

Liite 6

TURUN PYHÄN ALEKSANDRAN KIRKON PERUSTUSTEN KORJAUS
PROJEKTINJOHTOURAKKASOPIMUSLUONNOS, 12.6.2026 ALUSTAVA

	KOHTEEN YHTEYSTIEDOT
	Turun Pyhän Aleksandran kirkon perustusten korjaus (Ort25)
	SOPIJAPUOLET
	Tilaaja Turun ortodoksinen seurakunta (Y-tunnus:)
	Tilaajan toimivaltaiset edustajat
	Sopimussasioissa Kirkkoherra Ioannis Lampropoulos Työsuoritukseen liittyvissä asioissa Ioannis Lampropoulos N. M. (muut henkilöt nimetään myöhemmin)
	Projektinjohtourakoitsija
	Projektinjohtourakoitsijan toimivaltaiset edustajat
	Sopimussasioissa Työsuoritukseen liittyvissä asioissa
	1 MUUT OSAPUOLET
	1.1 Rakennuttaja Sama kuin tilaaja
	1.2 Rakennuttajakonsultti Indepro Oy

1.3	Turvallisuuskoordinaattori Kogar Oy / Mika Immonen
1.6	Pääurakoitsija
	<i>Projektinjohtourakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja YSE 1998:n mukaisena urakoitsijana.</i>
1.7	Päätoteuttaja
	<i>Projektinjohtourakoitsija toimii kohteen päätoteuttajana.</i>
1.8	Työmaapalveluista vastaava
	<i>Projektinjohtourakoitsija</i>
1.9	Alistetut sivu-urakoitsijat
1.10	Muut tilaajan sivu-urakoitsijat ja erillishankinnat <i>Erillishankintoina mm. liittyviä hankintoja, jotka määritetään tarkemmin kehitysvaiheessa</i> <i>Alistettuja sivu-urakoitsijoita ei ole.</i>
1.11	Suunnittelijat - ks. urakkaohjelma
2	SOPIMUSEHDOT JA KÄSITTEISTÖ
	Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sanottu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE. Tässä urakkasopimuksessa käytetään YSEn mukaista käsitteistöä alla esitetyin lisäyksin. Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennuslalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.
	Tuote- ja tuotantonimikkeinä käytetään <i>Talo 80</i> -nimikkeistön mukaisia hanke- ja tuotantonimikkeistöjä ja niihin liittyviä määrälaskentaohjeita.

	Lyhenne PJU tarkoittaa projektinjohtourakoitsijaa. Täsmennyksenä tässä sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa nimikkeistöstä: PJU=Projektinjohtourakoitsija=päätoteuttaja=pääurakoitsija=suihkupaalutusurakoitsija Projektin osapuolien välisiä tehtäviä projektin tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti: - Ohjauksella tarkoitetaan tietojen ja ohjeiden antamista toiselle osapuolelle niin, että ne auttavat tätä suorittamaan tehtävänsä sopimuksensa puitteissa. - Valvonnalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tavoitteiden saavuttamisen vaarantuminen havaitaan, kirjataan ja tiedotetaan sekä poikkeamiin puututaan. - Koordinoinnilla tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaavista toimenpiteistä huolehtimista. - Huolehtimisella tarkoitetaan tehtävän suorittamista itse tai sen antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.
	Suunnitelmien täsmentyminen ja täydentyminen - Suunnitelman täsmentymistä on, kun sopimusasiakirjoissa rakennusosa tai talotekninen järjestelmä tai sen osa on esitetty ja suunnittelun kuluessa se täsmennetään lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta ratkaisusta laajuudeltaan, mitoitukseltaan tai laatuolosuhteiltaan. - Suunnitelmien täydentymistä ovat vähäiset lisäykset, jotka eivät sopimussuunnitelmista niiden yleispiirteisyydestä johtuen ilmene ja jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi ja joiden toteuttaminen on sovitunlaisessa työssä tavanomaista.
	Toteutussuunnittelu tarkoittaa rakennustöiden toteuttamisen edellyttämien mitoitettujen suunnitelmien ja tuotemäärittelyjen laadintaa.
	Suunnitelmapaketti tarkoittaa eri suunnittelualojen suunnitelmien muodostamaa osakokonaisuutta, joka on suunnitelmien keskinäisten riippuvuuksien vuoksi ratkaistava ja katselmoitava yhtä aikaa. Näin varmistutaan, että suunnitelmapakettien katselmoinnissa eri näkökannat ja osat suunnitelmasta ovat tiedossa ja valmiina. Suunnitelmapaketit mahdollistavat myös suunnitelmien koordinoinnin ja ristiriidattomuuden varmistamisen. Suunnitelmapakettien keskeinen tehtävä on toimia työkaluna suunnitelma- ja hankintajaossa sekä näiden aikataulutuksessa.
	Suunnitelmapaketit päätetään toteutussuunnittelun alkuvaiheessa. PJU muodostaa ja ajoittaa suunnitelmapaketit yhdessä pääsuunnittelijan sekä muiden suunnittelijoiden kanssa. Suunnitelmapaketit muodostetaan pääsääntöisesti periaatteella, että aikataulun kannalta yhtenä kokonaisuutena suunniteltavat muodostavat yhden suunnitelmapaketin. Suunnitelmapakettiin liittyvät hankinnat voivat jakaantua pienempiin osiin ja pitemmälle ajalle.
	Alihankinta tarkoittaa projektinjohtourakkaan kuuluvaa suoritusta, jonka PJU hankkii lukuunsa. Alihankinta voi olla aliurakka, rakennustuote-, käyttötarvike- tai laitetoimitus, palveluhankinta, tuoteosatoimitus tai muu hankittu suoritus.
	Tuoteosatoimitus tarkoittaa hankintaa, jossa toimittaja ottaa kokonaisvastuun tuotteen suunnittelusta, valmistuksesta ja asennuksesta työkohteessa.

	Sidottu kustannusvaraus tarkoittaa sopijapuolten yksittäiseen PJU:n alihankintaan sopimaa kustannusriskin jakoa, missä alihankinta huomioidaan tavoite- ja kattohinnassa arviokustannuksena niin, että hankintakustannusten selvittyä tavoite- ja kattohintaa muutetaan alihankinnan toteutuvan hankintahinnan ja arviokustannuksen erotuksella suuntaan tai toiseen. Tavoite- ja kattohinnan muutoksena huomioidaan vain kustannuserotuksen määrä. Projektinjohtopalkkio ei muutu eikä kustannusmuutokseen sovelleta tämän sopimuksen lisä- tai muutostyöehtoja tai yleiskustannuslisä.
	Sidottu kustannus tarkoittaa projektinjohtourakan kustannusseurannassa ja -raportoinnissa huomioitavaa, urakan suorittamisesta syntyvää kustannusta, jonka suuruus ja toimitusaika on sovittu, mutta kustannus ei ole vielä välttämättä toteutunut (kuten tehdyt hankinnat).
3	JOHDANTO
3.1	Projektinjohtourakan luonne, yleiskuvaus
	Projektinjohtourakka on ammattimaisesti toimivien sopijapuolten keskinäiseen yhteistyöhön ja molempinpuoliseen aktiiviseen myötävaikutukseen perustuva urakkamuoto, jossa sekä tilaajalla että projektinjohtourakoitsijalla on yhteinen intressi projektin tavoitteiden saavuttamiseksi. Projektinjohtourakoitsijan ja tilaajan tehtävänä on yhdessä luoda tehokas toteutustapa ja tiedonvälitys sekä yhteistyökykyinen projektiorganisaatio.
	Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat tehtäväluettelon RT 103018 mukaiset projektin johtamistehtävät ja rakennustyöt. Projektinjohtourakoitsija tarjoaa projektinjohtamisen sekä rakentamisen ammattitaitonsa tilaajan käyttöön ja toimii tehtävässään tilaajan asiantuntijana. Projektinjohtourakoitsija suorittaa projektin johtamistehtävänsä tämän sopimuksen ja ammattimaisesti laatimansa ja tilaajan hyväksymän projektisuunnitelman mukaisesti, tilaajan edusta huolehtien, sekä toimii rakennustöiden pää toteuttajana ja -urakoitsijana. Projektinjohtourakoitsija johtaa projektin työmaatoteutusta toimien läheisessä ja avoimessa yhteistoiminnassa tilaajan ja suunnittelijoiden kanssa. Toteutussuunnittelu, hankintatoimi ja rakentaminen limitetään toteuttamalla rakennustyöt useina hankintoina. Rakennustyö toteutetaan tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä hankintoina, jotka kilpailutetaan suunnittelun etenemisen myötä. Tilaaaja hyväksyy hankintapäätökset. Projektinjohtourakoitsija koordinoi projektiosapuolten yhteistoimintaa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Havaitessaan tai ennakoidessaan projektissa laatuvirheiden, kustannusten ylittymisen, viivästymisen tai muuta tavoitteista poikkeamisen uhkaa, informoi projektinjohtourakoitsija viipymättä tästä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin korjaustoimiin. Tilaaajan velvollisuutena on viipymättä informoida projektinjohtourakoitsijaa tiedossaan olevista projektiin vaikuttavista asioista sekä omalla toiminnallaan myötävaikuttaa siihen, että projektinjohtourakoitsijalla on edellytykset tavoitteiden mukaiselle projektin toteuttamiselle. Projektinjohtourakassa sopimussuunnitelmien valmiusaste voi tyypillisesti olla matala tai osa suunnitelmista voi työtä aloitettaessa puuttua. Sopijapuolten yhdessä päätettäviä asioita on paljon, ja suunnittelun, hankintojen sekä rakentamisen limittämisellä haetaan aikatauluetua ja mahdollisuutta kehittää suunnitelmia työn aikana. Näistä piirteistä johtuen projektinjohtourakassa toimintaa ohjaa korostunut lojaliteettiperiaate, jolla tarkoitetaan tilaajalta, projektinjohtourakoitsijalta sekä projektin suunnittelijoilta ja muilta osapuolilta edellytettävää korostuneen aktiivista, avointa ja vastuullista yhteistoimintaa sen varmistamiseksi, että projektille asetetut tavoitteet toteutuvat.

