 Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Rahoittajan tarkoituksena on vastata ainoastaan Projektin rahoituksesta siten kuin tässä Rakennuttamissopimuksessa on tarkemmin sovittu. Ellei tässä Rakennuttamissopimuksessa ole nimenomaisesti muuta sovittu, Asiakas sitoutuu vastaamaan kaikista sopimusvelvoitteista Urakoitsijaa kohtaan siten kuin niistä on sovittu Urakkasopimuksessa ja sen liitteissä. Siltä osin kuin YSE-ehdoissa ”tilaajalla” tarkoitetaan Rahoittajaa, Asiakas sitoutuu Rahoittajan puolesta vastaamaan kaikkien tilaajalle kuuluvien velvoitteiden täyttämistä Urakoitsijaa kohtaan. Asiakas on siten muun muassa velvollinen huolehtimaan tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden ja laadunvarmistuksen piiriin kuuluvien velvoitteiden täyttämistä siten kuin YSE-ehdoissa on sanottu (YSE 8 § ja 9 §) samoin kuin tilaajan vastuuseen liittyvien velvoitteiden täyttämistä (YSE 34 § - 35 §). Rahoittaja on kuitenkin vastuussa Urakoitsijaa kohtaan Urakkasopimuksen mukaisten rakennuttajan maksuvelvoitteiden täyttämistä siten kuin tämän rakennuttamissopimuksen ehdoissa on tarkemmin sovittu. Sopijapuolet toteavat, että edellä sanotun Asiakkaan ja Rahoittajan välisen vastuunjaon mukaisesti Asiakkaalla on oikeus ja velvollisuus toimia Rahoittajan puolesta sen edustajana vuokra-kohteen rakennusvaiheen aikana siten kuin tämän Rakennuttamissopimuksen ehdoissa on tarkemmin sovittu.
- 4.3 Urakoitsija ilmoittaa hyväksyvänsä edellä tarkoitettujen sopimusvelvoitteiden siirron Rahoittajalta Asiakkaalle ja sitoutuu olemaan esittämättä mitään näihin sopimusvelvoitteisiin perustuvia vaatimuksia Rahoittajaa kohtaan.
- 4.4 Urakoitsija sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan Rahoittajalle, mikäli Asiakas joltakin osin rikkoo sille tämän Rakennuttamissopimuksen nojalla siirrettyjä Urakkasopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Erityisesti Sopijapuolet sopivat, että mikäli kyseessä on YSE-ehtojen 84 §:ssä tarkoitettu kirjallinen huomautus, se tulee viipymättä toimittaa tiedoksi myös Rahoittajalle.
- 4.5 Rakennustyön valvonnan organisointi tapahtuu Urakkasopimuksen ja YSE-ehtojen mukaisesti.

- 4.6 Rahoittaja on velvollinen maksamaan urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti määrättyvän urakkahinnan. Rahoittaja vastaa näiden maksuveloitteiden täyttämistä Urakoitsijaa kohtaan. Kunkin maksuerän suorittamisen ehtona on, että Asiakkaan nimeämä henkilö, jolla Asiakas on kirjallisesti ilmoittanut olevan oikeus Asiakasta sitovasti tarkistaa ja hyväksyä kunkin laskun peruste ja määrä, on kirjallisesti ilmoittanut Rahoittajalle tarkistaneensa kunkin laskun sekä perusteeltaan että määrältään ja hyväksyvänsä laskun maksettavaksi. Asiakkaan edustajan ilmoitettua kunkin laskun hyväksymisestä edellä sanotuin tavoin laskun määrän katsotaan samalla tulleen Asiakasta sitovasti hyväksytyksi Leasingsopimuksen mukaisen leasingvuokran laskennan perusteena käytettävään Vuokrakohteen Hankintahintaan.
- 4.7 Saatuaan edellä tarkoitetun Asiakkaan edustajan hyväksymismerkinnöin varustetun laskun Rahoittaja on velvollinen maksamaan laskun määrän Urakoitsijalle noudattaen laskun mukaisia maksuehtoja.
- 4.8 Sopijapuolet toteavat nimenomaisesti, että Rahoittaja ei ole vastuussa laskujen oikeellisuuden taikka niiden määrän tai perusteen tarkistamisesta, vaan sillä on oikeus luottaa Asiakkaan nimeämän edustajan toimesta suoritettuun laskun tarkistukseen. Rahoittaja ei myöskään ole vastuussa Urakoitsijaa kohtaan mahdollisista maksuviivästyksistä tai niiden mahdollisista seuraamuksista, mikäli Rahoittaja on omalta osaltaan noudattanut edellä sanottuja ehtoja.
- 4.9 Mikäli Asiakkaan nimeämä edustaja ei edellä sanotuin tavoin hyväksy Urakoitsijan lähettämää laskua, Asiakas on velvollinen omalla kustannuksellaan neuvottelemaan riidanalaisen laskun perusteesta ja/tai määrästä Urakoitsijan kanssa, kunnes lasku on Asiakkaan puolesta hyväksyttävissä maksettavaksi edellä tarkoitetulla tavalla. Elleivät Sopijapuolet toisin sosti, laskua koskeva erimielisyys ei kuitenkaan vapauta Sopijapuoilta osin täyttämästä Urakkasopimuksen ja tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisia velvoitteitaan ja laskua koskevasta erimielisyydestä huolimatta Urakoitsijalla on siten muun muassa velvollisuus jatkaa rakennusurakkaa ja vastaavasti Rahoittajalla on velvollisuus maksaa Urakoitsijalle Urakkasopimuksen mukaiset riidattomat maksuerät tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen mukaan.
- 4.10 Mikäli Asiakas ja Urakoitsija eivät neuvotteluteitse pysty ratkaisemaan laskuun liittyvää erimielisyyttään, asia on ratkaistava jäljempänä kohdan 8.5 mukaisessa välimiesmenettelyssä, elleivät Asiakas ja Urakoitsija sosti muusta riidanratkaisumenettelystä. Asiakkaan niin halutessa tai mikäli Rahoittaja on haastettu asianosaiseksi välimiesmenettelyyn tai muuhun oikeudenkäyntiin, myös Rahoittajalla on vastaavasti joko oikeus tai velvollisuus asianosaisena osallistua riidan ratkaisemiseen.
- 4.11 Asiakkaan tulee aina viivytyksettä informoida Rahoittajaa kaikista sellaisista rakennusaikana ilmenevistä seikoista, joilla on tai voi olla olennaista merkitystä Projektin toteuttamisen kannalta yleensä taikka erityisesti Rahoittajalle kannalta Vuokrakohteen tulevana omistajana ja leasingvuokranantajana.

