

RAKENNUTTAMISSOPIMUS

[Projektin nimi]

Kuntarahoitus Oyj

ja

[Asiakas]

ja

[Urakoitsija Oy]

[päiväys]

SISÄLLYSLUETTELO

1	SOPIJAPUOLET	3
2	PROJEKTIN KUVAUS JA SOPIMUKSEN TARKOITUS.....	3
3	SOPIJAPUOLTEN VAKUUTUKSET	4
4	HANKESOPIMUSTEN VOIMAANTULO	5
5	KUNTARAHOITUKSEN RAHOITUSVASTUU.....	6
6	URAKKASOPIMUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET.....	6
7	URAKKAHINNAN MAKSAMINEN	8
8	VUOKRAKOHTTEEN TARKASTUS JA HYVÄKSYMINEN	10
9	URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA RAKENNUTTAMISSOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN	10
10	KUNTARAHOITUKSEN HYVÄKSYNTÄ URAKKASOPIMUKSEN EHDOLLE	10
11	SALASSAPITOVELVOLLISUUS	11
12	MUUT EHDOT.....	11
13	ALLEKIRJOITUKSET	12

RAKENNUTTAMISSOPIMUS

1 SOPIJAPUOLET

- (A) **Kuntarahoitus Oyj**, yritys- ja yhteisötunnus 1701683-4, Jaakonkatu 3 A, 00100 Helsinki (jäljempänä "**Kuntarahoitus**");
- (B) **[kunta/kaupunki]** yritys- ja yhteisötunnus **[●]**, **[osoite]** (jäljempänä "**Asiakas**")
- (C) **[Urakoitsija Oy]** yritys- ja yhteisötunnus **[●]**, **[osoite]** (jäljempänä "**Urakoitsija**")

Edellä kohdassa (C) mainittu yhtiö sitoutuu vastaamaan tämän Rakennuttamissopimuksen (jäljempänä "**Rakennuttamissopimus**") mukaisten Urakoitsijan sopimusvelvoitteiden täyttämisestä suhteessa muihin Sopijapuoliin. Muut Sopijapuolet voivat siten esittää tähän Rakennuttamissopimukseen perustuvat vaatimuksensa yhtiötä kohtaan.

Kuntarahoitus, Asiakas ja Urakoitsija jäljempänä yhdessä "**Sopijapuolet**" ja kukin erikseen "**Sopijapuoli**"

2 PROJEKTIN KUVAUS JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

- 2.1 Tämän rakennuttamissopimuksen (jäljempänä "**Rakennuttamissopimus**") kohteena olevalla kiinteistöleasing-projektilla (jäljempänä "**Projekti**") tarkoitetaan **[valitse jompikumpi seuraavista kappaleista tämän virkkeen perään]**

[x] **kunnassa/kaupungissa** **sijaitsevalle/sijaitseville** Maanvuokrasopimuksessa (kuten määriteltä jäljempänä) vuokra-alueeksi sovitulle **kiinteistölle/kiinteistöille**, **jonka/joiden** kiinteistötunnus on **[määrittele tähän voimassa oleva kiinteistötunnus/kiinteistötunnukset]**, Asiakkaan lukuun uudisrakennuksena rakennettavan **[yksilöi rakennus]** (jäljempänä "**Vuokrakohde**") rakennuspaikaksi. Vuokra-alueen osoite on **[määrittele tähän vuokra-alueen katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka]**.

TAI

[x] **kunnassa/kaupungissa** **sijaitsevalle** Maanvuokrasopimuksessa (kuten määriteltä jäljempänä) ja sen liitteenä olevassa karttaliitteessä vuokra-alueeksi määritellylle **xxxx m²** suuruiselle määrälle **kiinteistöstä/kiinteistöistä** **[määrittele tähän voimassa oleva kiinteistötunnus/kiinteistötunnukset]**, **joiden alueella vuokra-alueeksi vuokrattava määrälä sijaitsee**, Asiakkaan lukuun uudisrakennukseksi **[yksilöi rakennus]** (jäljempänä "**Vuokrakohde**") rakennettavan Vuokrakohteen rakennuspaikaksi. Vuokra-alueen osoite on **[määrittele tähän vuokra-alueen katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka]**.

Merkitään, että mainittu vuokra-alue ja **kiinteistö/kiinteistöt** **on/ovat** Asiakkaan omistuksessa ja Kuntarahoitus on vuokrannut vuokra-alueen **[PVM]** allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (jäljempänä "**Maanvuokrasopimus**").

- 2.2 Projektin rahoituksen järjestämiseksi Asiakas on valinnut Kuntarahoituksen tarjoaman ns. kiinteistöleasingrahoituksen. Kuntarahoitus Vuokrakohteen tulevana omistajana ja leasingvuokranantajana sekä Asiakas ovat tänään allekirjoittaneet kiinteistöleasingsopimuksen liiteasiakirjoineen ja -sopimuksineen (jäljempänä "**Leasingsopimus**"), jonka mukaisesti Asiakas vuokraa Vuokrakohteen Kuntarahoitukselta Leasingsopimuksessa sovituin ehdoin.

