



ROVANIEMEN KAUPUN- GINTALON PERUSKOR- JAUSHANKE

**LIITE 11
KEHITYSVAIHEEN SOPIMUS
(LUONNOS)**

ROVANIEMI

Sisällysluettelo

SISÄLLYSLUETTELO	2
1 SOPIMUSOSAPUOLET	3
2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS.....	3
3 HANKKEEN KUVAUS	3
4 HANKKEEN TAVOITTEET	3
5 YHTEISTYÖN PERIAATTEET	4
6 SOPIMUSASIAKIRJAT	4
7 KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVÄT	4
7.1 Suunnittelu	4
7.2 Urakkahinnan määrittely.....	5
7.3 Muut kehitysvaiheen tehtävät.....	6
8 PROJEKTIN JOHTAMINEN JA ORGANISOINTI	6
8.1 Johtoryhmä	6
8.2 Projektiryhmä	7
8.3 Kustannus- ja hankintaryhmä.....	7
8.4 Suunnitteluorganisaatio.....	8
9 AIKATAULU JA VIIVÄSTYMINEN.....	8
10 KORVAUS KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVIEN SUORITTAMISESTA	9
11 TALOUSTARKASTUS	10
12 ERITYISET KORVAUKSET JA KULUT.....	10
13 URAKOITSIJAN VASTUU	10
14 VAKUUKSET	11
15 ERITYISET MÄÄRÄYKSET	11
16 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN.....	11

1 Sopimusosapuolet

Tilaaaja

Rovaniemen kaupunki / Tilapalvelukeskus
Jämytie 33, 96910 Rovaniemi

Jatkossa ”tilaaja”

Tilaaajan edustaja hankkeessa:

Juha Välitälo
Jämytie 33, 96910 Rovaniemi
050 567 7418, juha.valitalo@rovaniemi.fi

SR-urakoitsija:

xx

Jatkossa ”urakoitsija”

Urakoitsijan edustaja hankkeessa:

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Osapuolet sopivat tällä kehitysvaiheen sopimuksella Rovaniemen kaupungintalon peruskorjaushankkeen (jatkossa ”hanke”) suunnittelusta ja kehittämisestä kohti tilaajan tavoitteita.

Hankkeen sopimus on kaksivaiheinen ja se jakautuu kehitysvaiheeseen ja toteutusvaiheeseen, joista molemmista tehdään erillinen sopimus. Kehitysvaihe käsittää hankkeen suunnittelun sovittavaan valmiusasteeseen rakentamisen aloitusta varten, projektisuunnitelman teon sekä muut tässä sopimuksessa esitetyt tehtävät. Toteutusvaihe sisältää hankkeen vaatiman toteutussuunnittelun sekä rakentamisen kehitysvaiheesta eteenpäin tilaajan tavoitteiden ja kehitysvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

3 Hankkeen kuvaus

Kts. tarjouspyyntö.

Rovaniemen kaupungintalon osoite on Hallituskatu 7, 96100 Rovaniemi.

Tilaaaja tekee päätöksen optioiden tilaamisesta erikseen hankkeen aikana. Tilaaja voi tehdä päätöksen erikseen suunnittelun tai toteutuksen tilaamisesta.

4 Hankkeen tavoitteet

Kts. tarjouspyyntö.

5 Yhteistyön periaatteet

Sitoudumme noudattamaan hankkeen toteutuksessa seuraavia yhteistyön periaatteita:

1. Pyrimme yhteistyössä parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen
2. Autamme toisiamme onnistumaan tehtävissämme
3. Kunnioitamme toistemme osaamista ja työtä
4. Keskustelemme avoimesti
5. Tuomme avoimesti esille myös ongelmat ja riskit
6. Emme syyttele, vaan pyrimme löytämään yhdessä ratkaisut ongelmiin
7. Emme pyri hyötymään toisten virheistä emmekä tavoittele etua muiden kustannuksella
8. Rohkaisemme toisiamme innovatiivisuuteen ajatteluun
9. Ymmärrämme, että hyvä palkinto on ansaittu hyvästä suorituksesta

6 Sopimusasiakirjat

Tehtävän suorittamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) Tämä sopimus
- b) Tämän sopimuksen liitteet seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:
 - Kaupallinen malli
 - Tarjouksen selonottoneuvottelun pöytäkirja **xx.xx.202x**
 - Lopullinen tarjouspyyntö liitteineen **xx.xx.202x**.
 - Tarjous liitteineen **xx.xx.202x**.
 - Tilajavastuulain mukaiset todistukset
- c) Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013
- d) Tarjouspyynnön mukaiset tehtäväluettelot

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä lueteltu.

