

---

Tilaaaja:  
Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilajohtaminen  
PL95  
28101 Pori

Hanke:  
Isomäen Palloiluhalli

KVR-urakoitsija:  
XXXXXXXX

## **KEHITYSVAIHEEN SOPIMUS**

Päivitetty 10.6.2022

---

## **ISOMÄEN PALLOILUHALLI**

### **KEHITYSVAIHEEN SOPIMUS**

#### 1. SOPIMUSOSAPUOLET

**Tilaaaja:** Kohteen tilaaja on:  
Porin kaupunki Tekninen toimiala/Tilajohtaminen  
PL95  
28101 Pori

Jatkossa "Tilaaaja"

Tilaaajan edustajana toimii:  
Jouni Lehtinen  
Ulasoorintie 9  
28660 Pori  
+358 44 701 1680  
jouni.lehtinen@pori.fi

**KVR-urakoitsija:** **XXXXXXXX**

Jatkossa "Urakoitsija"

Urakoitsijan edustaja hankkeessa on **xxxxx**

Muu urakoitsijan organisaatio on esitetty urakoitsijan antamassa tarjouksessa ja kohdassa **x**.

#### 2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Osapuolet sopivat tällä kehitysvaiheen sopimuksella Isomäen palloiluhalli -hankkeen (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 rakennuslupavaiheeseen saakka, rakentamisen käynnistämiseksi tarvittavan hankinta- ja toteutussuunnittelun sekä muut tässä sopimuksessa esitetyt tehtävät. Toteutusvaihe sisältää Hankkeen vaatiman toteutussuunnittelun sekä rakentamisen kehitysvaiheesta eteenpäin Tilaaajan tavoitteiden ja kehitysvaiheessa laadittujen suunnitelmien mukaisesti.

---

### 3. HANKKEEN KUVAUS

Porin kaupunki käynnisti vuonna 2019 urheilukeskuksen alueen (Isomäen) yleissuunnittelun vuonna 1996 laaditun yleissuunnitelman päivittämiseksi ja alueen nykyaikais-  
tamiseksi. Uusi moderni palloiluhalli muunneltavuudellaan tarjoaa sisäpallotilan harjoit-  
telukentät (3 kpl), täysiverisen kilpa-areenan sekä tarvittaessa nykyaikaisen messu- ja  
tapahtumatilan teknisine vaatimuksineen elektronista urheilua unohtamatta.

Rakennus on harjoitus- ja kilpakäyttöön tarkoitettu palloiluhalli. Eri sisäpallotilajien  
harjoitus- ja kilpatoiminnan lisäksi merkittävät tilojen käyttäjiä ovat messu- ja tapahtu-  
majärjestäjät. Tilat ovat monikäyttöisiä ja sovelluttava kaikkien käyttäjäryhmien tarpei-  
siin. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitu eri käyttäjäryhmien toiminta eri ai-  
koina siten, että kaikki tilat ovat tehokkaasti käytettävissä myös silloin kun ne jonkun  
ryhmän käytöstä vapautuvat. Palloiluhallin rakentamisen yhteydessä kiinnitetään eri-  
tyistä huomioita esteettömyyden ja saavutettavuuden edelläkävijäratkaisuihin.

Rakennuspaikan osoite on Metsämiehenkatu, 28500 Pori.  
Isomäki 609 1747.

Rakennuslupa on haettavissa normaalin lupamenettelyn kautta ja kaavamuutos odot-  
taa vahvistusta.

### 4. OPTIOT

Hankintaan sisältyy seuraavat optiot:

- AV-järjestelmien hankinta

AV-järjestelmien suunnittelu sisältyy hankintaan, eikä se ole optio.

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

### 5. HANKKEEN TAVOITTEET

Tärkeimmät tilaajan asettamat tavoitteet hankkeelle ja sen toteuttamiselle:

- aikaan saada arvoa rahalle
- tilojen soveltuvuus toiminnallisiin tarpeisiin
- terveys ja turvallisuus
- aikataulun ja kustannuspuiteen pitävyys
- käyttöikätaavoitteet
- kaupungin houkuttelevuuden ja pitovoiman lisääminen

Hankkeen kustannuspuiteeksi on asetettu tarjouksen mukainen tavoitehinta xxxxx €. Tavoitehinta ei sisällä tilaajan kustannuksia.