- 2.3 Vuokrakohteen rakentamista varten Asiakas on valinnut urakoitsijaksi **Urakoitsija Oy:n** joka toimii rakennettavan Vuokrakohteen KVR-urakoitsijana¹. Asiakas ja Urakoitsija ovat tänään allekirjoittaneet urakkasopimuksen (jäljempänä "**Urakkasopimus**"), joka on tämän sopimuksen **liitteenä 1** ja jolla sovitaan Vuokrakohtetta koskevan uudisrakennuksen rakentamisesta Urakkasopimuksen mukaisessa laajuudessa (jäljempänä "**Urakka**").

Urakoitsija ilmoittaa hyväksyvänsä sen, että Asiakas ja Kuntarahoitus ilmoittavat sopineensa menettelystä, jossa Asiakas toimii Urakkasopimuksessa rakennuttajana ja Kuntarahoitus tilaajana siten, että Asiakas rakennuttajan ominaisuudessa ja Kuntarahoituksen edustajana sen puolesta ja lukuun tilaajana on allekirjoittanut Urakkasopimuksen tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisin tarkennetuin ehdoin. Näin ollen kaikki Urakkasopimuksen mukaiset tilaajan oikeudet ja velvoitteet ovat Kuntarahoituksen oikeuksia ja velvoitteita tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisin tarkennetuin ehdoin.

Urakoitsija vahvistaa toimittavansa Urakkasopimuksen mukaisen rakentamispalvelun urakkasuoritukseksi suoraan Kuntarahoitukselle ja että Kuntarahoituksen suoritettua Urakoitsijalle Urakkasopimuksen mukaiset maksuerät omistusoikeus ja kaikki muut oikeudet Urakkasopimuksen kohteena olevaan Urakkaan ja Vuokrakohteeseen siirtyvät suoraan Kuntarahoitukselle Urakkasopimuksen urakkahinnan maksamista ja omistusoikeuden siirtymistä koskevien ehtojen mukaisesti, myös silloin jos Asiakas olisi tämän Rakennuttamissopimuksen perusteella velvollinen Urakkasopimuksen mukaiseen maksusuoritukseen.

- 2.4 Tämän Rakennuttamissopimuksen tarkoituksena on täydentää ja tarvittavilta osiltaan muuttaa allekirjoitettua Urakkasopimusta siten, että Projektin rahoitus kiinteistöleasingilla voidaan toteuttaa. Tässä Rakennuttamissopimuksessa sovitaan (i) Sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista Vuokrakohteen rakennusvaiheen aikana, (ii) Projektin rakennusvaiheen aikaisesta rahoituksesta, (iii) Urakkasopimuksen mukaisten maksuerien maksamisesta, (iv) sekä eräistä muista Sopijapuolten keskinäisistä oikeuksista ja velvollisuuksista Urakkaan liittyen. Tällä Rakennuttamissopimuksella ei kuitenkaan muuteta Urakoitsijan Urakkasopimuksen mukaisen suoritusvelvoitteen sisältöä tai laajuutta.

3 SOPIJAPUOLTEN VAKUUTUKSET

- 3.1 Kukin Sopijapuoli vakuuttaa toisille Sopijapuolille, että
- (i) se voi oikeudellisesti pätevästi sitoutua noudattamaan tätä Rakennuttamissopimusta ja kaikin puolin vastata tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisten velvoitteidensa kaikinpuolisesta täyttämisestä; ja
 - (ii) 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 vakuuttaa Kuntarahoitukselle, että Projektin ja Urakan osalta on tarkoin noudatettu lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (29.12.2016/1397) ja muita

¹ Tarkista Urakkasopimuksesta, toimiiko Urakoitsija KVR-urakoitsijana vai esimerkiksi pääurakoitsijana, ja tarvittaessa täsmennä tämä kohta. Tällöin jos Vuokrakohteeseen on sovittu muita urakoitsijoita, lisää kohtaan 2.2 toiseksi kappaleeksi (tähän ja jokaiseen muuhun rakennuttamissopimukseen) muut urakoitsijat esimerkiksi "Vuokrakohteen sivu-urakoitsijoiksi Asiakas on valinnut **Urakoitsija Oy:n**, joka toimii Vuokrakohteen LVI-urakoitsijana ja **Urakoitsija Oy:n**, joka toimii Vuokrakohteen sähköurakoitsijana." Jokaiseen Urakkasopimusta tarkennetaan siis omalla, siihen kytkettävällä Rakennuttamissopimuksella.

julkisia hankintoja koskevia säännöksiä ja määräyksiä siltä osin kuin ne Projektin ja Urakan osalta tulevat sovellettaviksi ja että kaikki Urakan toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvat ja päätökset on saatu ja ne ovat lainvoimaisia.

