

# Hankesopimus

## **Rakennuskohde:**

Suomussalmen SOTE-keskus

**Päiväys:** 22.5.2026

## Sisällys

1	OSAPUOLET .....	2
1.1	Vuokranantaja .....	3
1.2	Vuokralainen .....	3
2	Muut osapuolet .....	3
2.1	Vuokranantajaan sopimussuhteessa olevat .....	3
2.2	Vuokralaiseen sopimussuhteessa olevat .....	3
3	HANKESOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	3
4	HANKESOPIMUKSEN LIITTYMINEN VUOKRASOPIMUKSEEN JA ESISOPIMUKSEEN .....	4
5	VUOKRAKOHTEN KUVAUS .....	5
6	OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ VUOKRAKOHTEN TOTEUTUSVAIHEESSA .....	5
6.1	Yhteistyö kokouksissa ja vastaavissa ryhmissä .....	6
6.2	Osapuolten toimivaltaiset edustajat .....	6
6.3	Vuokralaisen oikeudet vuokraohteen asiakirjoihin .....	6
6.4	Vuokralaisen erillishankinnat .....	6
6.5	Työturvallisuus ja kulkuoikeudet .....	6
7	OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTANNUSVASTUUT .....	7
7.1	Vuokranantajan tehtävät toteutusvaiheessa .....	7
7.1.1	Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokraohteen suunnitteluvaiheeseen .....	8
7.1.2	Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokraohteen rakentamisvaiheeseen .....	8
7.2	Vuokralaisen tehtävät toteutusvaiheessa .....	8
7.2.1	Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokraohteen suunnitteluvaiheeseen .....	8
7.2.2	Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokraohteen rakentamisvaiheeseen .....	9

7.3	Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja terveellisyys.....	9
8	OSAPUOLTEN VASTUUT LÄHTÖTIEDOISTA JA SUUNNITELMISTA .....	9
9	VUOKRAKOHTEN SUUNNITELMIEN TARKASTAMINEN JA HYVÄKSYMINEEN .....	10
9.1	Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen .....	11
9.2	Vastuu vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä .....	11
10	VUOKRALAISMUUTOKSET JA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ JOHTUVAT MUUTOKSET.....	12
10.1	Vuokralaisen esittämät suunnitelmamuutokset .....	12
10.2	Vuokralaisen erillishankinnat .....	12
10.3	Lainsäädännön muutokset .....	12
10.4	Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutukset.....	13
10.5	Vuokralaismuutosten hinnoittelu.....	14
11	VUOKRAKOHTEN VALMISTUMINEN JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS.....	14
11.1	Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta .....	14
11.2	Vuokrakohteen hallinnanluovutus .....	15
11.3	Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästymisseraamukset.....	16
12	VUOKRAKOHTEN LAADUNVARMISTUS .....	17
12.1	Vuokrakohteen katselmukset ja vastaanottotarkastus .....	17
12.2	Vuokrakohteen takuuajan velvoitteet .....	17
13	HANKESOPIMUKSEN VOIMAANTULO, PÄÄTTYMINEN .....	17
14	HANKESOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN .....	18
14.1	Hankesopimuksen irtisanominen .....	18
14.2	Hankesopimuksen purkaminen.....	18
14.3	Hankesopimuksen raukeaminen .....	18
15	SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS .....	18
16	YLIVOIMAINEN ESTE .....	19
17	JULKISUUS JA SALASSAPITO.....	20
18	VAKUUDET JA VAKUUTUKSET.....	20

19	OSAPUOLTEN VAHINGONKORVAUSVASTUUN RAJAUKSET .....	21
20	HANKESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN .....	21
	20.1 Vuokranantajan hankesopimuksen siirto-oikeus .....	21
	20.2 Vuokralaisen hankesopimuksen siirto-oikeus .....	21
21	MUUT SOPIMUSEHDOT .....	21
	21.1 Muutokset hankesopimukseen.....	21
	21.2 Hankesopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys .....	21
	21.3 Muut osapuolten sopimat ehdot.....	22
22	HANKESOPIMUKSEN LIITTEET JA ETUSIJAJÄRJESTYS.....	22
23	SOVELLETTAVA LAKI JA ERI MIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN .....	22
24	ALLEKIRJOITUKSET .....	22

# 1 OSAPUOLET

## 1.1 Vuokranantaja

Suomussalmen Tilapalvelut Oy

**Y-tunnus:** 3544991-6

**Osoite:** Kauppakatu 20, 89600 Suomussalmi

**Yhteyshenkilö:** Niko Vesterlund ([niko.vesterlund@suomussalmi.fi](mailto:niko.vesterlund@suomussalmi.fi))

## 1.2 Vuokralainen

Kainuun hyvinvointialue

**Y-tunnus:** 3221331-8

**Osoite:** PL 400, 87070 Kainuu

**Yhteyshenkilö:** Timo Halonen ([timo.halonen@kainuu.fi](mailto:timo.halonen@kainuu.fi))

# 2 Muut osapuolet

## 2.1 Vuokranantajaan sopimussuhteessa olevat

Suunnittelijat ja konsultit

Pääurakoitsija:

Muut urakoitsijat:

## 2.2 Vuokralaiseen sopimussuhteessa olevat

Käyttäjä:

Suunnittelijat ja konsultit:

Vuokralaisen erillishankkijat

# 3 HANKESOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja aikoo rakennuttaa Suomussalmen kunnassa osoitteessa Välskärinkuja 6, 89600

Suomussalmi sijaitseville kiinteistöille 777-406-95-85 ja 777-406-95-84 ("Kiinteistöt")

terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän

terveysasemarakennuksen ("Rakennus"). Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen rakentamisen kiinteistöille ("Rakennushanke"). Osapuolten tarkoituksena on, että vuokralainen vuokraa kahdenkymmenen (20) vuoden vuokra-ajalla rakennettavasta rakennuksesta tiloja käyttöönsä terveydenhuollon palvelutuotantoon varten.

Osapuolet solmivat 1.6.2026 vuokrasopimuksen esisopimuksen ("Esisopimus") jossa sovitaan rakennusta ja vuokrakohtetta koskevaan rakennushankkeeseen liittyvistä seikoista sekä niistä ehdoista ja aikataulusta, joiden puitteissa osapuolet allekirjoittavat lopullisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen

("Vuokrasopimus"). Esisopimus ja vuokrasopimus ovat hankesopimuksen liitteenä.

Vuokrasopimuksen kohteena on rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen ("Vuokrakohte").

Asemakaavassa kiinteistöille/rakennukseen kohdistuva asemakaavamerkintä on YS "Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueen suunnittelu tehdään rakennuksen/rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä.