7 Kehitysvaiheen tehtävät

7.1 Suunnittelu

Urakoitsijalle kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVISA-, GEO- ja muiden erikoissuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi tarjouspyyntöasiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan sekä toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia. Suunnittelutehtävien laajuus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa suunnitteluohjelmassa.

Kehitysvaiheen osalta tehtäviin sisältyy vähintään hankkeen ehdotus-, yleis- ja rakennuslupasuunnittelu sekä rakentamisen käynnistämiseksi tarvittava hankinta- ja toteutussuunnittelu. Lisäksi suunnitelmien perusteella tulee pystyä asettamaan luotettavasti hankkeen lopullinen urakan tavoitehinta sekä varmistamaan, että suunnitelmat täyttävät tilaajan hankkeelle asettamat tavoitteet.

7.2 Urakkahinnan määrittely

Kehitysvaiheessa osapuolet kehittävät yhdessä suunnitelmia kohti tilaajan tavoitteita. Suunnitelmien kehittämisen pohjaksi urakoitsija toimittaa tilaajalle suoriteperusteisesti eritellyn kustannusarvion ja ylläpitää sitä suunnittelun etenemisen mukaan. Osapuolet pyrkivät yhteistyössä saavuttamaan tilaajan tavoitteet ja urakassa sovittuun laatuasetetussa kustannuspuutteessa. Tätä varten urakoitsija antaa tilaajalle kustannustietoa, jonka perusteella osapuolten on mahdollista tehdä valintoja suunnittelussa ja hankinnoissa. Lisäksi kehitysvaiheen aikana urakan kustannuksia pyritään sitomaan alihankintatarjoustun avulla.

Tavoitehinnan asettamisen pohjana toimivat tarjouspyyntöasiakirjat sekä urakoitsijan tarjouksen liitteinä olevat ehdotussuunnitelmat ja niihin perustuva urakoitsijan tarjouksessaan antama tavoitehintaa. Mahdollisten tavoitehinnan muutosten tulee perustua tarjouspyyntöasiakirjojen tai ehdotussuunnitelmien laajuus- tai laatuasetetuihin muutoksiin tai kustannusarvioon sisältyvien riskien pienentämiseen, johon pyritään muun muassa sitomalla alihankintojen hintoja sekä tarkentamalla lähtötietoja ja suunnitteluratkaisuja. Kustannusarvion tai suunnitelman puutteellisuudet, suunnitelmien täsmentyminen tai täydentyminen tai viranomais määräyksistä aiheutuvat muutokset eivät ole tavoitehinnan nostamisen hyväksyttävä peruste.

Osapuolet kartoittavat kehitysvaiheessa hankkeen kustannusriskit. Riskien, joita ei pystytä kehitysvaiheessa poistamaan, kustannukset arvioidaan. Tavoitehintaan varataan osapuolten yhdessä sopima riskivaraus sellaisten riskien kattamiseksi, joita ei ole erikseen sovittu tilaajan vastattavaksi. SR-urakoitsijan vastuulla olevat riskit (esimerkiksi kustannusnousuvaraus) tulee olla huomioituna jo tarjoushinnassa.

Mikäli tilaaja hyväksyy kehitysvaiheessa lopputuloksena muodostuvan kustannusarvion ja urakkahinnan sekä katsoo, että kehitysvaihe on täyttänyt sille asetetut tavoitteet, laaditaan osapuolten välillä tavoitehintainen toteutusvaiheen urakkasopimus.

Urakan tavoitehintaa muodostuu tilaajan hyväksymän kustannusarvion mukaisten suorien työmaakustannusten ja urakoitsijan tarjousvaiheessa esittämän prosenttiperusteisen palkkion perusteella seuraavasti:

Suorat projektikustannukset + (suorat projektikustannukset x palkkio %) = urakkahinta

Palkkio on suorien projektikustannusten (=korvattavat kustannukset) päälle maksettava korvaus, joka sisältää yrityksen yleiskustannukset sekä liiketoiminnan katteen. Korvattavat kustannukset on määritelty tarkemmin sopimuksen kaupallisessa mallissa. Palkkio muutetaan kiinteäksi toteutusvaiheen sopimukseen lopullisen tavoitehinnan perusteella.