5 VUOKRAKOHTEN TARKASTUS JA HYVÄKSYMINE

- 5.1 YSE-ehtojen 71 §:ssä on ehdot, jotka koskevat rakennuskohteen vastaanottotarkastusta. Sopijapuolet sopivat, että Urakkasopimuksen perusteella suoritettava vastaanotto-tarkastus toteutetaan siten, että siinä on läsnä Urakoitsijan edustajan lisäksi Asiakkaan edustaja. Työntuloksen hyväksyminen YSE-ehdoissa tarkoitetulla tavalla edellyttää Asiakkaan edustajan hyväksymistä.

- 5.2 YSE-ehtojen 74 §:n tarkoittaman takuutarkastuksen osalta noudatetaan edellä kohdassa 5.1 kuvattua menettelyä.

6 URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN

- 6.1 Mikäli Asiakkaalla tai Rahoittajalla on Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti tai muulla perusteella on oikeus purkaa Urakkasopimus tai esittää Urakoitsijaa kohtaan muita vaatimuksia taikka ryhtyä Urakoitsijaa kohtaan oikeudellisiin toimenpiteisiin joko Urakoitsijan sopimusrikkomuksen johdosta tai muusta syystä (esim. kohdassa 4 tarkoitettu Urakoitsijan laskun määrää tai perustetta koskeva riita), Rahoittajalle ja Asiakkaan tulee yhdessä sopia purkuoikeuden käyttämisestä ennen purkuilmoituksen lähettämistä Urakoitsijalle tai vastaavasti sopia muihin edellä tarkoitettuihin toimenpiteisiin ryhtymisestä. Mikäli Rahoittaja ja Asiakas päättävät purkaa Urakka-sopimuksen edellä esitetyllä tavalla, purkautuu myös tämä Rakennuttamissopimus automaattisesti ilman eri ilmoitusta välittömästi sen jälkeen kun Urakoitsija on saanut tiedoksi Kunta-rahoituksen ja Asiakkaan yhdessä allekirjoittaman Urakkasopimuksen purkuilmoituksen.

7 VOIMAANTULO JA SEN EDELLYTYKSET

- 7.1 Tämä Rakennuttamissopimus tulee voimaan, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Rahoittajalle tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden edellytys on aina voimassa oleva Leasinginsopimus Asiakkaan ja Rahoittajalle välillä.
- 7.2 kaikki Projektisopimukset on asianomaisten Sopijapuolten toimesta pätevästi ja niitä sitovalla tavalla allekirjoitettu.
- 7.3 kukin Sopijapuoli on toimittanut toisille Sopijapuolille niiden mahdollisesti vaatimat selvitykset siitä, että kutakin Sopijapuolta koskevat päättävien ja toimivaltaisten organien päätökset ja hyväksymiset on Projektisopimusten osalta saatu.
- 7.4 rakennuslupa ja mahdolliset muut Projektin toteuttamisen ja rakennustyön käynnistämisen edellyttämät viranomaisluvut ovat olemassa ja sisällöltään kaikkien hyväksymät sekä lainvoimaiset
- 7.5 Sopijapuolet sitoutuvat olemaan ilmaisematta kolmannelle osapuolelle tämän Rakennuttamissopimuksen ehtoja taikka sen neuvottelemisen yhteydessä taikka sen allekirjoituksen jälkeen tietoonsa saamiaan toista Sopijapuolta koskevia liikesalaisuuksia tai muita seikkoja, joita ei ole tarkoitettu kolmannen tietoon. Salassapitovelvollisuus ei koske tietoa, joka on viranomaiselle tämän vaatimuksesta annettava tai Sopijapuolta velvoittavan viranomais määräyksen johdosta muuten ilmaistava taikka tietoa, jonka ilmaiseminen on välttämätöntä tämän Sopimuksen täytäntöön panemiseksi.

8 MUUT EHDOT

- 8.1 Sopijapuolilla ei ole oikeutta siirtää tähän Rakennuttamissopimukseen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle ilman kaikkien muiden Sopijapuolten etukäteistä kirjallista suostumusta.
- 8.2 Muutokset tai lisäykset tähän Rakennuttamissopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne on kaikkien Sopijapuolien allekirjoitettava.