Tämän hankesopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joiden mukaisesti vuokranantaja rakennuttaa vuokrakohteen siten, että vuokranantaja vastaa vuokrakohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta kustannuksellaan. Vuokranantaja saa korvauksen kustannuksista vuokrasopimuksessa sovitun vuokran muodossa, ellei hankesopimuksessa ole muuta sovittu.

Suunnittelu ja rakentaminen tehdään toisiinsa limittyvissä suunnitteluvaiheessa ("Suunnitteluvaihe") ja rakentamisvaiheessa ("Rakentamisvaihe"). Suunnittelu- ja rakentamisvaiheiden muodostamaa kokonaisuutta kutsutaan toteutusvaiheeksi ("Toteutusvaihe"). Tämän hankesopimuksen tarkoituksena on sopia:

- a) Vuokrakohteen toteuttamisesta;
- b) Vuokrakohteen hallinnan luovuttamisesta vuokralaiselle sovitussa aikataulussa;
- c) Vuokrahankkeen toteutusvaiheen sujuvasta ja häiriöttömästä etenemisestä; sekä
- d) Yhteisistä menettelytavoista.

## 4 HANKESOPIMUKSEN LIITTYMINEN VUOKRASOPIMUKSEEN JA ESISOPIMUKSEEN

Vuokrakohteen toteutusvaiheesta sovitaan hankesopimuksessa. Vuokrakohteen vuokrakaudesta ("Vuokrakausi") sovitaan esisopimuksessa ja vuokrasopimuksessa.

Hankesopimuksessa on sovittu menettelytavat ja ehdot lisäyksien ja muutosten tekemiselle vuokrakohteeseen ennen vuokrakauden alkamista.

Vuokrasopimuksessa sovitaan menettelytavat ja ehdot lisäyksien ja muutosten tekemiselle vuokrakohteeseen vuokrakauden alkamisen jälkeen

## 5 VUOKRAKOHTEEN KUVAUS

Esisopimuksen ja vuokrasopimuksen mukainen vuokrakohde sisältää vuokranantajan omistamassa rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen. Vuokrakohteessa on terveydenhuollon palvelutuotannon tiloja.

<b>Vuokrakohteen pääkäyttötarkoitus ja/tai käyttötarkoitukset</b>	Terveysasema/sote-keskus
<b>Käyttäjä</b>	Kainuun hyvinvointialue
<b>Tontin osoite, pinta-ala</b>	Välskärinkuja 6, 89600 Suomussalmi Tontin pinta-ala on
<b>Kiinteistötunnus</b>	777-406-95-85 ja 777-406-95-84
<b>Kohteen suunniteltu bruttoala</b>	3524 brm <sup>2</sup>
<b>Kohteen suunniteltu hyötyala</b>	1958 hym <sup>2</sup>
<b>Kuvaus tontin omistajasta ja sen hallinnoinnista</b>	Suomussalmen kunta

## 6 OSAPUOLTEN YHTEISTYÖ VUOKRAKOHTEN TOTEUTUSVAIHEESSA

Osapuolet tiedostavat, että toteutusvaiheen onnistuminen edellyttää, että osapuolet tekevät hyvää yhteistyötä ja myötävaikuttavat vuokrakohteen toteuttamiseen sekä huolehtivat myötävaikutusvelvollisuutensa ja muiden sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä.

Toteutusvaiheen aikana vuokralainen ja vuokranantaja yhteistyössä mm.:

- a) tekevät vuokrakohteen toteuttamisen edellyttämät päätökset oikea-aikaisesti
- b) kehittävät suunnitelmia ratkaisuehdotusten pohjalta
- c) kehittävät vuokrahankkeen teknisiä ratkaisuja ja toteutustapoja
- d) kehittävät vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyt
- e) myötävaikuttavat vuokrakohteen toteutukseen
- f) jakavat toteutusvaihetta koskevaa osapuolelle olennaista tietoa toisilleen

### 6.1 Yhteistyö kokouksissa ja vastaavissa ryhmissä

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan kokousten sekä erillisten työ- ja ohjausryhmien järjestämisestä osapuolten tässä sopimuksessa tai liitteessä sopimalla tavalla sekä lisäksi tilanteen vaatiessa siten, että ne mahdollistavat osapuolten oikea-aikaisen päätöksenteon hankkeen toteuttamiseen vaikuttavista asioista. Osapuolet sopivat yhdessä katselmuksien pitämisestä ja niihin osallistumisesta.

### 6.2 Osapuolten toimivaltaiset edustajat

Osapuolten toimivaltaiset edustajat, jotka ovat oikeutettuja tekemään teknisiä ja/tai kaupallisia päätöksiä hankesopimuksen allekirjoittamishetkellä ovat vuokranantajan osalta Niko Vesterlund /Raimo Härkönen ja vuokralaisen osalta Timo Halonen.

### 6.3 Vuokralaisen oikeudet vuokrakohteen asiakirjoihin

Vuokralaisella on pääsy vuokrakohteen toteutusvaihetta koskeviin suunnitelmiin.

### 6.4 Vuokralaisen erillishankinnat

Vuokralaisen vastuulla olevat erillishankinnat tässä vaiheessa:

- Terveystuotteen palveluntuottamiseen tarkoitettu kalusto ja laitteisto
- AV-järjestelmän laitteet
- Irtainkalusto

- Työaikaleimausjärjestelmä
- Henkilöturvajärjestelmä (9Solutions)

## 6.5 Työturvallisuus ja kulkuoikeudet

Työmaalla vuokralaisen ja kaikkien rakennushankkeeseen osallisten tulee noudattaa pääurakoitsijan työturvallisuutta ja työterveyttä koskevia ohjeita ja määräyksiä, kuten työmaan kulkulupakäytäntöjä sekä rakennustöiden järjestelyyn liittyviä ohjeistuksia.

Vuokralaisen tulee kirjata käyttämiensä urakoitsijoiden ja toimittajien kanssa tekemiinsä erillishankintoja koskeviin sopimuksiin veloitteet, noudattaa vuokrahankkeen pääurakoitsijan ohjeita työturvallisuudesta ja työterveydestä. Lisäksi vuokralaisen tulee kirjata sopimukseensa, että vuokralaisen käyttämien urakoitsijoiden on noudatettava vuokrahankkeen pääurakoitsijan ohjeita. Jos ohjeita ei noudateta huomautuksesta huolimatta, pääurakoitsijalla on oikeus poistaa urakoitsija ja/tai työntekijä työmaalta.