Urakkahinta on tavoitehintainen. Tavoitehinnan ylitys ja alitus jaetaan osapuolten kesken kaupallisen mallin mukaan.

Urakkahinnan lisäksi tilaaja maksaa urakoitsijalle kannustepalkkion urakalle asetettujen laadullisten tavoitteiden saavuttamisesta tai ylittämistä. Vastaavasti, jos tavoitteita ei ole saavutettu, perii tilaaja urakoitsijalta sanktion. Kannustinjärjestelmän periaatteet esitetään tarjouspyyntöasiakirjoissa ja viimeistellään yhdessä urakoitsijan kanssa kehitysvaiheessa.

Tilaja asettaa maksimissaan kannustinjärjestelmän bonuspooliin 2 % toteutusvaiheen sopimuksen urakkahinnasta.

7.3 Muut kehitysvaiheen tehtävät

Muita kehitysvaiheen tehtäviä ovat muun muassa:

- asettaa urakoitsijalle lopulliset kannusteet tilaajan asettamien alustavien mit-tareiden pohjalta
- määrittää hankkeen toteutusaikataulu
- laatia toteutusvaiheen projektisuunnitelma
- kehittää hankkeen ohjaus- ja laadunvarmistus sekä raportointimenettelyt
- kartoittaa hankkeen riskit ja niiden hallintatoimenpiteet
- laatia rakentamisen käynnistämiseksi tarjottavat turvallisuus- ja työmaasuunni-telmat
- hakea hankkeelle lainvoimainen rakennuslupa

8 Projektin johtaminen ja organisointi

8.1 Johtoryhmä

Hankkeen johtoryhmän tehtävänä on:

- tässä sopimuksessa sovitun lisäksi asettaa tai täsmentää hankkeen menettelyta-poja ja antaa täsmentäviä ohjeita projektiryhmälle
- varmistaa, että tehtävät toteutetaan tämän sopimuksen projektisuunnitelman mukaisesti.
- ohjata ja seurata hankkeen tavoitteiden toteutumista (aikataulu, kustannukset ja asetetut tavoitteet + riskienhallinta)
- nimittää projektiryhmän ja hyväksyy siihen tehtävät muutokset
- hyväksyy hankkeen projektisuunnitelman ja siihen mahdollisesti tehtävät muu-tokset
- toimii hankkeen erimielisyyksien sovittelijana ja ratkaisijana
- hyväksyy tavoitehintaan ja kannusteisiin mahdollisesti tehtävät muutokset
- valmistelee päätös- ja mahdolliset muutosehdotukset tilaajan ohjausryhmälle.

Johtoryhmään valitaan edustajia seuraavasti:

- urakoitsija 1-2 edustajaa
- käyttäjät 1-2 edustajaa
- tilaaja 2-3 edustajaa

Johtoryhmä tekee lähtökohtaisesti päätöksensä yksimielisesti, mutta tilaajan sopi-mukseen merkityillä henkilöillä on tarvittaessa oikeus käyttää sopimuksessa määritel-tyä päätäntäoikeutta. Mikäli johtoryhmä ei kykene yksimieliseen päätöksentekoon, käsitellään asia sopimuksen kohdan 17 mukaisesti. Johtoryhmän kokoonpano on esi-tetty **liitteessä x**.

Johtoryhmän puheenjohtajana toimii tilaajan edustaja. Johtoryhmän kokous pidetään vähintään kerran kuukaudessa, ellei johtoryhmä muuta sovi. Johtoryhmä nimeää sih-teerin sekä hänen varahenkilönsä. Sihteerin tulee toimittaa johtoryhmän jäsenille vii-meistään kolme päivää ennen kokousta asialista kokouksessa käsiteltävistä asioista. Sihteerin tulee toimittaa kokouspöytäkirja jokaiselle johtoryhmän jäsenelle kolmen ar-kipäivän kuluessa kokouksen jälkeen.

Urakoitsijan projektinjohtaja laatii johtoryhmän asialistan ja pöytäkirjan liitteeksi projektiraportin, jossa on esitetty ainakin:

- hankkeen tilanne ja vaiheet
- aikatauluseuranta
- toteutuneet kustannukset ja kustannusennuste
- hankkeen riskit, niiden suunnitellut torjuntakeinot ja riskien kehittyminen

8.2 Projektiryhmä

Projektiryhmän tehtävänä on johtaa ja koordinoita hankkeen päivittäistä toimintaa ja ohjata suunnittelua.