3.2	Suunnittelu
	<i>Tilaaja solmii suunnittelutoimeksiannot nimiinsä. Tilaaja johtaa suunnittelua ja vastaa itseensä sopimussuhteisten suunnittelijoiden suorituksesta, määrittää valmiilta tilalta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä hyväksyy suunnitelmat.</i> <i>Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat rakentamista säätelevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakentamistavan vaatimukset täyttävän kokonaisuuden sekä ohjaa niin yleis- kuin toteutussuunnittelua kokonaisuutena ja varmistaa, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin.</i> <i>PJU, yhteistyössä tilaajan ja pääsuunnittelijan kanssa, organisoii, ohjaa ja valvoo toteutussuunnittelua tässä sopimuksessa jäljempänä kohdassa 4.9 (Suunnittelun ohjaus) sekä liitteen projektinjohtourakan tehtäväluettelossa kuvatuksi (Liite).</i> <i>PJU:n ohjaus ja valvonta ei vähennä pääsuunnittelijan tai muiden tilaajaan sopimussuhteisten suunnittelijoiden lakisääteisiä vastuuta eikä tilaajan vastuuta suunnittelijoiden suorituksesta.</i>
3.3	Kustannus-, laatu- ja aikataulutavoitteiden kiinteys
	<i>Projektinjohtourakan luonteeseen kuuluu, että urakkasuorituksen taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet määritetään ja sopimus solmitaan tiedoilla ja suunnitelmilla, jotka täydentyvät ja täsmentyvät toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana.</i> <i>Suunnitelmien täydennykset ja täsmennykset sisältyvät projektinjohtourakkaan ja tässä sopimuksessa yksilöityyn tavoite- ja kattohintaan sekä urakka-aikaan.</i> <i>Urakkaan sisältyvien täydennysten ja täsmennysten sekä tavoite- ja kattohintaan muuttavien tai myös aikatauluun vaikuttavien lisä- ja muutostöiden rajankäyntiä tarkennetaan hankkeen kehitysvaiheessa.</i>
3.4	Riskien hallinta
	PJU:lle kuuluvat projektin toteuttamiseen liittyvien riskien ennakoiva tunnistaminen, merkityksen arviointi sekä vastatoimet. PJU:n tulee riskitarkastelussaan, riskienhallintasuunnitelmassaan ja suorituksessaan ammattimaisesti huomioida ne erityiset olosuhteet ja tekijät, jotka saattavat vaarantaa projektin tavoitteenmukaisen lopputuloksen. Tilaaja antaa PJU:lle oleelliset ohjeensa ja määräyksensä niin, että PJU voi ottaa nämä huomioon riskitarkastelussaan ja riskienhallintasuunnitelmassa.
3.5	Projektin tavoitteet
	Tavoiteasetanta tässä sopimuskohdassa välittää tiedoksi tilaajalle tärkeät koko projektia ja myös muita projektiosapuolia koskevat yhteiset tavoitteet, mutta ei muuta sopijaosapuolten vastuuta siltä osin, mitä tässä sopimuksessa on osapuolten suoritus- ja muiden velvollisuuksien osalta muutoin sovittu. Tämän rakennusprojektin yleisenä ja kaikille osapuolille yhteisenä tavoitteena on saavuttaa projektin osapuolten yhteistyönä ensisijaisesti seuraavat tavoitteet: Tilaajan tavoitteet - Tyytyväiset käyttäjät

	- Kustannusten hallinnassa pitäminen - Julkisen tarkastelun kestävät toimintatavat - Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen - Kestävä kehitys ja ympäristövastuu - Hyvä yhteistyö ja hankkeeseen osallistuvien keskinäinen arvostus - Rakentamisvaiheen sujuva toteutus - ympäristöhäiriöiden minimointi Hankkeen toteutusmalli / -tapa Hankkeen toimintaympäristön ja tilaajan tavoitteiden vuoksi rakennuttaja on valinnut hankkeeseen toteutusmuodoksi projektinjohtourakan. Tässä toteutusmuodossa tilaaja haluaa painottaa seuraavaa toteutustapaa: - kustannusten ennakointi niin, että tilaajalla säilyy vaikutusmahdollisuus kustannuksiin ja kehitysvaiheessa muodostetaan riittävä varmuus kokonaiskustannuksista - aliurakoitsijoiden tietotaidon hyödyntäminen toteutustapoja valittaessa - yhteisen intressin löytäminen erityisesti perustusten korjaustöiden haastavaan toteutukseen - vahva yhteistyö seurakunnan-rakennuttajakonsultin-suunnittelijoiden- museoviranomaisten-projektinjohtourakoitsijan- varsinaisten työn suorittajien välillä
4	PROJEKTINJOHTOURAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS
4.1	Urakan kohde
	<i>Turun Pyhän Aleksandran kirkon perustusten korjaushankkeen projektinjohtotehtävät sekä rakennus- ja talotekniset työt.</i>
4.2	Pääsuoritusvelvollisuus
	<i>Pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluvat projektinjohtourakan johtamistehtävät sekä YSE 1 §:n mukaisesti kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määritellyt rakennus- ja talotekniset työt saatettuna täysin valmiiksi.</i>
4.3	Sivuvelvollisuudet
	<i>Urakkaan kuuluvat PJU:n oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 2 §:n toimenpiteet ja velvollisuudet.</i>

4.4	Projektinjohtourakan johtamistehtävät
	<i>PJU:n johtamistehtäviin kuuluvat liitteen tehtäväluettelon kohtien A–D mukaiset projektinjohtotehtävät sisältäen projektisuunnittelun, projektin ohjauksen ja raportoinnin, toteutussuunnittelun ohjauksen, hankintatoimen ja rakennustöiden johtamisen, työmaan johtotehtävät, vastaanotto- ja käyttöönottotehtävät sekä takuuaajan tehtävät.</i>
4.5	Projektisuunnitelma
	<i>PJU laatii kehitysvaiheessa projektisuunnitelman ja esittää sen tilaajan hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen kehitysvaiheen päättymistä.</i> <i>Projektin aikana PJU päivittää tarvittaessa projektisuunnitelmaa yhteisymmärryksessä muiden projektiosapuolten kanssa. Projektisuunnitelmaan tehdyille muutoksille on saatava tilaajan hyväksyntä.</i>
4.6	Työmaan johtovelvollisuudet
	<i>PJU vastaa työmaan johtovelvollisuuksista.</i> <i>Tehtäviin sisältyvät YSE 4 §:n lisäksi tehtäväluettelon mukaiset työmaan johtotehtävät sekä viranomaissäädännässä asetetut päätoteuttajatehtävät ja -vastuut.</i>
4.7	Työmaapalvelut
	<i>PJU vastaa työmaapalvelujen järjestämisestä. Työmaapalvelut koskevat myös kehitysvaiheessa tarkemmin määritettäviä tilaajan hankintoja.</i> <i>Työmaapalveluista on YSE 3 § ja kaupallisten asiakirjojen lisäksi sovittu seuraavaa:</i> <i>-</i>
4.8	Yhteistoimintavelvoite
	<i>PJU koordinoi projektin osapuolten yhteistyötä ja huolehtii siitä, että suunnittelijat, PJU:n alihankkijat ja tälle alistetut sivu-urakoitsijat sekä muut sopimuksessa yksilöidyt tai myöhemmin tilaajan ja PJU:n erikseen sopimat tilaajan erillistoimittajat ovat tietoisia projektin tavoitteesta, etenemisestä ja suorituksensa muista projektiin liittyvistä toimintavelvoitteista.</i> <i>PJU:n velvollisuutena on pitää tilaaja ja muut edellä tarkoitetut osapuolet tietoisena projektin etenemisestä ja informoida tilaajaa kaikista projektille merkityksellisistä seikoista. PJU:n on ilman aiheutonta viivytystä ongelman merkitys ja kiireellisyys huomioiden tiedotettava havaitsemistaan ongelmista tilaajalle ja esitettävä niiden ratkaisuehdotukset.</i> <i>PJU tekee perustellun esityksen kaikista niistä suorituksensa liittyvistä asioista, jotka projektin läpiviennissä vaativat tilaajan päätöstä.</i>