## 7 OSAPUOLTEN TEHTÄVÄT JA KUSTANNUSVASTUUT

Osapuolet vastaavat hankesopimuksessa ja sen liitteenä olevassa hankintarajataulukossa sovittujen tehtävien toteuttamisesta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteeseen täytetään suunnittelua, rakentamista ja vuokrakohteen käyttötarkoitusta ohjaavan Suomen voimassa olevan lainsäädännön (mm. lait, asetukset ja viranomaismääräykset) sekä hyvän rakennustavan vaatimukset ja, että viranomaisen hyväksyy vuokrakohteen käyttöön otettavaksi.

### 7.1 Vuokranantajan tehtävät toteutusvaiheessa

Vuokranantaja huolehtii hankkeen johtamisesta ja aikataulujen laatimisesta yhteistyössä vuokralaisen kanssa sekä hankkii hankkeen edellyttämät vuokrakohteen toteutukseen liittyvät työt.

Vuokranantajan vastuulle vuokrahankkeessa kuuluu:

- a) Rakennushankkeeseen ryhtyvän tehtävät ja hankkeen johtaminen ja koordinointi;
- b) Vuokrakohteen suunnittelu ja rakennuttaminen;
- c) Päätäntävalta suunnitteluratkaisuissa ja suunnitelmamuutoksissa;

- d) Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä vuokralaisen kanssa ja esimerkiksi ohjaus-, johto- tai projektiryhmien perustaminen ja johtaminen;
- e) Vuokrahankkeen ohjaus-, laadunvarmistus- sekä raportointimenettelyistä sopiminen yhdessä vuokralaisen kanssa;
- f) Tarvittavien kokousten ja katselmusten järjestäminen ja niihin osallistuminen;
- g) Vuokralaisen informointi hankkeen etenemisestä;
- h) Kustannusmuutosesitysten laatiminen vuokralaiselle oikea-aikaisesti; sekä

Päätösten pyytäminen vuokralaiselta niistä asioista, joita hankkeen eteneminen edellyttää.

### 7.1.1 Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokrakohteen suunnitteluvaiheeseen

- a) Lähtötieto- ja suunnittelu-aikataulun laatiminen yhteistyössä vuokralaisen kanssa;
- b) Suunnitteluvaiheen johtaminen;
- c) Osapuolten sopimusasiakirjoissa asettamien teknisten ja toiminnallisten sekä taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen;
- d) Rakennuslupa-asiakirjojen laatimisesta huolehtiminen;
- e) Rakennusluvan ja muiden rakentamiseen liittyvien lupien hankkiminen;
- f) Toteutusaikataulun tavoitteiden määrittäminen;
- g) Rakentamisen edellyttämät hankinnat; sekä
- h) Muut suunnitteluvaiheeseen liittyvät tarpeelliset rakennuttamistehtävät.

### 7.1.2 Vuokranantajan tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokrakohteen rakentamisvaiheeseen

- a) Rakentamisvaiheen johtaminen;
- b) Hankkeelle myönnettyjen lupien mukaisen rakentamisen varmistaminen;
- c) Rakentamisen aikaisen suunnittelutyön resurssien varmistaminen ja suunnittelun johtaminen;
- d) Vuokralaiselta tarvittavien lähtötietojen yksilöiminen ja pyytäminen yhdessä sovitun aikataulun mukaisesti; sekä
- e) Muut rakentamisvaiheeseen liittyvät tarpeelliset rakennuttamistehtävät.

## 7.2 Vuokralaisen tehtävät toteutusvaiheessa

- a) Hankkeen edistämisen edellyttämien päätösten tekeminen oikea-aikaisesti;
- b) Lähtötietojen toimittaminen oikea-aikaisesti;

- c) Kokous- ja katselmuskäytännöistä sopiminen yhdessä vuokranantajan kanssa;
- d) Kokouksiin ja katselmuksiin osallistuminen; sekä
- e) Vuokralaisen ja käyttäjän toimintaan liittyvien lupien hakeminen.

### 7.2.1 Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokrakohteen suunnitteluvaiheeseen

- a) Suunnittelua ja rakentamista varten tarvittavien lähtötietojen ja niiden mahdollisten muutosten toimittaminen vuokranantajalle tai tämän edustajalle sovitun aikataulun mukaisesti;
- b) Suunnitelmien kommentointi ja kehittäminen yhteistyössä vuokranantajan kanssa sekä suunnitelmien hyväksyminen;
- c) Suunnitelmien laatimiseen ja hyväksymiseen liittyvien aikataulujen kommentointi sovitussa aikataulussa; sekä
- d) Rakennuslupakuvien ja esitettävien suunnitteluratkaisujen hyväksyminen erityisesti siltä osin, että vuokrakohteen tilat soveltuvat vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja vastaavat vuokralaisen vuokrakohteelle asettamia tavoitteita.

### 7.2.2 Vuokralaisen tehtävät, jotka kohdistuvat lähinnä vuokrakohteen rakentamisvaiheeseen

- a) Lähtötietojen antaminen ja täydentäminen suunnittelua ja rakentamista varten sovitussa aikataulussa; sekä
- b) Vuokralaisen erillishankintojen toteuttaminen, niiden valvonnasta vastaaminen sekä niiden toteuttamisen yhteensovittaminen muiden vuokrakohteen toteuttamiseen liittyvien töiden kanssa ja tästä sopiminen.

## 7.3 Vuokrakohteen käyttöturvallisuus ja terveellisyys

Osapuolten on toteutusvaiheessa kiinnitettävä huomiota vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisyteen ja sisäilmaolosuhteisiin, jotta osapuolten sopimuksen liitteissä sopimat vaatimukset käyttöturvallisuudesta ja -terveellisyydestä voivat toteutua. Yhtenä osana käyttöturvallisuuden ja -terveellisyyden varmistamista osapuolten tulee vuokrahankkeessa noudattaa tämän sopimuksen sekä vuokrasopimuksen liitteenä olevia ohjeistuksia. Kohteen sisäilmaluokka on pääsääntöisesti S2, soveltaen erikoistilojen tarpeet ja lämpötilasimuloinnit. Rakentamisen puhtausluokka on P1. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-toimintamallia.

## 8 OSAPUOLTEN VASTUUT LÄHTÖTIEDOISTA JA SUUNNITELMISTA

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen lähtötietoihin liittyvän yhteistyön koordinoinnista.

Osapuolet ovat sopineet suunnittelun ja lähtötietojen toimittamisen aikatauluista seuraavaa:

Vuokranantaja laatii suunnittelu- ja lähtötietoaikataulun, joka käsitellään osapuolten kesken ja hyväksytään yhteisesti.