Projektiryhmän tehtävänä on muun muassa:

- hankkeen operatiivinen johto
- hankkeen aikataulusuunnittelu
- hankkeen lupien valmistelu
- hankkeen turvallisuussuunnittelu
- hankkeen riskien hallinta
- hankkeen viestintä- ja tiedotusasiat
- hankkeen tavoitteiden saavuttamisen seuranta ja ohjaus
- kannustinjärjestelmän mittarien seuranta
- tuotannon suunnittelu ja ohjaus
- suunnitteluun liittyvä päätöksenteon valmistelu
- poikkeamiin reagointi ja korjaavien toimenpiteiden suunnittelu
- hankintoihin liittyvä päätöksenteon valmistelu
- hankkeen tilanteen raportointi johtoryhmälle

Projektiryhmä muodostuu hankkeen suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, tilaajan ja käyttäjän edustajista. Projektiryhmän puheenjohtajana toimii urakoitsijan projektinjohtaja. Vähintään kaksi projektiryhmän jäsenistä tulee tilaajaorganisaatiosta.

8.3 Kustannus- ja hankintaryhmä

Kustannus- ja hankintaryhmän tehtävänä on ohjata ja seurata hankkeen taloudellisten, aikataulullisten ja avaintulostavoitteiden toteutumista.

Ryhmä vastaa hankkeessa seuraavista tehtävistä:

- kustannusseuranta- ja ennustaminen
- hankkeen kustannusohjaus
- hankintojen seuranta
- tulevien hankintojen valmistelu
- hankintapäätösten valmistelu
- aikatauluseuranta
- avaintulosalue seuranta ja -ennustaminen

Kustannus- ja hankintaryhmään valitaan edustajia seuraavasti:

- urakoitsija 1-3 edustajaa
- tilaaja 2-3 edustajaa

Kustannus- ja hankintaryhmän puheenjohtajana toimii tilaajan edustaja. Kustannus- ja hankintaryhmän kokous pidetään kerran kuukaudessa, ellei toisin sovita.

Urakoitsija valmistelee hankintapäätösesitykset kustannus- ja hankintaryhmälle. Hankintojen hyväksyttämiseksi noudatetaan kaksivaiheista hyväksyttämistä.

1. Hyväksytetään tilaajalla toimittajat, joilta kysytään tarjoukset.
2. Laaditaan tarjousvertailu ja hyväksytetään tilaajalla lopullinen hankintapäätös.

Luettelo hyväksytyistä hankinnoista liitetään pöytäkirjaan.

Kustannus- ja hankintaryhmä tekee päätöksensä yksimielisesti. Mahdolliset erimielisyydet siirretään johtoryhmän käsiteltäväksi.

Urakoitsijan projektinjohtaja laatii ja toimittaa vähintään kaksi päivää ennen kokousta pöytäkirjan liitteeksi raportin, jossa on esitetty ainakin:

- toteutuneet kustannukset ja kustannusennuste kustannusseurantanimikkeittäin (vähintään rakennusosatarkkuus)
- hankintojen seuranta (kustannukset, aikataulu, tehdyt ja valmistelussa olevat hankinnat)

8.4 Suunnitteluorganisaatio

Urakoitsija käyttää alla mainituissa tehtävissä seuraavia suunnittelijoita ja konsultteja:

- a) Arkkitehtisuunnittelu: xxxxxxx
- b) Rakennesuunnittelu: xxxxxxx
- c) LVIA-suunnittelu: xxxxxxx
- d) Sähkösuunnittelu: xxxxxxx

Urakoitsija esittää lisäksi tilaajalle hyväksyttäväksi hankkeen vaatimuksia vastaavat muut alihankkijat mukaan lukien ainakin seuraavat suunnittelijat ja asiantuntijat:

- P1 puhtauskoordinaattori
- akustiikkasuunnittelija
- AV-suunnittelija
- vihersuunnittelija
- liikennesuunnittelija

Kaikki suunnittelusopimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Suunnitelmat laaditaan yhteistyössä edellä mainittujen suunnittelijoiden kesken. Suunnittelijoiden tulee pääsuunnittelijan johdolla huolehtia siitä, että eri suunnitelmat ovat keskenään yhteen sovitettut.