- 3.3 Asiakas ja Urakoitsija vakuuttavat, että Projektin kohteena olevan Vuokrakohteen rakentamistöitä ei ole aloitettu ja että Urakkasopimukseen perustuvia maksuja ei ole miltei osin maksettu.
- 3.4 Asiakas ja Urakoitsija vakuuttavat Kuntarahoitukselle ja hyväksyvät sen, että:
- (i) tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen mukaisesti Kuntarahoituksen rahoitusvastuun piiriin tulevat Urakkasopimukseen perustuvat rakentamispalvelua koskevat suoritteet ja niitä vastaavat Urakkasopimuksen mukaiset maksuerät voivat olla vain sellaisia, jotka kohdistuvat täysimääräisesti Projektin kohteena olevaan **yksilöi rakennus** eli Kuntarahoituksen omistukseen uudisrakennuksena rakennettavaan ja Asiakkaan käyttöön Leasingsopimuksen mukaisesti tulevaan Vuokrakohteeseen (jäljempänä "**Rahoitettavat Maksuerät**");
 - (ii) Leasingsopimuksen mukaiseen Vuokrakohteeseen kohdistuva rakentamispalvelu toteutetaan kaikilta osin uudisrakennuksena eikä miltei osin tai osaksi osana keskeneräistä tai purettavaa rakennusta;
 - (iii) Maanvuokrasopimuksen tarkoittamalla vuokra-alueella mahdollisesti sijaitsevien purettavien rakennusten omistusoikeus ei siirry tällä Rakennuttamissopimuksella tai Projektin rahoittamiseksi tarkoitetun kiinteistöleasingrahoituksen yhteydessä tai osana Kuntarahoitukselle; ja
 - (iv) kenenkään muun omistuksessa olevaan rakennukseen, rakennelmaan tai omaisuuserään ei synny tai jää eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain (180/1958, muutoksineen) mukaista yhteisomistusta Leasingsopimuksen mukaisen Vuokrakohteen kanssa.
- 3.5 Asiakas ja Urakoitsija vakuuttavat Kuntarahoitukselle, että (i) Urakkasopimuksen ja tämän Rakennuttamissopimuksen **liitteenä 2** olevan maksuerätaulukon mukaiset maksuerät ovat kaikki Rahoitettavia Maksueriä; (ii) Rahoitettavien Maksuerien mukaisen rakentamispalvelua koskevan Urakkasopimuksen mukaisen suoritusvelvoitteen tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi Projektin mukainen Vuokrakohte on valmis käyttöönotettavaksi; ja (iii) mikäli Vuokrakohteeseen kohdistuisi lisä- ja/tai muutostöitä, niiden suorittaminen edellyttää Kuntarahoituksen etukäteistä kirjallista suostumusta, sekä tämän Rakennuttamissopimuksen täydentämistä erillisellä liitteellä ja että mahdollisia lisä- ja/tai muutostöitä ei miltei osin voida tilata eikä kohdistaa muuhun kuin Vuokrakohteeseen.
- 3.6 Urakoitsija ilmoittaa ja vahvistaa asettavansa kohdassa 6.3 tarkoitetut vakuudet erikseen tässä Rakennuttamissopimuksessa tarkoitetun Urakan osalta ja siten kuin kohdassa 6.3 on sovittu.

4 HANKESOPIMUSTEN VOIMAANTULO

- 4.1 Tämä Rakennuttamissopimus, Leasingsopimus (liiteasiakirjoineen ja -sopimuksineen) ja Maanvuokrasopimus (jäljempänä yhdessä "**Hankesopimukset**" ja erikseen "**Hankesopimus**") tulevat voimaan asianomaisten Sopijapuolten pätevästi ja niitä sitovalla tavalla allekirjoitettua kunkin Hankesopimuksen.
- 4.2 Sen jälkeen, kun tämä Rakennuttamissopimus on tullut voimaan, sen voimassaolo jatkuu niin kauan kuin Leasingsopimus on voimassa, ellei se ole sitä aiemmin purkautunut tämän Rakennuttamissopimuksen kohdan 9 mukaisesti.