Näiden tavoitteiden toteuttaminen edellyttää mm:

- Suunnittelun ja toteutuksen yhdistäminen (samanaikainen hankinta ja yhteinen kehitysvaihe)
- Käyttäjän sitouttaminen suunnitteluun ja ratkaisuun (mukana hankinnassa ja kehitysvaiheessa)

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Terveen Talon toteutuksen kriteerit ja ohjeet toimitilarakentamiselle RT 07-10805 sekä sisäilmaluokitus 2018 RT 07-11299 mukaisesti. Lisäksi kohteessa noudatetaan Kuivaketju10 –toimintamallia kosteudenhallinnassa. Hankkeen tavoitearvot:

- Sisäilmaston laatuluokka S2
- Rakennustöiden puhtausluokka P1
- Talotekniikkatöiden, -laitteiden ja -järjestelmien puhtausluokka P1
- Lämpötilan tavoitearvo [C] S2
- Ilman laadun tavoitearvot [ppm, Bq/m3] S1
- Ääniolosuhteiden tavoitearvot [dB] S1
- Kalusteiden ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1
- Valaistus S1
- **Energiatohokkuusluokka (E-luku) B**

## 6. 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 innovatiiviseen ajatteluun
9. Ymmärrämme, että hyvä palkinto on ansaittu hyvästä suorituksesta

## 7. SOPIMUSASIAKIRJAT

Tehtävän suorittamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) Tämä sopimus
- b) Tämän sopimuksen liitteet seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:
  - Kaupallinen malli 01.04.2022
  - Tarjouksen selonottoneuvottelun pöytäkirja xx.xx.20xx
  - **Tarjouspyynnön täydennys nro x xx.xx.20xx**

- Tarjouspyyntö liitteineen xx.xx.20xx.
  - Tarjous liitteineen xx.xx.20xx.
  - Tilaajavastuulain mukaiset todistukset
- c) Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013
- d) Tarjouspyynnön mukaiset tehtäväluettelot

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä lueteltu.

## 8. KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVÄT

### 8.1 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. Suunnittelu- tehtävien laajuus on tarkemmin esitetty liitteenä olevassa suunnitteluohjelmassa.

Kehitysvaiheen osalta tehtäviin sisältyy vähintään Hankkeen ehdotus-, yleis- ja rakennuslupas suunnittelu sekä rakentamisen käynnistämiseksi tarvittava hankinta- ja toteutussuunnittelu. Lisäksi suunnitelmien perusteella tulee pystyä asettamaan luotettavasti hankkeen lopullinen urakkahinta sekä varmistamaan, että suunnitelmat täyttävät tilaajan Hankkeelle asettamat tavoitteet.

### 8.2 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 sovitun laatutason asetetussa kustannuspuutteessa. Tätä varten urakoitsija antaa tilaajalle kustannustietoa, jonka perusteella osapuolten on mahdollista tehdä valintoja suunnittelussa ja hankinnoissa. Lisäksi kehitysvaiheen aikana urakan kustannuksia pyritään sitomaan alihankintatarjousten avulla.

Tavoitehinnan asettamisen pohjana toimivat tarjouspyyntöasiakirjat sekä urakoitsijan tarjouksen liitteenä olevat ehdotussuunnitelmat ja niihin perustuva urakoitsijan tarjouksessaan antama tavoitehintaa. Mahdollisten tavoitehinnan muutosten tulee perustua tarjouspyyntöasiakirjoihin tai ehdotussuunnitelmiin sovituihin muutoksiin tai kustannusarvion sisältyvien riskien pienentämiseen, johon pyritään mm. 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. KVR-urakoitsijan vastuulla olevat riskit (esimerkiksi indeksin ylittävä kustannusnousuvaraus sekä suunnitelmien täsmentyminen ja täydentyminen) 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 tavoitehinta 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 ylittämisestä. Vastaavasti, jos tavoitteita ei ole saavutettu, perii Tilaaja urakoitsijalta sanktion. Kannustinjärjestelmän periaatteet esitetään tarjouspyyntöasiakirjoissa ja viimeistellään yhdessä urakoitsijan kanssa kehitysvaiheessa

Tilaaja asettaa kannustinjärjestelmän bonuspooliin ~~2~~ 2 % toteutusvaiheen sopimuksen urakkahinnasta.