	<i>Esitykset on valmisteltava niin ajoissa, että esityksen sisältö ja asian kiireellisyysaste huomioiden tilaajalle jää kohtuullinen aika päätöksenteon perusteisiin perehtymiseen ja päätöksen harkintaa varten.</i> <i>Tärkeimmät aikatauluun vaikuttavat päätöstä vaativat asiat on yksilöitävä projektisuunnitelmassa ja hyväksytettävä tilaajalla. Tilaajan tulee antaa näin yksilöityihin ja valmisteltuihin esityksiin päätöksensä viimeistään hyväksymänsä projektisuunnitelman mukaisesti.</i>
	4.9 Suunnittelun ohjaus
	<i>PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikatauluhallinnan, hankintatoimen ja rakentamisen sekä rakennustyön työturvallisuuden asiantuntijana. PJU:n velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatutavoitteidenmukaisuus sekä rakennettavuus ja sopivuus hankintaan ja tehdä ennakoivasti ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi.</i> <i>PJU:n ehdotusten tulee tukea tilaajan laadullisten, ajallisten tai kustannustavoitteiden saavuttamista. Ehdotukset tulee tehdä riittävän aikaisessa vaiheessa, että tilaajalle ja tämän suunnittelijoille jää riittävä aika ehdotusten vaikutusten arviointiin ja suunnitelmien muuttamiseen.</i> <i>PJU:n kehitysehdotukset ja tilaajan tavoitteet huomioon ottaen suunnittelijat laativat toteutussuunnitelmat ja pääsuunnittelija huolehtii suunnitelmien yhteensopivuudesta. PJU hankkii toteutussuunnitelmille tilaajan hyväksynnän ennen rakennustyön toteuttamista.</i> <i>Ohjaustehtävässään PJU laatii yhdessä suunnittelijoiden kanssa suunnitelmapakettijaon, järjestää suunnitelmapaketin sisällön ohjaustilaisuuden, ajoittaa suunnitelmapakettien toimituksen hankintojen ja toteutuksen vaatimukset sekä suunnittelijoiden toimintaedellytykset huomioon ottaen ja järjestää katselmukset. Katselmuksissa todennetaan suunnitelmien vaatimuksenmukaisuus ja valmius sekä tarkennetaan hankintojen edellyttämien suunnitelma-asiakirjojen sisältö ja toimitukset.</i> <i>Osana suunnitelmapakettikatselmusta PJU ja tilaajan toimivaltainen edustaja yhdessä selvittävät, ovatko suunnitelmat muuttuneet sopimusasiakirjoihin nähden niin, että muutokset saattavat vaikuttaa tavoite- ja kattohintaan tai urakka-aikaan. Jos jompikumpi sopijapuoli katsoo suunnitelmien muuttuneen sopimusasiakirjoihin nähden eikä kysymys ole täydentymisestä tai täsmentymisestä tai kuulu liitteen ”Tavoitehintaan sisältyvien täydentymisen ja täsmentymisen sekä tavoite- ja kattohintaa muuttavien lisä- ja muutostöiden väliset tarkennukset”, perusteella urakkaan, käsitellään muutosten vaikutukset sopimuskohdan 14 (Tavoite- ja katonhinnan muutokset) mukaisesti.</i>
	<i>Tietomallin mahdollinen käyttö/hyödyntäminen käsitellään kehitysvaiheessa. Suunnittelussa hyödynnetään / ei hyödynnetä tietomallintamista. Tarkennetaan neuvotteluvaiheessa.</i> <i>PJU vastaa sekä tuoteosatoimittajien suunnittelun aikataulunmukaisuudesta että tuoteosatoimittajien laatimien suunnitelmien ja rakennustuotteiden kelpoisuustietojen toimittamisesta ajoissa pääsuunnittelijalle ja muille suunnittelijoille tarkastettavaksi.</i> <i>PJU informoi tilaajaa välittömästi, jos suunnittelu vaarantaa tavoitteiden saavuttamista ja ehdottaa oma-aloitteisesti korjaavia toimenpiteitä.</i>
	4.10 Kustannusohjaus, -seuranta ja -raportointi
	<i>PJU laatii ja toimittaa tilaajalle 2 viikon kuluttua kehitysvaiheen aloituksesta kustannusohjauksen ja -valvonnan pohjaksi kohdassa 13.6. asetettuun tavoitehintaan ja hankintapakettijakoon perustuvan, eritellyn tavoitebudjetin.</i>
	<i>Eritellyn tavoitebudjetin toimittamisen yhteydessä PJU esittelee tilaajalle käyttämänsä ennakoivan kustannusohjausjärjestelmän ja -tavan, miten hankinnan budjettiylitykset/-alitukset käsitellään järjestelmässä ja sen avulla tehtävissä loppukustannusennusteissa.</i>

	<i>PJU vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusohjauksesta ja -seurannasta. PJU raportoi tilaajalle hyväksytyjen suunnitelmamuutosten kustannukset, tehdyt tilaukset ja sopimukset, hankinnoilla sidotut kustannukset ja sekä tarkasteluhetkellä jo suoritettua että vielä jäljellä olevan rakennustyön sekä mahdolliset aikataulupaineista johtuvat ryntäyskustannusriskit huomioivan ennusteen toteutuvasta loppukustannuksesta sekä sen erotuksesta tavoitebudjettiin kuukausittain, aina kuukauden 10. päivään mennessä.</i> <i>PJU hyödyntää aktiivisesti kustannusohjaus- ja -toteumatietoa suunnittelunohjauksessa ja hankintatoimessa sekä muussa urakkasuorituksessaan.</i> <i>PJU selvittää ennen kunkin hankinnan suorittamista tavoitebudjettiin perustuvan ao. hankinnan sisältöä vastaavan tavoitearvon ja esittää sen hankintavertailun yhteydessä tilaajalle.</i> <i>Havaitessaan tai ennakoidessaan tavoitebudjetin ylittymisen uhkaa informoi PJU viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin, yhteisesti sovittaviin korjaustoimiin.</i>
	4.11 Aikatauluohjaus
	<i>PJU laatii työmaan toteutusta varten hankinta-aikataulun ja yleisaikataulun, jotka on yhteensovitettu suunnitelmapakettien ajoituksen kanssa niin, että suunnittelu ja työmaan häiriötön eteneminen on mahdollista. Tilaaja ja PJU laativat yhteistyössä näiden perusteella lähtötietoaikataulun.</i> <i>Hankinta-aikataulusta tulee ilmetä, milloin hankintaa varten tarvittavien suunnitelmapakettien on määrä valmistua, minkä tasoiset suunnitelmat kutakin hankintaa ja näille ajateltua hankintamuotoa varten tarvitaan, milloin tarjouspyyntö lähetetään ja milloin hankintasopimus on määrä tehdä.</i> <i>Yleisaikataulusta tulee ilmetä merkittävien työsuoritusten ajoitus, niiden keskinäinen riippuvuus sekä työsuorituksen määrä ja paikka. PJU huolehtii, että yleisaikataulua täydennetään rakentamisen aikana työvaihe- ja viikkoaikatauluilla projektin laajuuden ja vaikeusasteen vaatimalla tavalla.</i> <i>PJU laatii riittävän ajoissa ennen urakkansa valmistumista käyttöönotto- ja luovutusaikataulun, jossa esitetään toimintakokeisiin, tarkastuksiin ja käyttöhenkilökunnan perehdyttämiseen varattava aika.</i> <i>PJU esittää hankinnat hankinta-aikataulun mukaisesti tilaajan hyväksyttäväksi ja valvoo, että työt edistyvät yleisaikataulun sekä käyttöönotto- ja luovutusaikataulun kuvaamalla tavalla. PJU tekee kuukausittain yhteenvedon hankintojen ja työsuoritusten edistymisestä verrattuna laadittuihin aikatauluihin. Jos edistyminen poikkeaa aikatauluista enemmän kuin 2 viikkoa, PJU esittää tilaajalle korjaavat toimenpiteet, joilla hankinnat ja työsuoritukset hoidetaan niin, että projektin aikataulutavoitteiden saavuttaminen ei vaarannu.</i>
	4.12 Kehitysvaihe
	Turun ortodoksisen seurakunnan seurakuntaneuvoston päätöksen ja hankintalain mukaisen odotusajan jälkeen käynnistetään hankkeen kehitysvaihe ja allekirjoitetaan projektinjohtourakkasopimus. Projektinjohtourakoitsija osallistuu hankkeen kehitysvaiheeseen ja vastaa kohteen rakentamisen valmistelusta tilaajan tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti. Projektinjohtourakoitsija osallistuu hankkeen kehitysvaiheeseen heti tämän projektinjohtourakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Kehitysvaiheen tavoitteena on: - Kehittää suunnittelu- ja toteutusratkaisuja - Saavuttaa riittävä varmuus kohteen kustannustasosta urakoitsijan antamien tarjoushintojen perusteella rakentamisvaiheeseen - Luoda toimintatapoja kohteen rakentamisvaiheelle, jotta varmistetaan sen sujuva eteneminen. Tällaisia toimintatapoja voivat olla esimerkiksi organisointisuunnitelma, kokouskäytännöt, hankintastrategia,