Vuokranantaja edistää vuokrakohteen suunnittelua hankesopimuksen liitteiden sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Mikäli vuokralainen ei toimita vuokranantajan erikseen pyytämää lähtötietoa vuokranantajan vaatimassa kohtuullisessa ajassa tai ei toimita lähtötietoa sovitussa lähtötietoaikataulussa osapuolet käsittelevät puuttuvien tai myöhässä toimitettujen lähtötietojen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen hankesopimuksen kohdan 10.1 mukaisina vuokralaismuutoksina.

Vuokranantaja toimittaa vuokralaisen lähtötietojen toimittamiseen tarvittavat tiedot, esimerkiksi suunnitelmaluonnokset osapuolten erikseen sopimassa lähtötietoaikataulussa. Jos vuokranantaja ei toimita tietoa tai toimittaa sen myöhässä vuokralaiselle, edellä mainittua sopimuksen kohdan 10.1 menettelytapaa ei sovelleta vuokralaisen myöhässä toimittamiin lähtötietoihin. Osapuolet toimittavat tiedot kirjallisesti tai yhteisesti sovitussa kokouksessa suullisesti, jolloin lähtötiedot kirjataan kokouksen pöytäkirjaan. Osapuolet vastaavat toimittamastaan tiedosta. Vuokranantaja vastaa laadittujen suunnitelmien osalta siitä, että ne vastaavat vuokralaisen antamia lähtötietoja tai osapuolten sopimia poikkeamia lähtötiedoista. Vuokralainen on velvollinen toimittamaan tarkennukset ja täydennykset vuokranantajan vuokralaiselle toimittamiin lähtötietojen tarkennuspyyntöihin kohtuullisen ajan, viimeistään 14 työpäivän kuluessa tarkennuspyynnön vastaanottamisesta.

## 9 VUOKRAKOHTEEEN SUUNNITELMIEN TARKASTAMINEN JA HYVÄKSYMINEEN

Hankesopimuksen liitteenä on suunnitelmat, jotka kuvaavat vuokrakohteen laajuutta ja laatutasoa. Hankesopimus liitteineen toimii suunnittelun lähtötietoina. Vuokranantaja johtaa suunnittelua ja toteutusta siten, että vuokrahankkeelle tässä sopimuksessa ja/tai sen liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa asetetut laadulliset toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Osapuolten on havaitessaan laadullisten tai toiminnallisten tavoitteiden

vaarantumisen huomautettava toista osapuolta tavoitteiden vaarantumisesta. Osapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan hankesopimuksesta poikkeavaksi, tulee kirjallisesti yksilöidä asia toiselle osapuolelle. Vuokrakohteen suunnitelmat laaditaan hankesopimuksen, liitteenä olevien ja vuokralaisen sen mukaisesti toimittamien lähtötietojen perusteella.

## 9.1 Suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksyminen

Vuokralainen tarkastaa osapuolten tarkastettavaksi sopimat suunnitelmat ja muutokset niihin. Vuokralainen ilmoittaa täyttävätkö ne vuokralaisen vuokrakohteen toiminnallisuudelle ja laadulle asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyä mahdolliset suunnitelmien tarkennukset ja/tai muutokset, mikäli ne ovat hankesopimuksessa sovittujen vaatimusten mukaisia ja vastaavat sopimuksen liitteenä olevia lähtötietoja tai vuokralaisen toimittamia lähtötietoja. Vuokralaisella on oikeus olla hyväksymättä täsmentynyttä suunnitelmaa vain, jos se ei vastaa aiemmin yhteisesti sovittuja lähtötietoja ja vaatimuksia.

Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle suunnitelmat hyväksyttäväksi osapuolten sopimalla tavalla. Vuokralainen nimeää henkilön, jolla on sitovasti oikeus hyväksyä suunnitelmat. Hyväksymisen tulee tapahtua osapuolten sopiman aikataulun mukaisesti, edellyttäen, että suunnitelmat ovat sisällöltään riittävän kattavat.

Vuokralaiselle varataan rakentamista varten tehtyjen suunnitelmien tarkastamiseen 14 työpäivää. Suunnitelmien katsotaan olevan vuokralaisen hyväksymät, mikäli vuokralainen ei ole tehnyt huomautuksia tai muutospyyntöjä suunnitelmiin sovitusajassa.

Osapuolet käsittelevät vuokralaisen myöhässä toimittamien suunnitelmien huomautusten tai muutospyyntöjen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia suunnittelemiseen ja rakentamiseen hankesopimuksen kohdan 10.1 mukaisena vuokralaismuutoksena.

Suunnitelmia ja niiden muutoksia käsitellään suunnittelukokouksissa, joita järjestetään 3–4 viikon välein. Kokouksen puheenjohtajana ja sihteerinä toimii vuokranantajan edustaja. Tarvittaessa suunnitelmien hyväksymiseksi järjestetään erillisiä suunnitelmakatselmuksia.

## 9.2 Vastuu vuokrakohteen suunnitelmien hyväksymisestä

Hyväksyessään suunnitelmat kohdan 9.1 mukaisesti, hyväksyy vuokralainen vuokrakohteen suunnitelmien toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, jotka ovat mahdollista kohtuudella todeta suunnitelmista. Vuokranantaja vastaa siitä, että suunnitelmat täyttävät niille

sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset. Suunnitelmien hyväksyminen ei siirrä vuokralaiselle vastuuta siitä, että vuokrakohteen suunnitelmat täyttävät hankesopimuksen kohdan 7 mukaisesti lait, asetukset ja määräykset ja hyvän rakentamistavan vaatimukset. Vuokralaiselle ei myöskään siirry vastuuta suunnitelmien teknisestä toimivuudesta

## 10 VUOKRALAISMUUTOKSET JA LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ JOHTUVAT MUUTOKSET

### 10.1 Vuokralaisen esittämät suunnitelmamuutokset

Vuokralainen on oikeutettu esittämään suunnitelmiin muutoksia, jotka eivät ole vastoin lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä ja/tai hyvää rakennustapaa ja, jotka eivät muuta vuokrahankkeen luonnetta oleellisesti toisenlaiseksi ("Vuokralaismuutos"). Vuokranantajalla on velvollisuus laatia vuokralaismuutoksia koskevat tarjoukset ja toteuttaa muutokset, ellei vuokranantajalla ole perusteltua syytä kieltäytyä niistä.

Vuokralaisen on toimitettava vuokralaismuutosten toteuttamiseksi tarvittavat lähtötiedot kirjallisesti vuokranantajan ohjeiden ja aikataulun mukaan. Lähtötiedoilla tarkoitetaan riittäviä selvityksiä, jotka voivat olla, esimerkiksi pohjakuvia tai selostuksia, ja joiden perusteella vuokranantaja voi antaa vuokralaismuutosta koskevan tarjouksen.