Turvallisuuskoordinaattorin, ja kosteuskoordinaattorin nimeää tilaaja ja vastaa kustannuksista.

Tietomallikoordinaattorin ja P1 puhtauskoordinaattorin nimeää urakoitsija ja vastaa kustannuksista.

9 Aikataulu ja viivästyminen

Urakoitsija sitoutuu suorittamaan tehtävät niin, että ne valmistuvat viimeistään seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Yhteinen kehitysvaihe tammi-kesäkuu 2024 (kehitysvaiheen sopimus)
- Rakennusluvan hakeminen toukokuu 2024
- Rakentamisvaihe heinäkuu 2024 - heinäkuu 2026 (toteutusvaiheen sopimus)

Hankkeen toteutusvaiheen sopimus voidaan solmia aikaisemminkin, mikäli edellytykset toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoitukselle ovat molempien osapuolien osalta olemassa.

Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöön otettavissa viimeistään heinäkuussa 2026.

Kehitysvaiheen alussa urakoitsija laatii yhdessä tilaajan kanssa luonnos-, yleis- ja rakennuslupasuunnitelmista yksityiskohtaisen suunnitteluajataulun.

Tilaaaja ei suorita urakoitsijalle Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.2 tarkoitettua korvausta viivästymisestä.

Tilaaaja ei suorita urakoitsijalle Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.5 tarkoitettua korvausta viivästymisestä tai keskeytymisestä. Siinä tapauksessa, että hanke keskeytetään, tilaajalla on oikeus päättää sopimus, eikä urakoitsijalla ole oikeutta saada muuta korvausta kuin tilaajan luvalla suoritetun suunnittelutyön määrää vastaava korvaus kaupallisen mallin mukaan.

Sopijapuolista riippumattomista syistä aiheutuneen viivästyksen ja keskeytymisen johdosta ei suoriteta urakoitsijalle korvausta.

10 Korvaus kehitysvaiheen tehtävien suorittamisesta

Tilaaaja korvaa urakoitsijalle kehitysvaiheen kustannukset ja palkkion liitteenä olevan kaupallisen mallin mukaan.

Arvio kehitysvaiheen kustannuksista on:

Korvattavat kustannukset:	xxx €
<u>Urakoitsijan palkkio:</u>	<u>xxx €</u>
Yhteensä (alv 0%):	xxxx €

Hintoihin lisätään arvonlisävero voimassa olevan verokannan mukaan.

Korvaus ja palkkio maksetaan kuukausittain toteutuneiden kustannusten mukaan. Urakoitsija toimittaa laskun liitteenä selvityksen tehdystä työstä ja kustannuksista tuntierittelyineen.

Ennen laskun toimittamista tilaajan ilmoittamaan osoitteeseen tulee tilaajan nimeämän laskujen tarkastajan tarkastaa laskutusesityksen oikeellisuus ja laskutuskelpoisuus. Tämä tarkastus tulee tehdä viipymättä ja viimeistään 5 työpäivän kuluessa laskutusesityksen saapumisesta. Siltä osin kuin laskuntarkastaja katsoo, että laskutusesitys ei ole hyväksyttävissä, hänen tulee viipymättä toimittaa urakoitsijalle perusteltu lisäselvityspyyntö. Lasku päivätään tarkastajan hyväksyntäpäivämäärälle ja toimitetaan välittömästi tämän jälkeen laskutusosoitteeseen. Hyväksytyyn laskun maksuaika on 21 vrk.

Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 5.7.4 tarkoitettua veloitusperusteiden tarkistusta ohjelmallisista ja toiminnallisista tai viranomaismääräysten muuttamisesta johtuvista lisä- ja muutostöistä ei suoriteta.

11 Taloustarkastus

Tilaaaja voi milloin tahansa siihen saakka, kun on kulunut kolme (3) vuotta toteutusvaiheen sopimuksen päättymisestä, tai mikäli toteutusvaiheensopimusta ei tehdä, kehitysvaiheen sopimuksen päättymisestä, määrätä suoritettavaksi taloustarkastuksen koskien mitä tahansa asiakirjoja, jolla voidaan todentaa kaupallisen mallin toteutuminen.

Taloustarkastuksen suorittaa ulkopuolinen ja riippumaton taloustarkastaja. Taloustarkastaja on salassapitovelvollinen taloustarkastuksen yhteydessä saamistaan liike- ja ammattisalaisuuksista myös suhteessa muihin sopimusosapuoliin.