	työsuunnittelu, työmaasuunnitelma, riskienhallinnan menettelyt, aikataulumenettelyt, kuvaus laadunhallinnasta, olosuhdehallinnan suunnitelma, kosteudenhallinnan suunnitelma, jne.. - Tämentää rakentamisvaiheen kannustinjärjestelmä (liite ...). - Käsitellä PJU sopimusluonnoksessa kehitysvaiheelle merkityt tehtävät Kehitysvaiheen aikana suunnitelmien kehitys- ja toteutusratkaisujen kustannustason muutokset tarjousasiakirjoihin nähden käsitellään kohdan 14 (Tavoite- ja kattohinnan muutokset) mukaisesti. Kehitysvaiheen projektihenkilöstön todelliset kustannukset korvataan kohdan 13.4 "projektihenkilöstön muuttuvaan osuuteen sisältyvien kustannuskorvausten perusteiden mukaisesti". Kehitysvaiheen projektihenkilöstön kustannukset sisältyvät urakoitsijan antamiin tavoitehintaan ja projektinjohtopalkkioon kohdan 13.4 mukaisesti. Yhteisiä tilaajan kanssa pidettäviä työpajoja varten tilaaja järjestää tilan. Kehitysvaiheen toteutuneet kustannukset vähennetään annetuista tavoitehinnasta ja palkkioista siirryttäessä rakentamisvaiheeseen. Kehitysvaiheelle urakoitsija varaan riittävän määrän projektihenkilöstöä, jotta kehitysvaiheelle asetetut tehtävät ja tavoitteet saavutetaan. Kehitysvaihe päätteenä laaditaan selvitys kehitysvaiheen tuloksista kustannusvaikutuksineen tilaajan päätöksentekoa varten. Kehitysvaiheen tulosten ja tilaajan päätösten perusteella tilaaja tekee päätöksen rakentamisvaiheeseen siirtymisestä - Mikäli kehitysvaiheen tulokset ja kustannustaso vastaavat tilaajan tavoitteita niin hankkeessa siirrytään rakentamisvaiheeseen. Projektinjohtourakoitsija voi käynnistää rakentamisen valmistelut. Ao. hetkestä alkaen PJU:lle korvataan kustannukset kohdan 13 mukaisesti - Mikäli hankkeelle asetetut tavoitteet, lähtökohdat ja kustannustaso muuttuvat oleellisesti niin tilaaja keskeyttää hankkeen. Mikäli hanke keskeytetään kehitysvaiheen aikana tai hankkeen rakentamisvaihetta ei käynnistetä, niin tällöin tilaajalla on oikeus purkaa kirjallisella ilmoituksella tämä projektinjohtourakkasopimus päättymään välittömästi. Mikäli tilaaja purkaa tämän projektinjohtourakkasopimuksen em. mukaisesti niin urakoitsijalle maksetaan palkkio, jonka suuruus on $0,30 \cdot$ laskutetut oman projektiorganisaation palkkakustannukset sopimusluonnoksen 13.4 mukaisesti. PJU saa laskuttaa tehdystä työstä sopimuksen purkamiseen asti eli sopimuksen purkautuessa kokonaiskorvaus on $1,3 \cdot$ laskutetut oman projektiorganisaation palkkakustannukset sopimusluonnoksen 13.4 mukaisesti. Mikäli urakoitsija esittää kehitysvaiheessa tavoitehinnan tai kiinteän palkkion muutoksia, joita tilaaja ei hyväksy ja rakennustyöt eivät tämän vuoksi käynnisty, niin tilaaja ei korvaa urakoitsijalle kehitysvaiheessa tehtyä työtä. Kehitysvaiheessa syntyneet urakoitsijan tuotokset ovat tilaajan käytettävissä ilman erillistä korvausta. Osapuolilla ei ole oikeutta muihin korvauksiin kuin mitä on tähän sopimukseen kirjoitettu.
5	SOPIMUSASIAKIRJAT
	Urakassa noudatetaan tätä sopimusasiakirjaa ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja muita sopimusasiakirjoja.

	YSE 13 §:n asemesta asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on tämän sopimusasiakirjan jälkeen seuraavan liiteasiakirjanumeroinnin mukainen.
	5.1 Urakka-asiakirjaluettelo
	5.1.1 Kaupalliset asiakirjat
	<i>Liite nro Asiakirja Päiväys</i> 1. <i>Urakkaneuvottelupöytäkirja → tarvittaessa</i> 2. <i>Projektinjohtourakan tehtäväluettelo (RT 103018)</i> 3. <i>Tavoitehintaan sisältyvien täydentymisen ja täsmentymisen, sekä tavoite- ja kattohintaa muuttavien muutos- ja lisätöiden väliset tarkennukset → laaditaan tarvittaessa kehitysvaiheessa</i> Mikäli em. asiakirja laaditaan kehitysvaiheessa niin ao. asiakirjaa käsitellään sopimusasiakirjana. 4. <i>Projektinjohtopalkkion maksuerätaulukko</i> 5. <i>Tarjouspyyntö liitteineen ja ennen tarjousta annetut kirjalliset lisäselvitykset</i> 6. <i>Urakkaohjelma</i> 7. <i>Urakkarajaliite</i> 8. <i>Rakennuttajan turvallisuusasiakirja, turvallisuussäännöt ja menettelyohjeet</i> 9. <i>Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660)</i> 10. <i>Muut tarjouspyyntöasiakirjat</i> 11. <i>Tarjous</i> 12. <i>Kannustinjärjestelmä, tarkennetaan kehitysvaiheessa</i>
	5.1.2 Tekniset asiakirjat
	<i>Liite nro Asiakirja Päiväys</i> Tarjouspyynnön mukaiset suunnitelmat, selvitykset ja selostukset.
	Tämän sopimusasiakirjan ja urakkaneuvottelupöytäkirjan määräykset kumoavat ja korvaavat Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 sopimusasiakirjoja käsittelevät kohdat 12 §–16 § ainoastaan siltä osin, mitä asiasta on poikkeavasti kirjattu. Muilta osin YSE 1998 12 §–16 § pätevät ja sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan YSE 1998 12 §:n ja 13 §:n kohtien 2–8 mukaisesti.
	6 TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS
	6.1 Yleinen myötävaikutusvelvollisuus