Vuokralaismuutosten aiheuttamista aikataulu- ja kustannusvaikutuksista sovitaan kohdan 10.4 mukaisesti.

### 10.2 Vuokralaisen erillishankinnat

Vuokralaisella on oikeus teettää vuokrakohteeseen erillishankintoja sovittuaan niistä kirjallisesti erikseen vuokranantajan kanssa. Kaikki erillishankintoja suorittavat urakoitsijat ovat velvollisia noudattamaan vuokranantajan määräyksiä ja ohjeita sekä vuokrakohteen päätoteuttajan työturvallisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita sekä kulkulupakäytänteitä. Vuokralainen vastaa erillishankintojen vuokranantajalle mahdollisesti aiheuttamista lisäkustannuksista ja aikatauluvaikutuksista, joita käsitellään kuten vuokralaismuutoksia.

Erillishankinnat on esitetty kohdassa 6.4.

### 10.3 Lainsäädännön muutokset

Vuokralainen vastaa suunnittelua ja rakentamista ja/tai vuokralaisen toimintaa ohjaavan Suomessa voimassa olevan lainsäädännön (mm. lait, asetukset ja viranomaismääräykset)

vaatimusten muuttumisen aiheuttamista lisäkustannuksista. Aiheutuneet lisäkustannukset käsitellään kuten vuokralaismuutokset kohdassa 10.1 vuokranantajan on tehtävä lainsäädännön muutoksista aiheutuvat suunnitelmien muutokset.

Lainsäädäntömuutosten aiheuttamien kustannusten käsittely vuokralaismuutoksena edellyttää lisäksi, että:

- a) niiden peruste on syntynyt hankesopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai hankesopimuksen allekirjoittamisen jälkeen;
- b) niitä ei ole tarjoutua tai hankesopimusta tehtäessä voitu ottaa huomioon; ja
- c) ne ovat vuokrakohteen toteutukseen välittömästi vaikuttavia.

Vuokralainen ilmoittaa vuokrakohteessa harjoittamaansa omaa toimintaansa ohjaavan lainsäädännön muuttumisesta vuokranantajalle. Mikäli vuokralaisen omaa toimintaa koskevat lainsäädännön muutokset muuttavat lähtötietoja tai/ja hyväksytyjä suunnitelmia, käsitellään muutoksia vuokralaismuutoksina.

## 10.4 Vuokralaismuutosten kustannus- ja aikatauluvaikutukset

Vuokranantajan on vuokralaismuutostarjouksessa esitettävä muutoksen aika- ja kustannusvaikutukset vuokrahankkeeseen. Kustannus- ja/tai aikatauluvaikutukset tulee sopia kirjallisesti osapuolten kesken ennen kuin vuokranantaja ryhtyy toteuttamaan vuokralaismuutosta.

Vuokralaismuutoksista sovittaessa osapuolet sopivat, maksaako vuokralainen vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset erillisenä kertasuorituksena vai periikö vuokranantaja vaihtoehtoisesti vuokralaismuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset lisävuokrana vuokrakauden aikana. Mikäli osapuolet sopivat vuokralaismuutosten korvaamisesta lisävuokrana, tulee osapuolten sopia sen määrästä vuokralaismuutoksesta sovittaessa sekä varmistaa, että sovitut muutokset vuokraan huomioidaan vuokrasopimuksessa.

Menettelystä on sovittu seuraavaa:

- a) Vuokralaismuutoksia käsitellään osapuolten kesken vähintään 3–4 viikon välein toteutusvaiheessa.
- b) Vuokranantaja ylläpitää vuokralaismuutoksista yhteenvetotaulukkoa, missä on vaiheittaisesti esitetty vuokralaismuutoksen käsittelyn tilanne

Vuokralaismuutoksia käsitellään vaiheittain. Vuokranantaja antaa vuokralaiselle alustavan arvion vuokralaismuutoksen kustannus- ja aikatauluvaikutuksista, minkä perusteella osapuolet

sopivat vuokralaismuutoksiin tarvittavan suunnittelun tekemisestä vuokralaisen kustannuksella. Tämän suunnitelman perusteella vuokranantaja laatii vuokralaismuutostarjouksen, johon sisältyvät aikataulu- ja kustannusvaikutukset. Vuokralainen ilmoittaa vuokranantajan pyytämässä kohtuullisessa ajassa, hyväksyykö vai hylkääkö vuokralainen vuokralaismuutostarjouksen.

Vaihe 1: Vuokralaismuutoksen aihe ja peruste sekä alustava arvio kustannuksista ja vaikutuksista aikatauluihin

Vaihe 2: Sitova vuokralaismuutostarjous (hinnoittelu ja sen perusteet, aikatauluvaikutus, hankinta-ajat yms.)

Vaihe 3: Vuokralaisen päätös vuokralaismuutoksen tilaamisesta.

## 10.5 Vuokralaismuutosten hinnoittelu

Vuokralaismuutosten hinnoittelu perustuu vuokranantajalle aiheutuviin tositteellisiin lisäkustannuksiin vähennettynä muutoksesta johtuvilla mahdollisilla kustannussäästöillä. Vuokralaismuutostarjouksiin liitetään vuokranantajan saamat vuokralaismuutosta koskevat tarjoukset.

Mikäli rakentamisen tai suunnittelun kustannusten osalta ei saada ennen vuokralaismuutostarjouksen laatimista vuokranantajan urakoitsijalta sitovaa tarjousta, käytetään hinnoittelussa osapuolten yhdessä sopimaa kustannusarviota, joka perustuu mahdollisuuksien mukaan parhaaseen saatavilla olevaan markkinahintatietoon.

# 11 VUOKRAKOHTEN VALMISTUMINEN JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

## 11.1 Vuokrakohteen valmistumisen ajankohta

Vuokrakohteen valmistumisen edellytyksenä on, että vuokrakohte on hankesopimuksessa sovitun mukainen. Vuokrakohte katsotaan valmistuneeksi hallintaoikeuden luovutusta varten, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt vuokrakohteelle käyttöönottoluvan rakentamislain (751/2023) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja vuokrakohteen hallintaoikeus on tämän hankesopimuksen kohdan 11.2 mukaan luovutettavissa vuokralaiselle.