5 KUNTARAOITUKSEN RAHOITUSVASTUU

- 5.1 Urakkasopimuksessa on sovittu urakkahinnan määrästä ja sen määräytymisperusteista. Tällä Rakennuttamissopimuksella ei muuteta Urakkasopimuksen mukaisia urakkahinnan määrää tai määräytymisperusteita koskevia ehtoja. Asiakas ja Urakoitsija ilmoittavat hyväksyvänsä sen, että Kuntarahoituksella ei ole missään olosuhteissa velvollisuutta rahoittaa Urakkaa ja maksaa Urakoitsijalle Urakkasopimukseen perustuvia maksuja, mikäli niiden yhteismäärä ylittää **xxx,xx euroa** (ALV 0%), joka on siis Kuntarahoituksen rahoitusvastuun enimmäismäärä. Riippumatta siitä mitä tässä Rakennuttamissopimuksessa on muualla todettu, Kuntarahoituksella ei siten ole velvollisuutta Urakkasopimuksen tai tämän Rakennuttamissopimuksen perusteella maksaa Urakoitsijalle Urakkaan liittyviä maksuja siltä osin kuin niiden yhteismäärä ylittää edellä mainitun Kuntarahoituksen rahoitusvastuun enimmäismäärän. Mikäli Urakoitsijalla on Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti oikeus veloittaa YSE-ehtojen (määritelty kohdassa 6.1) 50 §:ssä tarkoitettuja maksuja ja/tai kustannusten korvauksia, ne eivät miltään osin kuulu Kuntarahoituksen rahoitusvastuun piiriin eikä Kuntarahoituksella ole velvollisuutta osaksikaan rahoittaa niitä, elleivät Sopijapuolet tästä Rakennuttamissopimuksesta erillisellä kirjallisella ja asianmukaisesti allekirjoitetulla sopimuksella toisin sovi. Mikäli Sopijapuolet eivät ole tehneet tällaista erillistä sopimusta kyseisten maksujen ja/tai kustannusten korvaamisesta, Asiakas on velvollinen yksinomaaisesti ja täysimääräisesti vastaamaan tällaisten maksujen ja kustannusten korvausten maksamisesta Urakoitsijalle.
- 5.2 Mikäli Urakkasopimuksen ehtojen mukaan määräytyvä Vuokrakohteeseen kohdistuva urakkahinta, esimerkiksi Vuokrakohdetta koskevien suunnitelmien muuttamisen taikka muutos- ja/tai lisätöiden johdosta, taikka muiden Urakoitsijalle Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti maksettavien maksuerien tai muiden maksujen johdosta, mukaan lukien mahdolliset YSE-ehtojen 50 §:ssä tarkoitettut maksut ja/tai kustannusten korvaukset (edellyttäen kuitenkin, että niiden rahoittamisesta on tehty Sopijapuolten välillä edellä kohdassa 5.1 tarkoitettu erillinen kirjallinen sopimus) ylittäisi edellä sanotun Kuntarahoituksen rahoitusvastuun enimmäismäärän, Asiakas sitoutuu vastaamaan Urakoitsijaa kohtaan kaikkien tällaisten maksuerien suorittamista Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvytyden vuoksi todetaan, että Asiakkaan velvollisuus vastata Urakoitsijaa kohtaan Kuntarahoituksen rahoitusvastuun enimmäismäärän ylittävistä maksueristä tai muista maksuista koskee myös sitä tilannetta, että tällaiset Kuntarahoituksen rahoitusvastuun enimmäismäärän ylittävät maksuerät tai muut maksut olisivat seurausta Kuntarahoituksen Urakkasopimukseen perustuvien oikeuksien käyttämisestä siten kuin siitä on tässä Rakennuttamissopimuksessa tarkemmin sovittu. Siitä huolimatta, että Asiakas olisi vastannut edellä tarkoitettujen Kuntarahoituksen myöntämän rahoitusvastuun enimmäismäärän ylittävien maksujen tai muiden maksujen maksamisesta, koko Urakan kohde siirtyy kuitenkin kokonaisuudessaan Kuntarahoituksen omaisuudeksi kohdan 6.2 ehtojen mukaisesti.

6 URAKKASOPIMUKSEN MUKAISET OIKEUDET JA VELVOITTEET

- 6.1 Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti Urakoitsija on sitoutunut rakentamaan Vuokrakohteen 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.
- 6.2 Siitä huolimatta, että Kuntarahoitus tämän Urakkasopimusta täydentävän Rakennuttamissopimuksen ehtojen mukaan toimii rakennettavan Vuokrakohteen tilaajana, Sopijapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Kuntarahoituksen tarkoituksena on vastata ainoastaan Projektin rahoittamisesta siten kuin tässä Rakennuttamissopimuksessa on

tarkemmin sovittu. Ellei tässä Rakennuttamissopimuksessa ole nimenomaisesti muuta sovittu, Asiakas sitoutuu vastaamaan kaikista Urakkasopimuksen mukaisista Kuntarahoituksen sopimusvelvoitteista ja niiden rikkomisen seuraamuksista Urakoitsijaa kohtaan siten kuin niistä on sovittu Urakkasopimuksessa ja sen liitteissä. Siltä osin kuin YSE-ehdoissa ”tilaajalla” tarkoitetaan Kuntarahoitusta, Asiakas sitoutuu Kuntarahoituksen puolesta vastaamaan kaikkien tilaajalle kuuluvien velvoitteiden täyttämistä ja niiden rikkomusten seuraamuksista 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 §). Kuntarahoitus on kuitenkin vastuussa Urakoitsijaa kohtaan Urakkasopimuksen mukaisten rakennuttajan maksuvelvoitteiden täyttämistä siten kuin tämän Rakennuttamissopimuksen ehdoissa on tarkemmin sovittu ja ottaen erityisesti huomioon kohdassa 3.5 annettujen vakuutusten täyttymisen ja kohdan 5 mukaiset ehdot. Sopijapuolet toteavat, että edellä sanotun Asiakkaan ja Kuntarahoituksen välisen vastuunjaon mukaisesti Asiakkaalla on oikeus ja velvollisuus toimia Kuntarahoituksen puolesta sen edustajana vuokrakohteen rakennusvaiheen aikana siten kuin tämän Rakennuttamissopimuksen ehdoissa on tarkemmin sovittu.