	<i>Tilaaja tekee PJU:n hyvissä ajoin tekemästä esityksestä tehtäväluettelossa ja/tai projektisuunnitelmassa mainitut sekä muut projektin edellyttämät tilaajan päätökset siten, että projektinjohtourakan häiriötön eteneminen on mahdollista.</i> <i>Tilaaja informoi oma-aloitteisesti PJU:ta tietoonsa tulleista, projektille merkityksellisistä seikoista. Mikäli tietoon tulee tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden piiriin kuuluva urakan häiriöttömän etenemisen uhka, tilaaja ilmoittaa siitä viipymättä kirjallisesti PJU:lle.</i>
	<i>Suunnittelusopimukset tehdään tilaajan nimiin.</i> <i>Tilaaja huolehtii siitä, että suunnittelijat ja muut tilaajaan sopimussuhteessa olevat toimijat sitoutetaan toimimaan projektinjohtourakan toteutusta ja koko projektin tavoitteita sekä yhteistoimintaa tukevalla tavalla.</i> <i>Tätä varten tilaaja kutsuu koolle ja johtaa työpajan, johon sopijapuolten lisäksi osallistuvat myös tilaajan suunnittelijat. Työpaja järjestetään yhteisymmärryksen ja yhteistoiminnan synnyttämiseksi, suunnittelunohjaus- ja johtamistehtävien ja suunnittelun aikatauluttamisen periaatteiden selventämiseksi, suunnitelmiin ja hankintoihin tutustuttamiseksi, toteutusvaiheen riskien tarkastelemiseksi. Em. työpaja järjestetään kehitysvaiheen aluksi.</i>
6.2	Lupien hankkiminen ja viranomaisasiat
	<i>Tilaaja vastaa rakennusluvan hankinnasta.</i> <i>Rakennuslupa on myönnetty 27.5.2026.</i>
	<i>PJU hankkii työsuoritukseen liittyvät luvat.</i>
6.3	Suunnitelmien yhteensovittaminen ja hyväksyminen
	<i>Tilaaja hyväksyy suunnitelmat ennen niiden toteutusta ja vastaa tilaajaan sopimussuhteessa olevien suunnittelijoiden suunnitelmista ja niiden yhteensopivuudesta.</i>
6.4	Suunnitelma-asiakirjojen toimittaminen
	<i>Tilaaja vastaa siitä, että suunnitelma-asiakirjat toimitetaan vahvistetun suunnitelma-aikataulun mukaisesti suunnitelmapaketteina. PJU:n tulee huomioida, että suunnitelmia joudutaan täsmentämään/muuttamaan purkuvaiheen yhteydessä sekä kohteen erityispiirteiden vuoksi rakennustöiden aikana.</i>
6.5	Tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat
	<i>Tilaaja teettää kohteessa samanaikaisesti kohdassa 1.10 (Muut tilaajan sivu-urakoitsijat ja erillishankinnat) mainittuja töitä ja urakoita.</i> <i>Tilaaja ilmoittaa PJU:lle myöhemmin päättämistään erillishankinnoista niin, että PJU voi huomioida ja yhteensovittaa nämä projektinjohtamisessa.</i>

	<i>Tässä sopimuksessa yksilöimättömien tilaajan erillishankintojen mahdollisista vaikutuksista urakkahintaan ja rakennusaikaan sovitaan kuten lisä- ja muutostöistä.</i>
7	LAADUNVARMISTUS
7.1	Yleistä laadunvarmistuksesta
	<i>Sopijapuoli on velvollinen kutsumaan toisen sopijapuolen projektisuunnitelmassa esitettyihin keskeisiin tai muuten merkittäviin laadunvarmistustarkastuksiin sekä toimittamaan toiselle viipymättä näistä saadut tulokset.</i>
7.2	Projektinjohtourakoitsijan laadunvarmistus
	<i>PJU huomioi osana projektisuunnitelman viimeistelyä suoritustaan koskevat laadunvarmistustoimet sekä vastaa toimenpiteiden suorituksesta ja dokumentoinnista.</i> <i>Keskeiset myöhemmin tarkennettavassa ja tilaajalla hyväksyttävässä projektisuunnitelmassa esitettävät laadunvarmistustoimenpiteet ovat:</i> - Tarkastusasiakirja - Työmaan kosteudenhallinnansuunnitelma - Työmaan olosuhdehallinnansuunnitelma - Työmaan ympäristösuunnitelma - Työmaan työturvallisuussuunnitelma - Aluesuunnitelma - Pölyn- ja sisäilman puhtaudenhallintasuunnitelma - Hankintasuunnitelma - Listaus tärkeimmistä työvaiheista, joista laaditaan tarkemmat tekniset työsuunnitelmat
	<i>PJU huolehtii rakennustyön aikaisesta tarkastusasiakirjan ylläpidosta ja niin omien kuin muidenkin tarkastustoimista vastuullisten projektiosapuolten toimenpiteiden noudattamisen seurannasta ja kirjaamisesta tarkastusasiakirjaan.</i> <i>Tarkastusasiakirja ja sen noudattamismenettely tarkastetaan ja sopijapuolet allekirjoittavat tarkastusasiakirjan osana urakan kohteen vastaanottoa.</i>
8	URAKKA-AIKA
	<i>Hankkeen kehitysvaiheen aloitus ja kulku sekä tilaajan oikeus purkaa sopimus, ks. kohta 4.12</i> <i>PJU aloittaa rakentamisvaiheen projektinjohtotehtävät, kun tilaaja on tehnyt päätöksen rakentamisvaiheen käynnistämisestä.</i> <i>Rakennustyöt voidaan aloittaa työmaan perustamisella ja suojaustöillä __.4.2027 (alustavasti huhtikuussa 2027, aikataulu tarkennetaan neuvotteluvaiheessa). Huhtikuussa rinnan rakennustöiden aloituksen kanssa suorittaa käyttäjä tavaroiden muuttoa.</i> <i>Työt on suoritettava siten, että urakkasuoritus on valmis ja luovutettavissa tilaajalle (=käyttöön otettavissa) __.5.2028 (alustavasti toukokuussa 2028, aikataulu tarkennetaan neuvotteluvaiheessa)</i>

	<i>Projektinjohtourakkaan sisällytetään sakollisia välitavoitteita seuraavasti:</i> - <i>Hankkeen yleisaikataulun laadinnan ja hyväksymisen yhteydessä, alustavasti helmi-maaliskuussa 2027, määritellään hankkeeseen 2-3 kpl työaikatauluun perustuvia sakollisia välitavoitteita.</i>
9	VIIVÄSTYSSAKKO
	<i>Urakkasuorituksen viivästyessä kohdassa 8 (Urakka-aika) mainituista koko urakkasuorituksen tai välitavoitteiden määräajoista tilaaja on oikeutettu saamaan PJU:lta viivästyssakkona jokaiselta työpäivältä</i> - <i>0,05 % arvonlisäverottomasta PJU:n urakkahinnasta (= tavoitehintaa + kiinteät palkkiot, tarjouslomakkeen kohdat A1 + A2)</i> <i>Kunkin välitavoitteen osalta sakkoja peritään enintään kymmeneltä työpäivältä. Välitavoitteiden osalta perittävän sakon määrä ei vähennä valmistumisen viivästymisestä, enintään 50 työpäivältä, perittävien sakkojen määrää. Sakkoja peritään välitavoitteet 2-3 kpl ja valmistuminen huomioiden enintään 90 työpäivältä.</i>
10	TAKUU
	10.1 Takuuaika
	<i>PJU vastaa tilaajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on 24 kuukautta koko rakennuskohteen hyväksytystä vastaanotosta.</i>
	<i>Vaihtoehto A</i> <i>PJU siirtää pidennetyt takuut tilaajan ja ao. alihankkijoidensa välisiksi.</i>
	<i>Koko suorituksensa kattavan 24 kuukauden yleisen takuuajan lisäksi PJU huolehtii siitä, että kukin jäljempänä eriteltyjen pidennettyjen takuuvastuiden piiriin kuuluva PJU:n alihankkija vastaa suoraan tilaajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta seuraavat, koko rakennuskohteen vastaanottoajankohdasta alkavat pidennetyt takuuajat.</i> Seuraaville töille rakennusurakoitsijan tulee lisäksi myöntää alla mainitun pituiset rakennuttajan nimiin asetetut nimitakuut. Takuutodistukset rakennusurakoitsijan tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa: • elastiset saumaukset (materiaalit ja asennus) 5 vuotta

	• muut rakennuksen vedeneristystyöt kuin vesikattotyöt (materiaalit ja asennus) 5 vuotta • kuumasinkityt, kupariset ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (teräs- ja peltirakenteiden ruostumattomuus, sinkityksen ja maalauksen pysyvyys) 10 vuotta
	10.2 Takuukorjausten kustannukset
	<i>Sellaisten, yleiseen 24 kuukauden takuuajaan ja projektinjohtourakkaan kuuluvien takuuvirheiden korjaamiseksi, joita PJU ei hankintasopimuksen perusteella voi osoittaa alihankkijan vastuuseen kuuluvaksi tai korvausta ei saada keneltäkään, varataan 50 000 euroa. Tämän ylittävältä osuudelta projektinjohtourakan takuukustannuksista vastaa PJU ja tilaaja puoliksi.</i> <i>Takuuvastuuvaraus sisällytetään työmaakustannuksiin ja huomioidaan taloudellisessa loppuselvityksessä toteutuneiden rakentamiskustannusten lisäyksenä, varauksena takuukorjauskustannuksille. Jos takuuvastuuvarauksista on PJU:n oman yleisen kahden vuoden takuuajan päättyessä käyttämättä, jää hyöty yksin tilaajalle.</i>
	11 VAKUUDET
	11.1 Projektinjohtourakoitsijan vakuudet
	<i>Rakennusaikaisten sopimusvelvoitteidensa täyttämisen vakuudeksi antaa PJU tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään euroa / muun tilaajan hyväksymän vakuuden. (vakuus on 10 % tavoitehinnasta ja kiinteistä palkkioista)</i>
	<i>Projektinjohtourakan 24 kuukauden takuuajan vastuunsa täyttämisen vakuudeksi PJU antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään euroa / muun tilaajan hyväksymän vakuuden. Vakuuden tulee olla voimassa saakka. (vakuus on 2 % tavoitehinnasta ja kiinteistä palkkioista)</i>
	11.2 Tilaajan vakuudet
	<i>Tilaaja ei anna vakuutta.</i>
	12 VAKUUTUKSET
	<i>PJU ottaa rakennuskohteelle tilaajan hyväksymästä vakuutusyhtiöstä tilaajan nimiin rakennustyövakuutuksen. Vakuutusarvona käytetään tilaajan vahvistamaa projektinjohtourakan kustannusarviota lisättynä tilaajan erillishankintojen arvolla, yhteisarvoltaan euroa.</i>