Vuokrakohteen arvioitu valmistumisen ajankohta on joulukuussa 2028. Vuokranantajan tulee ilmoittaa sitovan valmistumisen ajankohta vähintään kuusi (6) kuukautta ennen valmistumisen

ajankohtaa. Vuokranantajan ilmoittaman valmistumisen ajankohta on aikaisintaan huhtikuussa 2029 ja viimeistään syyskuussa 2029.

Mikäli vuokrakohteen valmistuminen viivästyy edellä sovitusta ajankohdasta, vuokrakohteen hallinnanluovutus pidetään viipymättä kohteen valmistuttua, mikäli osapuolet eivät toisin sovi. Viivästysseuraamuksista on sovittu kohdassa 11.3.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa liitteessä yksilöidyt omat kaluste-, varuste- ja laiteasennukset rakennusvaiheen viimeistelytöiden yhteydessä ennen vastaanottotarkastusta osapuolten erikseen sopimana aikana. Vuokralaisen on noudatettava työmaan ehtoja toimiessaan vuokrakohteessa ja sovittava työmaapalvelujen mahdollisesta käytöstä.

## 11.2 Vuokrakohteen hallinnanluovutus

Vuokralaisen tulee ottaa luovutetun kohteen hallinta vastaan, mikäli kohde on olennaisilta osin hankesopimuksen mukainen ja kohdetta voidaan käyttää sopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen. Mahdolliset havaitut vähäiset virheet ja puutteet eivät ole hyväksyttävä syy olla ottamatta kohdetta vastaan, elleivät ne olennaisesti haittaa tai estä kohteen käyttöä hankesopimuksessa ja vuokrasopimuksessa sovittuun käyttötarkoitukseen.

Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa vuokrakohteessa hallinnanluovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelyitä tai toimenpiteitä, jotka eivät estä vuokrakohteen hallinnanluovuttamista tai kohteen suunnitellun käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Vuokranantaja on velvollinen toteuttamaan em. työt aiheuttamatta tarpeetonta häiriötä taikka haittaa vuokralaisen tai käyttäjän toiminnalle. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen em. töiden mahdollisesti aiheuttamista häiriöistä taikka muusta haitasta, mikäli vuokrakohteen tai sen osan käyttö ei ole estynyt.

Vuokrakohteessa tulee olla ennen hallinnanluovutusta suoritettu kaikkien vuokranantajan vastuulla olevien tarvittavien viranomaisten (mm. rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastus/ -katsastus, pelastuslaitos, terveystarkastusviranomaiset) tarkastukset, niin että vuokrakohteeseen on viranomaisten toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Ennen hallinnanluovutusta kohteessa vuokranantajan ja vuokrakohteen urakoitsijan on pidettävä hyväksytysti vuokrakohteen rakentamiseen liittyvä vastaanottotarkastus tai -tarkastukset.

Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään pöytäkirja, jossa todetaan seuraavat asiat:

1. Kokouksen järjestäytyminen ja sopimuksen mukaisuus
2. Vuokrakohteeseen, eli luovutettavat tilat

3. Vuokrakausi ja sen alkamisajankohta
4. Ennen hallinnanluovutusta suoritettavat tarkastukset ja viranomaishyväksynnot
5. Suorittamattomat tarkastukset
6. Vuokranantajan vastattavaksi katsottavat virheet ja puutteet
7. Virheet ja puutteet, jotka eivät aiheuta seuraamuksia
8. Hallinnanluovutuksen jälkeen tehtävät työt
9. Hallinnanluovutuksen jälkeen havaituista virheistä ilmoittaminen
10. Hallinnanluovutus ja vuokranmaksu sekä vakuudet
11. Huolto- ja käyttökustannusten siirtyminen, huoltokirjatiedot sekä käytönopastukset tai -koulutukset
12. Jälkitarkastukset
13. Lopullisen vuokran määrän tarkastaminen, vuokralaismuutokset ja osapuolten väliset tilisuhteet
14. Avainten luovutus ja kulkuoikeudet
15. Muut asiat
16. Pöytäkirjan tarkastaminen ja allekirjoittaminen

Vuokrakauden arvioitu alkamisajankohta on sama kuin hallintaoikeuden luovutuksen ajankohta.

### 11.3 Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyminen ja viivästymiss seuraamukset

Mikäli vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy kohdan 11.1 mukaisesti vahvistetusta luovutusajan- kohdasta, on vuokralaisella oikeus saada vuokranantajalta viivästyssakkona 0,01 % hankkeen arvonlisäverottomasta kokonaissummasta jokaiselta työpäivältä, jonka luovutus viivästyy.

Viivästyssakon enimmäismäärä lasketaan kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Vuokralaisella ei ole oikeutta muuhun korvaukseen valmistumisen viivästyisestä, mikäli viivästyminen ei ole johtunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

Vuokralaisella ei kuitenkaan ole oikeutta edellä mainittuun viivästyssakkoon eikä muuhun korvaukseen vuokrakohteen valmistumisen viivästyksestä, mikäli viivästys aiheutuu vuokralaisesta.

Mikäli vuokrakohteen hallinnanluovutus viivästyy vuokralaisesta johtuvista syistä, on vuokranantajalla oikeus saada viivästystä vastaava pidennys vuokrakohteen hallinnanluovutuksen ajankohtaan.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vuokralaisen syystä johtuvasta hallinnanluovutuksen viivästyksestä aiheutuvat vuokranantajan todentamat lisääntyneet toteutusvaiheen kustannukset, mikäli niistä ei ole erikseen sovittu tämän hankesopimuksen kohdan 10.1 mukaisina vuokralaismuutoksina.

Hallinnanluovutuksen siirtyessä tässä kohdassa tarkoitettusta syystä myöhemmäksi, osapuolten määräaikaiseksi sopiman vuokrakauden päättymispäivää siirretään viivästystä vastaavalla aikamäärällä.

## 12 VUOKRAKOHTEEN LAADUNVARMISTUS

Vuokranantaja nimeää kohteeseen rakennustyön valvontaorganisaation. Vuokralaisella on oikeus valvoa rakennustyötä ja nimetä kohteeseen valvojat, joilla on pääsy kohteen suunnitelmiin ja vuokrakohteeseen toteutusaikana. Vuokralaisen valvonta ei vähennä vuokranantajan vastuuta.

### 12.1 Vuokrakohteen katselmukset ja vastaanottotarkastus

Vuokralainen on velvollinen osallistumaan vuokranantajan ja pääurakoitsijan väliseen vuokrakohteen vastaanottotarkastukseen. Vuokranantaja ilmoittaa vuokrakohteen urakkasuorituksen vastaanottotarkastuksen ajankohdan vuokralaiselle viimeistään 14 vuorokautta ennen vastaanottotarkastusta. Vuokranantajalla on velvollisuus järjestää vuokralaiselle riittävä mahdollisuus vuokrakohteeseen tutustumiseen ennen vastaanottotarkastusta.

Vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle kirjalliset huomautuksensa havaitsemistaan virheistä ja puutteista sekä ilmoittamaan kantansa siitä, onko vuokrakohteessa havaittu sellaisia tilojen käyttöä estäviä virheitä ja puutteita, jotka estävät hallintaoikeuden siirtämisen. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan virheiden ja puutteiden korjauksista.

## 12.2 Vuokrakohteen takuuajan velvoitteet

Vuokranantaja huolehtii vuokrakohteen rakennushankkeen takuuajaisten tarkastusten järjestämisestä. Vuokranantajalla on velvollisuus kutsua vuokralainen takuuajaisiin tarkastuksiin ja vuokralaisella on oikeus osallistua niihin.

## 13 HANKESOPIMUKSEN VOIMAANTULO, PÄÄTTYMINEN

Tämä hankesopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoitettua hankesopimuksen. Hankesopimus lakkaa olemasta voimassa, kun hankesopimuksen liitteissä asetettujen laatutavoitteiden täyttävien tilojen hallinnanluovutus vuokralaiselle on tehty hankesopimuksen kohdan 11 mukaisesti.

## 14 HANKESOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Ennen vuokrakohteen hallinnanluovutusta hankesopimuksen irtisanomisen ja purkamisen ehdot määrittävät tämän sopimuskohdan perusteella.

### 14.1 Hankesopimuksen irtisanominen

Kummalla tahansa osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus kirjallisesti mikäli:

- hanke keskeytyy tai peruuntuu viranomaispäätöksen, rahoituksen olennaisen muuttumisen tai muun osapuolista riippumattoman syyn vuoksi;
- hankkeen toteuttamisen keskeiset edellytykset (esim. asemakaava, rakennuslupa, valtion tai hyvinvointialueen rahoituspäätös) eivät toteudu tai ne muuttuvat olennaisesti;
- osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen hankkeen olennaisista muutoksista (kuten laajuus, kustannustaso tai aikataulu), eikä neuvotteluissa saavuteta ratkaisua kohtuullisessa ajassa;
- hankkeen kokonaiskustannus ylittää sovitun enimmäiskustannustason olennaisesti (esim. yli 20 %) eikä kustannusylityksestä päästä sopimukseen.

Irtisanomisaika on 6 kk, ellei osapuolet toisin sovi.

Vuokralaisen irtisanomisen seuraamukset

Mikäli Vuokralainen irtisanoo hankesopimuksen ennen hallinnanluovutusta (muusta kuin vuokranantajan olennaisesta sopimusrikkomuksesta johtuvasta syystä), vuokralainen on velvollinen:

- (a) korvaamaan vuokranantajalle täysimääräisesti vuokranantajan kustannukset;
- (b) maksamaan vuokranantajalle irtisanomiskorvauksena (vakiokorvaus) määrän, joka vastaa 10 % hankkeen kokonaiskustannuksista; sekä
- (c) korvaamaan vuokranantajalle lisäksi kaikki vakiokorvauksen ylittävät vahingot siltä osin kuin vuokranantaja osoittaa vahingon määrän (mukaan lukien mutta ei rajoittuen rahoitusjärjestelyjen ennenaikaisesta päättämisestä aiheutuvat kustannukset ja sopimuskumppaneille maksettavat purku-/peruuttamismaksut).

Vakiokorvaus on luonteeltaan sopimussakko eikä vuokranantajan tarvitse näyttää vahingon määrää sen perimiseksi.

## 14.2 Hankesopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa Hankesopimus seuraavissa tilanteissa:

- vuokranantaja olennaisesti laiminlyö rakentamisvelvoitteensa (laatu, aikataulu tai sovittu sisältö) eikä korjaa laiminlyöntiä;
- rakennustyö viivästyy olennaisesti sovitusta aikataulusta (yli 12 kuukautta) ilman hyväksyttävää syytä;
- rakennushanke ei täytä sovittuja viranomaisvaatimuksia, määräyksiä tai olennaisia teknisiä vaatimuksia;
- vuokranantaja joutuu maksukyvyttömäksi, selvitystilaan tai konkurssiin, tai on ilmeistä, ettei se kykene suoriutumaan sopimusvelvoitteistaan;
- vuokranantaja rikkoo olennaisesti muita sopimusvelvoitteitaan eikä rikkomusta korjata;
- hankkeen kustannukset ylittävät sovitun enimmäistason olennaisesti ilman vuokralaisen hyväksyntää.

Ennen hankesopimuksen purkamista vuokralaisen tulee kirjallisesti huomauttaa vuokranantajaa ja ilmoittaa hankesopimuksen purkamisenuhasta, ellei vuokranantaja korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa hankesopimus seuraavissa tilanteissa:

- vuokralainen olennaisesti laiminlyö maksuvelvoitteensa tai muut sopimusvelvoitteensa eikä korjaa laiminlyöntiä;
- vuokralainen viivästyttää hanketta olennaisesti päätöksenteon, hyväksyntöjen tai myötävaikutusvelvoitteiden laiminlyönnin vuoksi;
- vuokralainen antaa olennaisesti virheellisiä tai puutteellisia tietoja hankkeen toteuttamisen kannalta;
- vuokralainen joutuu maksukyvyttömäksi, selvitystilaan tai konkurssiin;
- vuokralainen estää hankkeen toteuttamisen olennaisella tavalla eikä tilannetta korjata.

Ennen hankesopimuksen purkamista vuokranantajan tulee kirjallisesti huomauttaa vuokralaista ja ilmoittaa hankesopimuksen purkamisen uhasta, ellei vuokralainen korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa.

### 14.3 Hankesopimuksen raukeaminen

Mikäli vuokranantajan toimivaltaisen toimielimen päätös hankkeen toteuttajan valinnasta ja urakkasopimuksen solmimisesta ei ole viimeistään 31.12.2026 saanut lainvoimaa, Sopimuksen voimassaolo raukeaa ilman eri ilmoitusta, elleivät osapuolet toisin sovi.

## 15 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on sitoutunut vuokrakohteen rakennushankkeeseen tämän hankesopimuksen sekä osapuolten välisen esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohdetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli aloitettu vuokrakohteen rakennushanke jää toteutumatta (kesken) vuokralaisesta johtuvasta syystä tai vuokralainen kieltäytyy allekirjoittamasta vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen tässä hankesopimuksessa sekä esisopimuksessa asetettujen allekirjoittamisen edellytysten täytyessä, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle sopimussakkona rakennuksen hankekustannuksista kaksitoista miljoonaa (12 000 000) euroa. Sopimussakko ei rajoita vuokranantajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## 16 YLIVOIMAINEN ESTE

Vuokrahankkeen hankesopimuksesta johtuvat velvoitteet voivat olennaisesti estyä ylivoimaisen esteen johdosta (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan hankesopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja hankesopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon hankesopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustilalaissa tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, pandemia, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy.

Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti osapuolten hankesopimuksessa sopimia velvoitteita niin paljon kuin kaikki asiaan vaikuttavat olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä kohtuullisena.

Mikäli näyttää siltä, että ylivoimainen este vaikuttaa hankesopimukseen pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi ja hankesopimukseen sitoutuminen olisi osapuolelle kohtuutonta, on osapuolella oikeus purkaa hankesopimus.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hankesopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä.

Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

## 17 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina kaikki vuokratilaa koskevaan rakennushankkeeseen liittyen saamansa tiedot, jotka on merkitty luottamuksellisiksi tai joiden muuten voidaan kohtuudella ymmärtää sisältävän osapuolten liike- ja ammattisalaisuuksia.

Luottamuksellisuus ei koske seuraavia poikkeuksia:

- a) Tietoja, jotka vuokralainen tai vuokranantaja joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain tai muun lainsäädännön nojalla;
- b) Tietoja, jotka ovat julkisessa tiedossa tai jotka olisi voitu saada laillisesti tietoon, vaikka osapuoli ei olisi osallisena tässä hankesopimuksessa;

- c) Tietoja, jotka olivat osapuolen hallussa jo ennen kuin toinen osapuoli luovutti saman tiedon;
- d) Tietoja, joiden ilmaisemiseen tai luovuttamiseen muut osapuolet ovat etukäteen antaneet kirjallisen suostumuksen; ja
- e) Tietoja, jotka osapuoli joutuu ilmaisemaan tai luovuttamaan häntä velvoittavan lain-säädännön tai viranomaisen antaman määräyksen tai päätöksen nojalla.

Osapuolet sitoutuvat varmistamaan, että luottamuksellista tietoa käsittelevät tai muuten saavat työntekijät, osapuolten sopimuskumppanit ja muut toimijat noudattavat vähintään tätä kohtaa vastaavia luottamuksellisuutta koskevia ehtoja sekä viestinnästä annettuja menettelytapaohjeita

## 18 VAKUUDET JA VAKUUTUKSET

Vuokranantaja huolehtii siitä, että vuokrakohde on vakuutettu rakentamisvaiheessa.

Vuokralainen vastaa omien toimitustensa, varustelunsa, asennusten, irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakentamisvaiheen aikaisesta vakuuttamisesta.

Vuokranantajalla tulee olla omaa toimintaansa koskeva vastuuvakuutus.

Vuokralainen asettaa hankesopimuksen kohdan 15 mukaisen sopimussakko- ja vahingonkorvausehdon täyttämisen vakuudeksi määrältään kahdentoista miljoonan (12 000 000) euron suuruisen pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämän takauksen tai muun hyväksyttävän vakuuden. Vakuus pidetään voimassa, kunnes osapuolten välinen vuokrasopimus tulee voimaan.

## 19 OSAPUOLTEN VAHINGONKORVAUSVASTUUN RAJAUKSET

Osapuolet sopivat vahingonkorvausvastuiden rajauksista tässä hankesopimuksessa sovitun lisäksi seuraavaa.

Vastuunrajoitus ja vahingonkorvaus

### 1. Välilliset vahingot

Kumpikaan osapuoli ei vastaa toiselle osapuolelle aiheutuvista välillisistä vahingoista.

## 2. Enimmäisvastuu (cap)

Osapuolen vahingonkorvausvastuu rajoittuu välittömiin vahinkoihin ja on enintään 10 % hankkeen tavoitebudjetista

## 3. Poikkeukset

Edellä mainittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta, jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella. Vastuunrajoituksia ei sovelleta myöskään salassapidon, henkilötietojen käsittelyn tai immateriaalioikeuksien olennaisiin rikkomuksiin eikä erääntyneisiin maksuihin.

## 4. Viivästys

Sopimuksessa sovittu viivästyssakko on viivästyksen perusteella ainoa hyvitys, eikä viivästyksestä suoriteta lisäksi vahingonkorvausta, ellei viivästys ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

## 5. Reklamaatio ja vahingon rajoittaminen

Vahingonkorvausvaatimus on esitettävä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa vahingon havaitsemisesta. Osapuolen tulee rajoittaa vahinkoa kohtuullisin toimin.

# 20 HANKESOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

## 20.1 Vuokranantajan hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokranantajalla on oikeus siirtää hankesopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän sopimuksen osapuolta velvoittavia ehtoja

## 20.2 Vuokralaisen hankesopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää hankesopimusta. Kielto siirtää hankesopimusta koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaan vuokralaisen vaihdosta. Edellä todetun estämättä saa kuitenkin siirtää esisopimuksen Kainuun hyvinvointialueen toimintaa jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet

siirtyvät hyvinvointialueiden mahdollisissa lainsäädäntöön perustuvissa yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella. Tällöinkin vuokralaisen tulee ennen hankesopimuksen siirtämistä ilmoittaa siirrosta vuokranantajalle.

Saatuaan vuokranantajan luvan hankesopimuksen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen hankesopimuksen mukaisista velvoitteistaan vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät osapuolet muuta sovi.

## 21 MUUT SOPIMUSEHDOT

### 21.1 Muutokset hankesopimukseen

Muutokset hankesopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

### 21.2 Hankesopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä hankesopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on hankesopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan hankesopimuksen muuttamisesta siten, että osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

### 21.3 Muut osapuolten sopimat ehdot

## 22 HANKESOPIMUKSEN LIITTEET JA ETUSIJAJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen sopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa hankesopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä. Tähän sopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:

LIITE 1 Esisopimus vuokrasopimuksesta

LIITE 2 Vuokrasopimus

## 23 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän hankesopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset. Hankesopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan ensiasteena Kainuun käräjäoikeudessa.

## 24 ALLEKIRJOITUKSET

Hankesopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle. Hankesopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin hankesopimuksesta ei tulosteta osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Suomussalmella, 1.6.2026

### **Vuokranantaja**

---

Niko Vesterlund

Toimitusjohtaja

Suomussalmen Tilapalvelut Oy

### **Vuokralainen**

---

Sami Mäenpää

Hyvinvointialue johtaja

Kainuun hyvinvointialue