### 8.3 Muut kehitysvaiheen tehtävät

Muita kehitysvaiheen tehtäviä ovat mm:

- asettaa urakoitsijalle lopulliset kannusteet Tilaajan asettamien alustavien mittareiden pohjalta
- määrittää Hankkeen toteutusaikataulu
- laatia toteutusvaiheen projektisuunnitelma
- kehittää Hankkeen ohjaus- ja laadunvarmistus sekä raportointimenettelyt
- kartoittaa Hankkeen riskit ja niiden hallintatoimenpiteet

- laatia rakentamisen käynnistämiseksi tarvittavat turvallisuus- ja työmaasuunnitelmat
- [hakea Hankkeelle lainvoimainen rakennuslupa](#)

## 9. PROJEKTIN JOHTAMINEN JA ORGANISOINTI

### 9.1 Johtoryhmä

Hankkeen johtoryhmän tehtävänä on:

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

Johtoryhmään valitaan edustajia seuraavasti:

- Urakoitsija 1-2 edustajaa
- Käyttäjät 2-3 edustajaa
- Tilaaja 2-3 edustajaa

[Johtoryhmä tekee päätöksensä yksimielisesti. Mikäli johtoryhmä ei kykene yksimieliseen päätöksentekoon, käsitellään asia sopimuksen kohdan 18 mukaisesti.](#) Johtoryhmän kokoonpano on esitetty [liitteessä x](#).

Johtoryhmän puheenjohtajana toimii tilaajan edustaja. Johtoryhmän kokous pidetään vähintään kerran kuukaudessa, ellei johtoryhmä muuta sovi. Johtoryhmä nimeää sihteerin sekä hänen varahenkilönsä. Sihteerin tulee toimittaa johtoryhmän jäsenille viimeistään kolme päivää ennen kokousta asialista kokouksessa käsiteltävistä asioista. Sihteerin tulee toimittaa kokouspöytäkirja jokaiselle johtoryhmän jäsenelle kolmen arkipäivän 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

## 9.2 Projektiryhmä

Projektiryhmän tehtävänä on johtaa ja koordinoida Hankkeen päivittäistä toimintaa ja ohjata suunnittelua.

Projektiryhmän tehtävänä on mm:

- o Hankkeen operatiivinen johto
- o Hankkeen aikataulusuunnittelu
- o Hankkeen lupien valmistelu
- o Hankkeen turvallisuussuunnittelu
- o Hankkeen riskien hallinta
- o Hankkeen viestintä- ja tiedotusasiat
- o Hankkeen tavoitteiden saavuttamisen seuranta ja ohjaus
- o Kannustinjärjestelmän mittarien seuranta
- o Tuotannon suunnittelu ja ohjaus
- o Suunnitteluun liittyvä päätöksenteon valmistelu
- o Poikkeamiin reagointi ja korjaavien toimenpiteiden suunnittelu Hankintoihin liittyvä päätöksenteon valmistelu
- o Hankkeen tilanteen raportointi johtoryhmälle

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

## 9.3 Kustannus- ja hankintaryhmä

Kustannus- ja hankintaryhmän tehtävänä on ohjata ja seurata Hankkeen taloudellisten, ajallisten ja avaintulostavoitteiden toteutumista.

Ryhmä vastaa hankkeessa seuraavista tehtävistä:

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

Kustannus- ja hankintaryhmään valitaan edustajia seuraavasti:

- KVR-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 hyväksyttämisessä 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)

## 9.4 Suunnitteluorganisaatio

Urakoitsija käyttää alla mainituissa tehtävissä seuraavia suunnittelijoita ja konsultteja:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Arkkitehtisuunnittelu:                       | xxxxxx         |
| b) Rakennesuunnittelu:                          | xxxxxx         |
| c) LVIA-suunnittelu:                            | xxxxxx         |
| d) Sähkösuunnittelu:                            | xxxxxx         |
| e) Geosuunnittelu:                              | xxxxxx         |
| f) Liikennesuunnittelu tontin ulkopuolisin osin | Porin kaupunki |
| g) Vihersuunnittelu tontin ulkopuolisin osin    | Porin kaupunki |
| h) Liikennesuunnittelu tontin osalta            | xxxxxx         |
| i) Vihersuunnittelu tontin osalta               | xxxxxx         |

