

Tilaaja:

Tampereen kaupunki
Kiinteistöt, tilat ja asuntopoliitikka -palveluryhmä
Frenckellinaukio 2 D
PL 487, 33101 Tampere

Toteuttaja:

Tampereen Tilapalvelut Oy
Hermiankatu 12 C, 3. krs
PL 1000, 33101 Tampere

Hanke:

Ojalan päiväkoti ja koulu - vuokrahanke

Diaari:

TRE:4278/10.03.07/2021

■ **RAKENNUTTAMISSOPIMUS – KILPAILUTETTU VUOKRAHANKE**

RAKENNUTTAMISSOPIMUS

Tampereen kaupunki, kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka -palveluryhmä (jäljempänä Tilaaja) ja Tampereen Tilapalvelut Oy (jäljempänä Toteuttaja) ovat tänään tehneet seuraavan sopimuksen.

1. PROJEKTIN KUVAUS JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän rakennuttamissopimuksen kohteena olevalla projektilla tarkoitetaan Ojalan päiväkotia ja koulu -hankkeen toteuttamista hankesuunnitelman 8.11.2022 mukaisesti. Hanke toteutetaan tilojen vuokrahankkeena (vuokranantaja = hankkeen toteuttajaksi valittu yritys).

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty Sivistys- ja kulttuurilautakunnassa 26.8.2021 ja Asunto- ja kiinteistölautakunnassa 1.9.2021. Toteuttaja on kilpailuttanut hankkeen toteuttamisen ja vuokrasopimuksen avoimella hankintamenettelyllä. Toteuttajan tekemä ehdollinen hankintapäätös vuokranantajan valinnasta on tehty 30.6.2022 ja valitun vuokranantajan kanssa on käynnistetty hankesuunnittelu. Vuokranantajaksi on valittu Lapti Oy ja NREP Oy. Hankesuunnitelma ja siihen liittyvä vuokrasopimus esitetään asunto- ja kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti.

Tässä sopimuksessa sovitaan sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista projektin toteutussuunnittelun ja rakennusvaiheen aikana (rakentaminen, vastaanotto ja takuu-aika) ja muista sopijapuolten keskinäisistä velvoitteista.

Hankkeen vuokranantaja, joka toteuttaa hankesuunnitelmassa tarkemmin kuvattua rakennuskokonaisuuden, vuokraa kiinteistön Tampereen kaupungin käyttöön vähintään 20 vuoden pituiseksi palvelujaksoksi hankkeen valmistumisesta alkaen ja vastaa palvelukokonaisuuden tuottamisesta sekä kiinteistön käytettävyydestä ja ylläpidosta laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti.

Tampereen kaupunki vuokraa vuokranantajalle tarkoitusta varten pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tontin 837-32-7810-1 osoitteessa Mossinkaari 2, 33610 Tampere.

Projektin hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton toteutushinta on **12 000 000 euroa**. Projektin valmistuttua toteutushinta tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaiseksi ja siitä laaditaan taloudellinen loppuselvitys tilaajalle liitettäväksi vuokranantajan ja Tilaajan väliseen vuokrasopimukseen.

Taloudellisen loppuselvityksen kustannukset eivät voi ylittää hankesuunnitelman yhteydessä hyväksyttävän vuokranantajan ja tilaajan välisen vuokrasopimuksen vuokran perusteena olevaa hankintahintaa sekä siinä esitettyä lisä- ja muutostyövarausta.

Tämä rakennuttamissopimus perustuu Tilaajan ja Toteuttajan väliseen palvelu- ja yhteistyösopimukseen ja on sen liitteen 2 kohdassa 3.3 mainittu hankekohtainen toteutussopimus.

2. PROJEKTIN TOTEUTUS JA SOPIJAPUOLTEN VÄLINEN VASTUUNJAKO

Projektin toteuttamista varten Tilaaja valtuuttaa Toteuttajan Tilaajan puolesta toimimaan hankkeen parhaaksi ja suorittamaan muut tarvittavat toteutussuunniteluun tai toteutukseen liittyvät hankinnat ja valmistelut. Tilaaja vastaa projektin rahoituksesta tarveselvityksen ja hankesuunnittelun ajan. Hankesuunnitelman ja vuokrasopimuksen hyväksymisen jälkeisestä rahoituksesta vastaa vuokranantaja.