Koska Kuntarahoitus toimii Urakkasopimuksen mukaisesti rakennettavan Vuokrakohteen tilaajana, kaikki oikeudet Urakkasopimuksen kohteena olevaan ja sen perusteella rakennettavaan rakennukseen siirtyvät välittömästi Kuntarahoitukselle ja Vuokrakohte tulee Kuntarahoituksen omistukseen Urakkasopimuksessa määriteltujen urakkahinnan maksamista ja omistusoikeuden siirtymistä koskevien ehtojen mukaisesti, myös silloin jos Asiakas olisi tämän Rakennuttamissopimuksen perusteella vastannut Kuntarahoituksen myöntämän rahoitusvastuun enimmäismäärän ylittävien Urakkasopimuksen mukaisen maksuerien tai muiden maksujen maksamisesta Urakoitsijalle.

- 6.3 Asiakkaalla on oikeus edustaa Kuntarahoitusta ja velvollisuus vaatia Urakoitsijalta Urakkasopimuksen mukaista suoritusta sekä muutoinkin käyttää puhevaltaa Urakkasopimukseen ja Urakan toteuttamiseen liittyvissä asioissa. Asiakkaalla on oikeus sopia Urakoitsijan kanssa Urakkasopimuksen mukaisessa menettelyssä Vuokrakohtetta koskevista lisä- ja/tai muutostöistä (pois lukien YSE-ehtojen 50 §:ssä tarkoitetut maksut ja kustannusten korvaukset) vain, jos Asiakas ja Kuntarahoitus ensin erikseen toteavat lisä- ja/tai muutostyön tarpeellisuuden ja sopivat erikseen tästä aiheutuvasta kustannuksesta ja sen rahoittamisesta kohdassa 5.1 tarkoitetusta Kuntarahoituksen enimmäismäärää koskevasta rahoitusvastuusta (limiitistä).

Asiakkaalla ei kuitenkaan ole oikeutta sopia Urakkasopimuksen ehtojen muutoksista ilman Kuntarahoituksen etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, ellei kyse ole sellaisista Urakkasopimuksen vähäisistä muutoksista, jotka eivät millään olennaisella tavalla muuta Urakkasopimuksen mukaista rakennuskohdetta tai sen ominaisuuksia. Urakkasopimuksen purkaminen edellyttää aina Kuntarahoituksen suostumuksen siten kuin kohdassa 9 on tarkemmin sovittu.

Mikäli Kuntarahoitus katsoo intressiensä turvaamisen sitä edellyttävän, Kuntarahoituksella on oikeus välittömästi siirtää kohdissa 6.2 ja 6.3 tarkoitetut Asiakkaalla olevat oikeudet joko kokonaan tai osittain itselleen lähettämällä siitä kirjallisen ilmoituksen Urakoitsijalle.

Merkittään, että Urakkasopimuksen mukaiset Urakoitsijan vakuudet asetetaan Vuokrakohteen rakennuttajana toimivalle  kunnalle edunsaajana, jolla on oikeus edustaa Kuntarahoitusta ja velvollisuus vaatia Urakoitsijalta Urakkasopimuksen mukaista suoritusta

sekä muutoinkin käyttää puhevaltaa Urakkasopimukseen ja Urakan toteuttamiseen liittyvissä asioissa. [●] **kunta** on velvollinen valvomaan vakuuksien mukaisen vakuusoikeuden toteuttamisen määrääjässä ja vaatimaan suoritusta vakuuksista, jos Urakkasopimuksen ehtojen perusteella syntyisi millä tahansa perusteella oikeus ryhtyä toimenpiteisiin kyseisen Urakoitsijan antaman vakuuden realisoimiseksi. Kuntarahoituksella on oikeus edellyttää, että edunsaajana olevan [●] **kunnan** oikeus suoritukseen Urakoitsijan antaman vakuuden perusteella siirretään Kuntarahoitukselle käytettäväksi Leasingsopimuksen mukaisesti.

- 6.4 Urakoitsija ilmoittaa hyväksyvänsä edellä tarkoitettujen sopimusvelvoitteiden siirron Kuntarahoitukselta Asiakkaalle ja sitoutuu olemaan esittämättä mitään näihin sopimusvelvoitteisiin perustuvia vaatimuksia Kuntarahoitusta kohtaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä jäljempänä tässä kohdassa 6 on sanottu
- 6.5 Urakoitsija sitoutuu välittömästi kirjallisesti ilmoittamaan Kuntarahoitukselle, mikäli Asia kas 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 Kuntarahoitukselle.
- 6.6 Rakennustyön valvonnan organisointi tapahtuu Urakkasopimuksen ja YSE-ehtojen mukaisesti.