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

- o AV-suunnittelija
- o Akustiikkasuunnittelija
- o Palotekninen suunnittelija

Kaikki suunnittelusopimukset tehdään urakoitsijan nimiin lukuun ottamatta edellä mainittuja Porin kaupungin suunnitteluvastuulle kuuluvia suunnittelualoja.

Tietomallikoordinaattorin, puhtauskoordinaattorin ja kosteuskoordinaattorin nimeää Tilaaja.

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

## 10. AIKATAULU JA VIIVÄSTYMINEN

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

- Yhteinen kehitysvaihe [09/2022-1/2023](#) (kehitysvaiheen sopimus)
- Rakennusluvan hakeminen [12/2022-1/2023](#)
- Rakentamisvaihe [2/2023-10/2024](#) (toteutusvaiheen sopimus)

Hankkeen tulee olla valmis ja käyttöönotettavissa 31.10.2024.

[Mikäli rakennusluvan saaminen viivästyy osapuolista riippumattomista syistä, esimerkiksi valituksen vuoksi, toteutusvaiheen aikataulua jatketaan viivästystä vastaavasti.](#)

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

Tilaaja ei suorita Urakoitsijalle Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 7.2 tarkoitettua korvausta viivästymisestä.

Tilaaja 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.

## 11. KORVAUS KEHITYSVAIHEEN TEHTÄVIEN SUORITTAMIESTA

Tilaaja korvaa Urakoitsijalle kehitysvaiheen kustannukset ja palkkion liitteenä olevan Kaupallisen mallin mukaan.

Arvio kehitysvaiheen kustannuksista on:

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

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. Hyväksytyin laskun maksuaika on 21 vrk.

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

## 12. TALOUSTARKASTUS

Tilaaja 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. [Rakentamisvaiheen kustannuksia koskeva taloustarkastus tulee tehdä ennen taloudellisen loppuselvityksen pitämistä.](#)

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 sopimuksen mukaisesti ja, mikäli näin ei ole, määrittää toimenpiteet asian korjaamiseksi.

Tilaaja maksaa Taloustarkastuksen kustannukset.

---

### 13. ERITYISET KORVAUKSET JA KULUT

Porin seudulla tai seudulle tehtävistä matkoista ei makseta matkakorvausta. Tilaaja korvaa sellaisten Porin 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.

### 14. 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.

### 15. VAKUUDET

Osapuolet eivät anna vakuuksia. Toteutusvaiheen vakuudet määritellään toteutusvaiheen sopimuksessa.

### 16. ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Ei ole.

### 17. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

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 osapuolista riippumattomista syistä, esim. [asemakaavan puuttumisen](#) rakennuslupaa koskevan valituksen vuoksi ole saatu ~~voitu hakea~~ 30.4.2023 mennessä, kummalla tahansa osapuolista on oikeus irtisanoa sopimus.

Tilajalla on oikeus päättää sopimus myös siinä tapauksessa, että hanke kokonaan keskeytetään esimerkiksi budjettisyistä.

[Sopimus päättyy, mikäli osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen toteutusvaiheen tavoitteinnasta.](#)

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

Tilajan päättäessä sopimuksen Urakoitsijalla ja suunnittelijoilla ei ole 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.

## 18. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti johtoryhmässä ja osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. [Mikäli yhteisymmärrystä ei johtoryhmässä ja neuvottelujen avulla saavuteta, sitoutuvat osapuolet valitsemaan yhteisesti erimielisyyttä ratkaisemaan ulkopuolisen puolueettoman sovittelijan. Mikäli yksimielisyyttä ei sovittelijankaan avulla saavuteta, riitaisuudet jätetään Satakunnan käräjäoikeuden ratkaistaviksi.](#)

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Porissa xx.xx.2022

Porin kaupunki

\_\_\_\_\_  
Markku Koppelomäki  
toimialajohtaja

Urakoitsija

XXXX