	<i>Jos rakennustyövakuutuksessa käytetty toteutumakustannusarvio uhkaa urakan suoritusaikana ylittyä, huolehtii PJU, että vakuutusarvoon tehdään vastaava korotus. Takuuajantyyt pitää sisältyä vakuutusehtoihin ja voimassaoloon.</i>
	<i>PJU:lla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, jonka korvausvastuun enimmäisyläraja yksittäiselle vahingolle on vähintään 5 000 000 euroa. Vastuuvakuutuksen voimassaolosta ja ehdoista on toimitettava tilaajalle todistus.</i> <i>PJU:n tulee vaatia työmaalla toimivilta aliurakoitsijoiltaan toiminnan vastuuvakuutus.</i>
13	URAKKAHINTA
	<i>Tilaaja maksaa PJU:lle tämän suoritusta vastaan urakkahinnan, jonka sisältö, tilaajan maksuvelvollisuuden määrä ja muut ehdot on esitetty jäljempänä.</i> <i>Kaikki tässä sopimuksessa mainitut rahamäärät on ilmoitettu ilman arvonlisäveroa ja tämän sopimuksen tarkoittamat laskelmat laaditaan ja tilaajan maksuvelvollisuuden määrä, kustannukset sekä palkkiot käsitellään ilman arvonlisäveroa.</i>
	13.1 Arvonlisävero / käännetty arvonlisävero
	Vaihtoehto A <i>Tilaaja ei ole arvonlisäverolain 8 c §:n tarkoittama rakentamispalvelujen ostaja, joka on veloitettu soveltamaan rakentamispalveluiden ostoihinsa käännettä arvonlisäverovelvollisuutta. Urakkahintaan ja PJU:n laskuihin lisätään voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero.</i>
	13.2 Urakkahintaan sisältyvät erät
	Urakkahinta koostuu seuraavista kustannuseristä, jotka tilaaja maksaa PJU:lle jäljempänä määritellysti: 1. Projektinjohtopalkkio 2. Työmaakustannukset, jotka sisältävät - työmaan johto-, hallinto- ja kalustokorvauksen - hankintakustannukset 3. Mahdollinen tavoitepalkkio 4. Mahdollinen kannustinjärjestelmän palkkio 5. Arvonlisävero Edellisten kustannuserien 1–3 lisäksi, jos tilaaja ei ole arvonlisäverolain 8 c §:n tarkoittama käännettyn arvonlisäveroon veloitettu rakentamispalveluiden ostaja, PJU lisää laskuihinsa ja tilaaja maksaa PJU:lle voimassa olevan lainsäädännön mukaisen arvonlisäveron.
	13.3 Projektinjohtopalkkio
	<i>Projektinjohtopalkkio (tarjouslomakkeen kohta A.1.1), joka on euroa, sisältää korvauksen seuraavista kustannuksista ja vastuista:</i>

	- PJU:n yleiskulut, riski ja kate - PJU:n vastattavat takuukustannukset (vrt. kohta 10 Takuu) - vakuuskustannukset - PJU:n oman toimintansa vastuuvakuutuskustannukset ml. omavastuut - keskuskonttorikulut (keskushallinnon suorittamat ns. yritystehtävät) - PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut palkanlisineen siltä osin, mitä ei nimenomaisesti ole jäljempänä sovittu sisältyväksi työmaan johto- ja hallintokorvauksiin. Selvyyden vuoksi mainitaan, että tällaista projektinjohtopalkkioon sisältyvää kulua ovat mm. mahdolliset erilliset työpäälliköt, keskuskonttorin hankinnan tuki, projektipäällikön esimiehet yms. - PJU:n itsensä laatimat PJU:n henkilöstön tuotanto- ja tavoitepalkkiot (selvyyden vuoksi todetaan, että tilaajan kannustinjärjestelmä tarjouspyynnön mukaisesti maksetaan tilaajan omasta budjetista). Projektinjohtopalkkio on kiinteä, ellei jäljempänä kohdasta 14 (Tavoite- ja kattohinnan muutokset) muuta johdu.
	13.4 Työmaan johto-, hallinto- ja kalustekorvaukset
	Työmaan johto-, hallinto- ja kalustekorvaus kattaa seuraavien tehtävien ja toimintojen sekä tarvikkeiden kustannukset ja vastuut: - työmaan johto- ja hallintotehtävät siltä osin kuin ne eivät kuulu projektinjohtopalkkioon - kiinteän kalustekorvauksen
	Työmaan johto-, hallinto- ja kalustekorvaus jaetaan: - muuttuvaan osuuteen, joka koostuu alla olevan mukaisesti muuttuviksi kustannuksiksi sovitusta henkilöresursseista ja näiden veloituspereusteista - kiinteään osuuteen (tarjouslomakkeen kohta A.1.2) euroa, joka koostuu kiinteästä kalustekorvauksesta Muuttuvaan työmaan johto- ja hallintokorvauksen osuuteen sisältyvää henkilöstöä (projektioorganisaatio) täsmennetään siten, että tähän luetaan: - Työmaapäällikkö (=vastaava työnjohtaja = vastaava työnjohtaja) - Hankintainsinööri (= työmaan hankintatehtävät) - tilaajan ja PJU:n yhdessä sopimat muut työmaan toimihenkilöt kuten työmaamestarit, työmaainsinöörit, talotekniikan koordinointiin tarvittavat lisähenkilöt joko LVIA- tai sähköpuolelle. - tilaajan ja PJU:n yhdessä sopimat urakoitsijan työsuunnitteluun ja suunnittelun kehittämiseen osallistuvat henkilöt Projektioorganisaation muuttuvaan osuuteen (muuttuvaan työmaan johto- ja hallintokorvaukseen) sisältyvät kustannuskorvaukset perustuvat työnantajan todellisiin henkilö- ja sivukuluihin, sisältäen mm: - bruttopalkan lisineen (esim. vastaavan lisä, vanhan rak. lisä...) - luontaisedut (lounas, mahd. auto) - sosiaalikulut voimassa olevan RT:n laskelman mukaisesti Projektioorganisaation kiinteään osuuteen sisältyvät muut projektioorganisaation kustannukset kuten esimerkiksi - henkilökohtainen tietokone ja siihen ohjelmien lisenssit ja päivitykset - matkapuhelinten hankinta- ja käyttökustannukset - keskuskonttorin tilakustannukset - mahdolliset pysäköintikustannukset - matkakustannukset, asuntokorvaukset, mahd. korvaus oman auton käytöstä ja päivärahat - projektioorganisaation mahdolliset tuotantopalkkiot Em. projektioorganisaation kiinteän osuuden kustannukset sisältyvät PJU:n kiinteään projektinjohtopalkkioon.

Lomat ja muut vapaapäivät sekä sairaspöissaolat sisältyvät sosiaalikuluprosenttiin, joten em. päivät vähennetään muuttuviin kustannuksiin kuuluvan projektiorganisaation ajankäytöstä. Samoin vähennetään esim. projektiin liittymättömät koulutuspäivät.

Laskutuksessa henkilöille sovitaan todellisten kustannusten arvion perusteella yksikköhinnat. Tilaaja tarkistaa ulkopuolisella talouden tarkastajalla todellisten palkkakustannusten ja yksikköhintojen eron. Em. tarkastuksen perusteella hinnoittelua korjataan.