7 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

- 7.1 Tämän Rakennuttamissopimuksen allekirjoituksella Kuntarahoitus ottaa vastatakseen Urakkasopimuksen mukaisten maksuvelvoitteiden täyttämistä Urakoitsijaa kohtaan Rahoitettavien Maksuerien osalta ja ottaen huomioon tämän Rakennuttamissopimuksen kohdan 5 (*Kuntarahoituksen rahoitusvastuu*) ja tämän kohdan 7 mukaiset ehdot ja huomioiden lisäksi sen, että (i) Kuntarahoitukseen ei voida soveltaa AVL 8c §:ssä tarkoitettua ns. käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta; (ii) Kuntarahoitukselle toimitettaviin Urakkasopimukseen perustuviin laskuihin sisällytetään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukaisen verokannan mukaan laskettu veron määrä; ja (iii) Urakoitsijan tulee olla rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi Suomessa.
- 7.2 Kunkin Rahoitettavan Maksuerän (eli kunkin Urakkasopimuksen **liitteenä 2** olevan maksuerätaulukon mukaiset maksuerät) ja mahdolliseen Vuokrakohtetta koskevaan lisä- ja/tai muutostyöhön perustuvan muun maksuerän (sisältäen voimassaolevan arvonlisäverokannan mukaan lasketun arvonlisäveron)) suorittamisen ehtona on, että Asiakkaan nimeämä ja Kuntarahoituksen hyväksymä henkilö, jolle Asiakas on kirjallisesti ilmoittanut olevan oikeus Asiakasta sitovasti tarkistaa ja hyväksyä kunkin laskun peruste ja määrä, on kirjallisesti ilmoittanut Kuntarahoitukselle tarkistaneensa kunkin laskun sekä perusteeltaan että määrältään ja hyväksyvänsä laskun maksettavaksi. Asiakkaan edustajan ilmoitettua kunkin laskun hyväksymisestä edellä sanotuin tavoin ja Kuntarahoituksen maksettua laskun määrän Urakoitsijalle, laskun määrän katsotaan samalla tulleen Asiakasta sitovasti hyväksytyksi Leasingsopimuksen mukaisen leasingvuokran laskennan perusteena käytettävään Vuokrakohteen hankintahintaan.
- 7.3 Saatuaan edellä tarkoitetun Asiakkaan edustajan hyväksymismerkinnöin varustetun laskun Kuntarahoitus on velvollinen, huomioiden kohdassa 3.5 annettujen vakuutusten täyttymisen sekä kohtien 5 ja 7 ehdot, maksamaan laskun määrän Urakoitsijalle noudattaen laskun mukaisia maksuehtoja, kuitenkin aikaisintaan kahden (2) pankkipäivän (eli päivä, jolloin pankit ovat yleisesti auki Suomessa ja jona Helsingissä käydään valuutta- ja rahamarkkinakauppaa sekä jolloin rahoituslaitosten välinen maksujärjestelmä TARGET (*Trans-European Automated Realtime Gross Settlement Express Transfer System*) on

käytössä; jäljempänä "**Pankkipäivä**") kuluessa hyväksymismerkinnöin varustetun laskun saatuaan. Edellyttäen, että Asiakas on hyväksynyt laskun, Asiakas sitoutuu toimittamaan sen hyväksymismerkinnöin varustettuna Kuntarahoitukselle viimeistään kaksi (2) Pankkipäivää ennen laskun mukaista eräpäivää, jotta Kuntarahoitus edellä sanottujen ehtojen mukaisesti voi maksaa laskun viimeistään laskun mukaisena eräpäivänä. Mikäli Kuntarahoitus ei voi maksaa Urakoitsijan laskua sen maksuehtojen mukaisesti siksi, että laskun maksettavaksi toimittaminen on viivästynyt Asiakkaasta johtuvasta syystä, Asiakas on vastuussa Urakoitsijaa kohtaan näin syntyneen maksuviivästyksen seuraamuksista.

- 7.4 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 sovi, laskua koskeva erimielisyys ei kuitenkaan vapauta Sopijapuoilta muilta osin täyttämästä Urakkasopimuksen ja tämän Rakennuttamissopimuksen mukaisia velvoitteitaan, ja laskua koskevasta erimielisyydestä huolimatta Urakoitsijalla on siten Urakkasopimuksen ja YSE-ehtojen mukaisesti muun muassa velvollisuus jatkaa rakennusurakkaa ja vastaavasti Kuntarahoituksella on velvollisuus maksaa Urakoitsijalle Urakkasopimuksen mukaiset riidattomat maksuerät tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen mukaan. Osapuolten tarkoituksena ei ole kuitenkaan poiketa YSE 84.3 §:stä.

Mikäli YSE:n 84.3 §:n mukaisessa neuvottelussa ei päästä yksimielisyyteen esteen lakkaamisesta ja rakennusurakan jatkamisesta 30 päivän kuluessa Urakoitsijan keskeyttämislmoituksesta, Urakoitsijan suoritusvelvollisuus jatkuu YSE-ehtojen mukaisesti tai Sopijapuolella on Urakkasopimuksen ja/tai tämän Rakennuttamissopimuksen kohdan 9 mukaisesti oikeus purkaa Urakkasopimus. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kuntarahoituksella ei YSE 84.3 §:n mukaisessa tilanteessa ole missään olosuhteissa velvollisuutta suostua rahoittamaan Projektia ja/tai maksaa Urakoitsijalle Urakkasopimukseen ja/tai lisä- ja muutostöihin perustuvia ja/tai mitään muita maksuja yli tämän Rakennuttamissopimuksen kohdassa 5.1 sovitun enimmäismäärän tai muutoin tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen vastaisesti.