Taloustarkastajalla on oikeus saada nähtäväkseen kaikki taloustarkastuksen kannalta tarpeellinen aineisto.

Mikäli taloustarkastuksessa havaitaan, että palveluntuottajalle suoritettut maksut eivät ole vastanneet kaupallista mallia, tulee palveluntuottajan saada maksuihin asian korjaava lisäys tai tilaajan tulee saada kaupallisten ehtojen toteutumiseen johtava hyvitys.

Taloustarkastaja laatii taloustarkastuksesta raportin, jossa sopimusosapuolten liike- ja ammattisalaisuuksia paljastamatta taloustarkastaja toteaa, ovatko hankkeen kaupalliset ehdot toteutuneet sopimuksenmukaisesti ja, mikäli näin ei ole, määrittää toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Tilaaaja maksaa taloustarkastuksen kustannukset.

12 Erityiset korvaukset ja kulut

Rovaniemen seudulla tai seudulle tehtävistä matkoista ei makseta matkakorvausta. Tilaaaja korvaa sellaisten Rovaniemen seudun ulkopuolelle suuntautuvien työmatkojen matkakustannukset, joista on etukäteen sovittu, valtion matkustussäännön perusteiden.

Kopiointityö teetetään urakoitsijan osoittamalla toimittajalla urakoitsijan laskuun. Kopiokulut ovat korvattavia kustannuksia.

Muita erityisiä korvauksia ja kuluja korvataan vain, jos asiasta on erikseen sovittu.

13 Urakoitsijan vastuu

Urakoitsijan kehitysvaiheen vahingonkorvauksen yläraja on kehitysvaiheesta maksettavan korvauksen (korvattavat kustannukset + palkkio) suuruinen. Urakoitsijalla on oltava toiminnan vastuuvakuutus sekä vahingonkorvausvastuun kattava konsultin vastuuvakuutus. Toteutusvaiheen korvausvastuu määritellään toteutusvaiheen sopimuksessa.

Urakoitsija vastaa myös kolmannelle henkilölle aiheuttamistaan vahingoista voimassa olevan vahingonkorvaus- ja muun lainsäädännön mukaan. Urakoitsijalla on oltava vahingonkorvausvastuun kattava toiminnan vastuuvakuutus.

14 Vakuudet

Osapuolet eivät anna vakuuksia kehitysvaiheessa. Toteutusvaiheen vakuudet määritellään toteutusvaiheen sopimuksessa.

15 Erityiset määräykset

Ei ole.

16 Sopimuksen päättymisen

Mikäli tilaaja katsoo, että kehitysvaihe ei ole saavuttanut sille asetettuja tavoitteita, voi tilaaja päättää sopimuksen, jolloin toteutusvaiheen sopimusta ei tehdä.

Tilaaja voi päättää sopimuksen vastaavasti myös, mikäli kehitysvaiheen aikana käy ilmeiseksi, että kehitysvaiheessa sovittuja tavoitteita ei tulla saavuttamaan. Mikäli rakennuslupaa ei ole osapuolista riippumattomista syistä ole voitu hakea 31.5.2024 mennessä, kummalla tahansa osapuolista on oikeus irtisanoa sopimus. Tilaajalla on oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, että hanke kokonaan keskeytetään esimerkiksi budjettisyistä.

Sopimuksen päättämishetkeen mennessä laaditut suunnitelmat jäävät tilaajan vapaasti käytettäväksi kehitysvaiheesta maksettavien kustannusten korvausta ja palkkiota vastaan. Hankkeesta tehdyt suunnittelusopimukset siirtyvät tilaajan nimiin. Tämän jälkeen tilaaja voi jatkaa suunnittelua yhdessä hankkeeseen valittujen suunnittelijoiden kanssa tai keskeyttää suunnittelun. Urakoitsijan tulee huomioida mahdollisuus sopimuksen siirtämiseen suunnittelijoiden kanssa tekemissään sopimuksissa.

Tilaajan päättäessä sopimuksen urakoitsijalla ja suunnittelijoilla ei ole oikeutta kaupallisen mallin mukaisten korvattavien kustannusten ja palkkion lisäksi oikeutta muuhun korvaukseen.

Sopimus päättyy, mikäli osapuolten välillä allekirjoitetaan toteutusvaiheen urakkasopimus.

Sopimuksen purkamisen ja irtisanomisen osalta noudatetaan muuten KSE 2013 määräyksiä.