Työmaan johto- ja hallintoresurssitarpeen muutokset:

- *Tämän sopimuksen mukaista, muuttuvaksi sovittua työmaan johto- ja hallintoresurssien määrää tai ajallista käyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa tilaajan tai PJU:n perustellusta esityksestä, molempien osapuolten kirjallisella hyväksynnällä.*
- *Tilaaja korvaa hyväksymiensä resurssimuutosten kustannusvaikutukset osana muita työmaakustannuksia tilaajan maksuvelvollisuuden ylärajaan saakka.*
- *Resurssimuutosten kustannusvaikutukset eivät muuta tavoitebudjettia, ellei perusteena ole budjettivaraukset ylittävät lisä- tai muutostyöt.*

Kiinteä kalustekorvaus, sis. alla kohdat 1-5 (tarjouslomakkeen kohta A.1.2)

Pääosa työssä tarvittavista työkaluista ja -koneista sisällytetään aliurakoihin. Kiinteään kalustekorvaukseen sisältyvät erät ovat seuraavat:

1. Oman henkilöstön ja työmaalla vierailevan henkilöstön suojavälineet

- *kypärät suojuksineen*
- *suojalasit*
- *suojakäsineet*
- *kuulosuojaimet*
- *hengityssuojaimet*
- *jalkineet*
- *sadevaatteet*
- *liikennemerkkit, yms. varoituslaitteet*
- *lippusiimat*
- *ensiapuvälineet*

2. Työmaan käyttötarvikkeet

- *saniteettitarvikkeet*
- *työkäsineet*
- *taskulamput*
- *tussit ja liidut*
- *harjat*
- *alkusammutuslaitteet (sankoruiskut, jauhesammuttimet)*

3. Työmaan sähköistys- ja valaistusrakenteet

- *työmaan sähköistyslaitteet varusteineen (kaapelit ja keskukset)*
- *työmaan valaistuslaitteet varusteineen (lamput, johdot, sulakkeet)*

Sähköistys- ja valaistusjärjestelmien rakentaminen ja ylläpito on laskutettava kustannus.

HUOM! Työmaan työnaikaiset lämmityslaitteet sisältyvät hankintakustannuksiin.

	4. Työmaatoimiston ja sosiaalitilojen kalusteet - pöydät, kaapit, tuolit, hyllyt, pukukaapit jne - jääkaapit - kahvinkeitinmet käyttötarvikkeineen - mikroaaltouunit - astiat 5. Työmaatoimiston koneet ja käyttötarvikkeet - kopiokoneet, - puhelinkojeet, - atk-laitteet ohjelmistoinen ja sisäisine verkostoinen asennettuna sisältäen tavanomaiset toimisto-ohjelmistot, aikataulu-, kustannus- ja projektinhallintaohjelmat sekä kehittyneet tietomallin katseluohjelmat. - tulostimet - gsm-puhelimet - kopiopaperit - postikulut - kynät yms. toimistotarvikkeet - tulostimien värikasetit - data- ja puhelinyhteyksien liittymä ja käyttökustannukset. <i>HUOM! Aliurakoiden hankintakyselyihin, sopimuksiin ja työn suoritusta varten tarvittavien suunnitelmien kopiointikustannukset kopiolaitoksella ovat rakennuttajan kustannuksia.</i> <i>Työmaaparakkien vuokratkustannukset samoin kuin hälytysjärjestelmä ovat laskutettavia hankintakustannuksia.</i> <i>Käsi puhelinten käyttömaksut ovat kokonaisuudessaan kiinteään kalustekorvaukseen sisältyviä.</i> <i>Edellä olevan luettelon mukaisten koneiden, laitteiden, pientyökalujen sekä muiden välineiden ja tarvikkeiden hintaan sisältyy:</i> - vuokra/vaihtoehtoisesti hankintakustannus - kuljetukset - kulustustarvikkeet ja muut tämän luonteiset käyttökustannukset kuten valaisinten lamput, sulakkeet, jne. - muut vastaavat käyttökelpoisuuden edellyttämät asiat
	13.5 Hankintakustannukset
	<i>Hankinnat tulee suorittaa tilaajan hyväksymän hankintasuunnitelman ja hankintamenettelyn mukaisesti, verraten kunkin hankinnan arvioitua toteutuvaa kustannusta sille tavoitebudjetissa määritettyyn tavoitearvoon. Hankinnan kustannusten uhatessa ylittää tavoitebudjetissa sille asetetun tavoitteen, tulee PJU:n esittää tilaajalle korjaavia toimia kohdan 4.10 (Kustannusohjaus, -seuranta ja -raportointi) mukaisesti.</i> <i>Hankintakustannuksiin sisällytetään tilaajan hyväksymät hankinnat.</i> <i>Hankinnoiksi katsotaan kaikki työkohteeseen hankitut, työntuloksen aikaansaamisen edellyttämät aliurakat ja palveluhankinnat, rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet kuljetuksineen ja töineen, työmaan väliaikaisjärjestelyt, rakennustyövuokaus omavastuuosuuksineen, mahdollinen edellä kohdassa 10.2 (Takuukorjausten kustannukset) sovittu kustannusvaraus ja hankintaa sekä rakentamista varten tarvittavien suunnitelma-asiakirjojen kopiokulut ja muut vastaavat hankinnat, jotka eivät sisälly projektinjohtopalkkioon tai työmaan johto- ja hallintakorvaukseen.</i>

Työmaan johto-, hallinto ja kalustekorvauksen ja hankintakustannusten rajaa tarkennetaan seuraavasti:

- 1. Työmaata palvelevat turvallisuusrakenteet kuten suoja-aidat, katteet, kulkusillat, portaat ja katokset tehdään hankintoihin kuuluvina.*
- 2. Työmaapalvelut (YSE 3 §) tehdään hankintoihin kuuluvina.*
- 3. Käyttötarvikkeet, käyttöaineet sekä energia, kuten sähkö, vesi ja kaukolämpö, ovat hankintoja.*
- 4. Tutkimukset, urakoitsijan hankittavat viranomaisluvut ja -palvelut, laadunvarmistuspalvelut, huoltokirjakustannukset, PJU:lle sovitut tietomallinnustehtävät sekä muut tarpeelliset ulkopuolisille maksetut palvelut ovat hankintoja.*

Suihkupaalutuskaluston ja muun PJU:n omankaluston veloitukset ovat hankintoja:

- Veloitushinnat ja veloituserusteet tarkennetaan kehitysvaiheessa. Tarpeen mukaan veloitushinnan määrittelyssä käytetään ulkopuolista talouden tarkastajaa.*

Rakennus- ja tekniikkaosia koskevat hankinnat sisältävät kaikki työvaiheet valmiin tuotteen tai toimituksen aikaansaamiseksi. Hankinta sisältää siten yleensä rakennustuotteet, työsuorituksen, asennustuotteet, tarvittavan erityiskaluston ja yrityspalvelut.

PJU:n velvollisuutena on huolehtia, että urakkahankintoihin sisältyviä sivuvelvollisuuksia ei korvata erikseen hankituilla työmaapalveluilla.

Tavoitehintaan sisällytettävät hankintakustannukset

Jäljempänä mainittujen hankintojen suorat alihankkijoille maksettavat kustannukset tilaaja maksaa erillisillä laskuilla projektinjohtourakoitsijalle suoraan ao. töiden aliurakkahinnan perusteella. Näiden hankintojen suoria alihankkijoille maksettavia kustannuksia ei lasketa tavoitehintaan. Tavoitehintaan ja kiinteisiin kustannuskorvauksiin on kuitenkin laskettava em. hankinnoista ja töistä aiheutuvat projektinjohtourakoitsijan omat kustannukset kuten työnjohto-, yleiskustannukset, kate, työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset.

Tällaisina hankintakustannuksina käsitellään seuraavat alihankinnat, joita ei sisällytetä tavoitehintaan:

- Tarkennetaan neuvotteluvaiheessa*
-*

Tavoitehintaan kuulumattomat urakat / hankinnat projektinjohtourakoitsija kilpailuttaa rakennustyön aikana rakennuttajan kanssa yhteisesti valituilla toimittajilla.

Tavoitehintaan sidottuina määrinä ja/tai kustannuksina sisältyvät hankintakustannukset

Jäljempänä mainitut hankinnat on huomioitu tavoite- ja kattohinnoissa sidottuina kustannusvarauksina

- Tarkennetaan neuvotteluvaiheessa*
-*

Sidottuina kustannuksina tavoitehinnassa huomioidut työt ja hankinnat rakennusurakoitsija kilpailuttaa rakennustyön aikana rakennuttajan kanssa yhteisesti valituilla toimittajilla.