- 7.5 Sopijapuolet toteavat nimenomaisesti, että Kuntarahoitus ei ole vastuussa laskujen oikeellisuuden taikka niiden määrän tai perusteen tarkistamisesta, vaan sillä on oikeus luottaa Asiakkaan nimeämän edustajan toimesta suoritettuun laskun tarkistukseen. Kuntarahoitus ei myöskään ole vastuussa Urakoitsijaa kohtaan mahdollisista maksuviivästyksistä tai niiden mahdollisista seuraamuksista, mikäli Kuntarahoitus on omalta osaltaan noudattanut edellä sanottuja ehtoja.
- 7.6 Mikäli Asiakas ja Urakoitsija eivät neuvotteluteitse pysty ratkaisemaan laskuun liittyvää erimielisyyttään, asia on ratkaistava jäljempänä kohdan 12.7 mukaisesti, elleivät Asiakas ja Urakoitsija sovi muusta riidanratkaisumenettelystä. Asiakkaan niin halutessa, tai mikäli Kuntarahoitus on haastettu asianosaiseksi oikeudenkäyntiin tai muuhun riidanratkaisumenettelyyn, myös Kuntarahoituksella on vastaavasti joko oikeus tai velvollisuus asianosaisena osallistua riidan ratkaisemiseen. Asiakas on velvollinen korvaamaan Kuntarahoitukselle kaikki sille oikeudenkäynnistä tai muusta riidanratkaisumenettelystä mahdollisesti aiheutuvat kustannukset.
- 7.7 Asiakkaan tulee aina viivytyksettä informoida Kuntarahoitusta kaikista sellaisista rakennusaikana ilmenevistä seikoista, joilla on tai voi olla olennaista merkitystä Projektin ja Urakan toteuttamisen kannalta yleensä taikka erityisesti Kuntarahoituksen kannalta Vuokrakohteen tulevana omistajana ja leasingvuokranantajana.

8 VUOKRAKOHTEN TARKASTUS JA HYVÄKSYMINEN

- 8.1 Vuokratiohteen vastaanottotarkastus toteutetaan YSE-ehtojen 71 §:n määräysten mukaisesti ja siten, että siinä on läsnä Urakoitsijan edustajan lisäksi sekä Kuntarahoituksen että Asiakkaan edustaja tai näiden yhteisesti nimeämä edustaja. Työntuloksen hyväksyminen YSE-ehdoissa tarkoitetulla tavalla edellyttää sekä Kuntarahoituksen että Asiakkaan edustajan hyväksymistä taikka näiden yhteisesti nimeämän edustajan hyväksyntää. Vastaanotto ja vastaanottotarkastus tehdään YSE 1998 –ehtojen ja voimassa olevien menettelyohjeiden mukaisesti.

Mikäli Asiakas ja Kuntarahoitus ovat nimenneet vastaanottotarkastukseen oman edustajansa ja Asiakkaan nimeämä edustaja hyväksyy työntuloksen YSE-ehdoissa tarkoitetulla tavalla, Kuntarahoituksen nimeämällä edustajalla on velvollisuus hyväksyä työntulos, ellei hyväksymisen epäämiseen ole jotakin erityisen painavaa syytä, joka Kuntarahoituksen edustajan tulee ilmoittaa ja riittävällä tavalla yksilöidä. Vastaanotto ja vastaanottotarkastus tehdään YSE 1998- ehtojen ja voimassa olevien menettelyohjeiden mukaisesti.

- 8.2 YSE-ehtojen 74 §:n tarkoittaman takuutarkastuksen osalta noudatetaan edellä kohdassa 8.1 kuvattua menettelyä.

9 URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN JA RAKENNUTTAMISSOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

- 9.1 Mikäli Asiakkaalla ja/tai Kuntarahoituksella on Urakkasopimuksen ehtojen mukaisesti oikeus purkaa Urakkasopimus tai esittää Urakoitsijaa kohtaan muita oikeudellisia vaatimuksia taikka ryhtyä Urakoitsijaa kohtaan oikeudellisiin toimenpiteisiin, niin Kuntarahoituksen ja Asiakkaan tulee yhdessä sopia purkuoikeuden käyttämisestä tai vastaavasti sopia muihin edellä tarkoitettuihin oikeudellisiin toimenpiteisiin ryhtymisestä. Mikäli Kuntarahoitus ja Asiakas yhdessä päättävät purkaa Urakkasopimuksen edellä esitetyllä tavalla, purkautuu myös tämä Rakennuttamissopimus automaattisesti ilman eri ilmoitusta välittömästi sen jälkeen, kun Urakoitsija on saanut tiedoksi Kuntarahoituksen ja Asiakkaan yhdessä allekirjoittaman Urakkasopimuksen purkuilmoituksen.
- 9.2 Mikäli Urakoitsija purkaa Urakkasopimuksen sen ehtojen mukaisesti, tämä Rakennuttamissopimus purkautuu automaattisesti ilman eri ilmoitusta välittömästi sen jälkeen, kun Kuntarahoitus ja Asiakas ovat saaneet tiedoksi Urakoitsijan lähettämän Urakkasopimuksen purkuilmoituksen.
- 9.3 Mikäli Kuntarahoitus purkaa Leasingsopimuksen Urakkasopimuksen voimassaoloaikana, myös tämä Rakennuttamissopimus purkautuu automaattisesti ilman eri ilmoitusta sen jälkeen, kun Urakoitsija on saanut tiedon Leasingsopimuksen purkautumisesta. Asiakas on tällöin velvollinen täyttämään kaikki Urakkasopimuksen mukaiset velvoitteet Urakoitsijaa kohtaan.