Tilaajan ja Toteuttajan välisen vastuunjaon mukaisesti Toteuttajalla on oikeus ja velvollisuus toimia Tilaajan puolesta sen edustajana projektin rakennusvaiheen, vastaanoton ja käyttöönoton aikana siten kuin tämän rakennuttamissopimuksen ehtoissa on tarkemmin sovittu.

Toteuttaja valvoo Tilaajan puolesta, että vuokrattavan kohteen toteutus ja sisältö on Asunto- ja kiinteistölautakunnassa hyväksytyn hankesuunnitelman mukainen.

Toteuttaja huolehtii ja koordinoi, että toteutussuunnittelu-, toteutus- ja käyttöönottovaiheessa Tilaajan tehtäväksi hankesuunnitelmassa osoitetut tehtävät tulevat hoidetuksi hankkeen toteutusaikataulun edellyttämällä tavalla.

Vuokrakohteen valmistuessa Toteuttaja Tilaajan valtuuttamana tarkastaa kohteen sopimuksenmukaisuuden, osallistuu käyttöönottoon ja laatii taloudellisen loppuselvityksen.

3. MAKSUSUORITUKSET

Tilaaja maksaa vuokrasopimuksen mukaista vuokraa vuokranantajalle kohteen vastaanotosta alkaen.

4. KOHTEEN TARKASTUS JA HYVÄKSYMINEN

Vastaanottotarkastus toteutetaan siten, että siinä on läsnä vuokranantajan edustajien lisäksi Toteuttajan ja Tilaajan edustajat. Työntuloksen hyväksyminen edellyttää Toteuttajan ja Tilaajan edustajan hyväksymistä.

5. SOPIMUSASIAKIRJAT

Tehtävän suorittamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) Tämä rakennuttamissopimus
- b) Palvelu- ja yhteistyösopimus 7.12.2022

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä olevan mukainen.

6. PALKKIO

Palvelu- ja yhteistyösopimuksen mukaisesti laskutettava rakennuttamispalkkio on yhteensä **80 000 euroa** (alv 0 %).

Palkkio sisältää hankkeen tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheen aikaisia asiantuntijatehtäviä yhteensä **20 000** euroa. Toteutussuunnitteluun, rakennuttamiseen ja valvontaan liittyvien tehtävien osuus on yhteensä **60 000** euroa (0,5 % hankesuunnitelman mukaisesta hankintahinnasta).

Palkkio laskutetaan ja maksetaan hankkeen etenemisen mukaan laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti.

7. YHTEYSHENKILÖT

Tilaaajan edustajana toimii kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm tai hänen valtuuttamansa henkilö.

Toteuttajan edustajana toimii sopimusasioissa toimitusjohtaja Petri Mölsä ja teknisissä asioissa hankkeen projektipäällikkö Jani Boström.

8. VOIMASSAOLO

Tämä toteutussopimus tulee voimaan, kun Tampereen kaupungin Asunto- ja kiinteistölautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelman, vuokrasopimuksen ja rakennuttamissopimuksen, kun päätös on saanut lainvoiman ja kun toteutussopimus on allekirjoitettu.

Rakennuttamissopimuksen voimassaolo päättyy, kun vastaanottotarkastus on pidetty sekä siinä todetut virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu.

9. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan tästä sopimuksesta ja sen tulkinnasta aiheutuvat erimielisyydet viipymättä neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda kohtuullisessa ajassa molempia osapuolia tyydyttävään lopputulokseen ratkaisee Tampereen kaupungin konsernijohtaja asian lopullisesti.

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tampereella

Tampereen kaupunki

Virpi Ekholm
kiinteistöjohtaja

Tampereen Tilapalvelut Oy

Petri Mölsä
toimitusjohtaja