10 KUNTARAOITUKSEN HYVÄKSYNTÄ URAKKASOPIMUKSEN EHDOLLE

Urakoitavan Vuokratiohteen omistajana Kuntarahoitus ilmoittaa hyväksyvänsä Urakkasopimuksen (siten kuin sitä on muutettu tällä Rakennuttamissopimuksella). Asiakas sitoutuu ilmoittamaan Kuntarahoitukselle mahdollisista Urakkasopimukseen tehtävistä olennaisista muutoksista ja vakuuttaa, että muutoksille on hankittu tässä Rakennuttamissopimuksessa edellytetyt ja muodossa annetut hyväksynät.

11 SALASSAPITOVELVOLLISUUS

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, sanotun kuitenkaan vaikuttamatta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999, muutoksineen) tai muun asiakirjajulkisuutta koskevan lain mukaisiin Sopijapuolen velvollisuuksiin. Salassapitovelvollisuus ei koske tietoa, joka on viranomaiselle tämän vaatimuksesta annettava tai Sopijapuolta velvoittavan virallismääräyksen johdosta muuten ilmaistava taikka tietoa, jonka ilmaiseminen on välttämätöntä tämän Sopimuksen täytäntöön panemiseksi.

12 MUUT EHDOT

- 12.1 Sopijapuolilla ei ole oikeutta siirtää tähän Rakennuttamissopimukseen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle ilman kaikkien muiden Sopijapuolten etukäteistä kirjallista suostumusta. Kuntarahoituksella on kuitenkin oikeus siirtää tähän Rakennuttamissopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa kolmannelle.
- 12.2 Muutokset tai lisäykset tähän Rakennuttamissopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne on kaikkien Sopijapuolien allekirjoitettava.
- 12.3 Mikäli Urakkasopimuksen ehdot ovat joltakin osin ristiriidassa tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen kanssa, noudatetaan sopijapuolten välisessä suhteessa ensi sijassa tämän Rakennuttamissopimuksen ehtoja.
- 12.4 Jos jokin tämän Rakennuttamissopimuksen ehto on katsottava joko osittain tai kokonaan mitättömäksi, pätemättömäksi tai tehottomaksi, se ei muilta osin vaikuta tämän Rakennuttamissopimuksen ehtojen pätevyyteen tai sitovuuteen, vaan sitä on tulkittava siten, että se vastaa mahdollisimman pitkälle Sopijapuolten alkuperäistä tarkoitusta.
- 12.5 Kuntarahoitus velvoittaa Asiakkaan rakennuttajana kuukausittain ilmoittamaan Verohallinnolle urakkatiedot siten kuin Verohallinnon ohjeessa A83/200/2017 ja verotusmenettelystä annetun lain 3 luvun 15c §:ssä on määrätty. Rakennuttajan tulee kuukausittain vahvistaa Kuntarahoitukselle, että tiedonantovelvollisuus on sääntelyn mukaisesti täytetty. Kirjallinen vahvistus toimitetaan sähköpostitse osoitteeseen: leasing@kuntarahoi-tus.fi.
- 12.6 Kuntarahoitus velvoittaa Asiakkaan rakennuttajana pyytämään, tekemään ja antamaan kaikki ne tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työnantajaa käytettäessä annetun lain mukaiset todistukset, selvitykset ja muut tiedot siten kuin mainitussa laissa säädetään.
- 12.7 Tähän Rakennuttamissopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja siihen liittyvät taikka sen tulkintaa koskevat mahdolliset erimielisyydet, joita ei voida neuvottelemalla sopia, ratkaistaan siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiirissä Vuokrakohde sijaitsee, ensimmäisenä oikeusasteena tai Urakkasopimuksessa sovitussa oikeudenkäyntimenettelyssä ja -paikassa.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

13 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Rakennuttamissopimus liitteineen on allekirjoitettu kolmena (3) yhtäpitävänä kapaleena yksi kullekin Sopijapuolelle.

[paikkakunnalla], [päiväys]

Kunta/kaupunki

Urakoitsija Oy

Kuntarahoitus Oyj

LIITTEET Urakkasopimus, liite 1
Maksuerätaulukko, liite 2