13.6	Tavoite- ja kattohinta, tavoitepalkkio
	Tavoitehinta <i>Tilaaja sitoutuu maksamaan PJUlle tämän urakkasuoritusta vastaan toteutuvan muuttuvan työmaan johto- ja hallintokorvauksen ja hankintakustannusten yhteisarvon tavoitehintaan asti. Kustannuksen ylittäessä tavoitehinnan maksuvelvollisuus määräytyy jäljempänä mainitulla tavalla.</i> <i>Sopijaosapuolet asettavat yhteisesti tavoitehinnaksi (tarjouslomakkeen kohta A.2) euroa</i> <i>Mikäli toteutuvat tavoitehintaan sisältyvät kustannukset alittavat tavoitehinnan, jaetaan erotuksena syntynyt säästö tilaajan ja PJUn kesken suhteessa 60 %_(tilaaja)/ 40 % (PJU = tavoitepalkkio)</i> <i>PJU:lle maksettavaksi määräytyvä tavoitepalkkio voi kuitenkin olla enintään € (enintään 50 % projektinjohtopalkkiosta)</i> <i>Mikäli toteutuvaan tavoitehintaan sisältyvät kustannukset ylittävät tavoitehinnan, niin tavoitehinnan ylittävältä osalta kattohintaan asti tilaaja maksaa 80 % kustannuksia ja 20 % jää urakoitsijan maksettavaksi. PJU vastaa yksin kustannuksista, joiden yhteissumma ylittää kattohinnan.</i> Kattohinta <i>Sopimuksen mukainen kattohinta on sopimuksen mukainen tavoitehinta lisättynä 15 prosentilla.</i> <i>eli euroa</i> <i>Muutos- ja lisätoissa tavoite- ja kattohinnan välinen ero ei muutu eli</i> <i>uusi kattohinta = sovittu uusi tavoitehinta + (alkuperäisen sopimuksen mukainen kattohinta – alkuperäisen sopimuksen mukainen tavoitehinta = €)</i> <i>Tilaajan enimmäismaksuvelvoite hankkeessa on siten:</i> - Kiinteät palkkiot yhteensä + mahdollinen tavoitepalkkio + - Kattohinta (korjattuna hyväksytyillä lisä- ja muutostöillä) – urakoitsijan osuus tavoitehinnan ylityksestä + - Tavoitehintaan sisältymättömät erät + - Kannustinjärjestelmästä ansaittu palkkio Kannustinjärjestelmä <i>Tilaaja asettaa hankkeelle erillisen laadullisiin kriteereihin perustuvan kannustinjärjestelmän (Liite ...)</i> <i>Projektinjohtourakan kannustinjärjestelmän palkkion suuruus on enintään 50000 euroa. Sen määräytymisperusteet ja maksaminen määritellään tarkemmin liitteessä Palkkio sisältää yritysten henkilöstön palkkojen sivukulut.</i>
14	TAVOITE- JA KATTOHINNAN MUUTOKSET
14.1	Suunnitelmien täsmentymisen, täydentymisen ja muuttumisen vaikutus
	<i>Tämän sopimuksen tavoitehinta ja kattohinta perustuvat sopimushetken tietoihin ja suunnitelmiin, jotka täsmentyvät ja täydentyvät suunnitelmien jatkokehityksen ja rakentamisen aikana. Suunnitelmien myöhempi täydentyminen ja täsmentyminen on tavoite- ja kattohinnassa huomioitu, eikä näitä muuta.</i> <i>Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta todettu, tavoitehintaa muutetaan noudattaen YSE 1998:n määräyksiä lisä- ja muutostöistä. Lisä- tai muutostyöksi ei kuitenkaan katsota sopimussuunnitelmien alhaisesta</i>

	<i>valmiudesta johtuvaa suunnitelmien sellaista täsmentymistä ja täydentymistä, joka ei poikkea kohteen yleisestä laatutasosta tai jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. Tavoitehinnan muuttuessa myös kattohinta muuttuu kohdan 13.6 (Tavoite- ja kattohinta, tavoitepalkkio) mukaisesti.</i>
	14.2 Tavoitehinnassa huomioidut sidotut kustannusvaraukset
	<i>Edellä kohdassa 13.5 yksilöidyt ja hankintasisältöjensä osalta täsmennetyt PJU:n alihankinnat on huomioitu tavoite- ja kattohinnassa alustavina arviohintoina, eli sidottuina kustannusvarauksina.</i> <i>Näiden hankintojen osalta tavoite- ja kattohintaa muutetaan toteutuvan alihankintakustannuksen ja sisällöltään vastaavan sidotun kustannusvarauksen erotuksella, joko korottavasti tai alentavasti. Kysymyksessä ei tällöin ole lisä- ja muutostyö vaan sopijapuolten etukäteen sopima alihankintakustannusriskin jako, jonka vaikutus huomioidaan tavoite- ja kattohinnassa, muta ei vaikuta projektinjohtopalkkioon.</i>
	14.3 Projektinjohtourakoitsijan aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut
	<i>Lähtökohtana on, että PJU:n esittämien suunnitelmien kehitysratkaisujen tulee olla projektin tavoitteet täyttäviä ja saavutettava hyöty muutossuunnittelukustannuksia suurempi.</i> <i>Sellaiset PJU:n aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut tai muut parannukset, jotka johtavat toteutuvien kustannusten alenemaan ilman, että tämä perustuu kohteen laatutasosta, varustetasosta tai laajuudesta tinkimiseen tai aiheuttavat rakennuksen elinkaarikustannusten kohoamista tai tilaajalle muutossuunnittelukustannuksia, eivät alenna tavoite- eikä kattohintaa.</i> <i>Mikäli PJU:n esittämään suunnitelmien kehitysratkaisuun kuitenkin liittyy tinkimistä tavoitellusta laatu- tai varustetasosta, laajuudesta, elinkaarikustannusten nousua tai tilaajalle muutossuunnittelukustannuksia, ja tilaaja näistä huolimatta on kokonaisuutta harkittuaan valmis kehitysratkaisun hyväksymään, alennetaan tavoite- ja kattohintaa ratkaisua heikentävien sekä aiheutuvien muutossuunnittelukustannusten arvioidulla yhteismäärällä. Tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta sovittuun projektijohtopalkkioon.</i>
	14.4 Hankintapäätökset
	<i>PJU laatii hankintasuunnitelman ja suorittaa hankinnat tehtäväluettelon RT 103018 (liite) mukaisesti.</i> <i>PJU hyväksyttää alihankkijansa tilaajalla ennen sopimussuhteen solmimista ja esittää tilaajavastuulain edellyttämät ennakkoselvitykset. PJU:n tulee ennen hankintapäätösesitystä varmistaa, ettei alihankkija ketjuta suorituksiaan enempää kuin on rakennusalan vakiintuneiden käytäntöjen mukaan ns. erityistyösuoritusten osalta perusteltua.</i> <i>Sopijaosapuolella on perustellusta syystä oikeus kieltäytyä hyväksymästä toisen sopijaosapuolen esittämä alihankkija. Tällainen perusteltu syy on esimerkiksi hankinnalle asetetut tavoitteet ylittävä päätösesitys, missä poikkeama tavoitteista voi johtua PJU:n ilmeisistä puutteista hankinnan suorittamisessa tai sopijapuolen aiemman kokemuksen perusteella mahdollinen alihankkijan sopimusrikkomus, alihankkijan taloudelliseen asemaan liittyvästä riskistä johtuva mahdollinen kyvyttömyys toteuttaa toimeksianto sopimuksensa mukaisesti tai kantaa takuuaajan vastuunsa, epäselvyydet tilaajavastuutiedoissa tai muu sopijapuolen tiedossa oleva seikka, josta voidaan perustellusti arvioida aiheutuvan riskejä koko projektin tavoitteen mukaiseen toteuttamiseen. Edellä esitetyistä</i>

	<i>syistä johtuva hankintapäätöksen epääminen ei johda tavoite- ja kattohinnan eikä aikataulun muutoksiin, vaan joko hankinta suoritetaan uudelleen tai valinta kohdistuu hyväksyttävään toimijaan.</i>
	<i>PJU vastaa kustannuksellaan lukuunsa tekemien hankintojen mahdollisista tilaajavastuulaista (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä) johtuvista, viranomaisten asettamista laiminlyöntimaksuista.</i> <i>Jos tilaaja ei hyväksy PJU:n esittämää, tilaajavastuulain ja kaikilta osin sopimuksen ehdot ja sovitut tavoitteet ja takuuvastuut täyttäväksi osoittamaa hankintaa, vaan vaatii valittavaksi ehdotettua kalliimman hankinnan, nostetaan tavoitehintaa em. hankintojen erotuksella.</i> <i>Muut kuin edellä mainitut sekä sopimuksenmukaista sisältöä, laajuutta, laatu- tai varustetasoa tai aikataulumuutoksia aiheuttavat muutokset ja lisäykset käsitellään mahdollisilta kustannus- ja aikatauluvaikutuksiltaan jäljempänä kuvatun mukaisesti.</i>
	14.5 Muutosten kustannusvaikutusten määrittely
	<i>Muutos- tai lisätyöstä johtuvaksi tavoitehinnan muutokseksi huomioidaan omakustannushinta ilman YSE 47 § kohdan f mukaista yleiskustannuslisää ja katetta, jotka huomioidaan projektinjohtopalkkiossa jäljempänä kohdan 14.6 (Muutos- ja lisätöiden vaikutus projektinjohtopalkkioon) mukaisesti.</i> <i>Vaihtoehto B</i> <i>Omakustannushinnan määrittelyssä otetaan huomioon välittömät työnjohdon palkat sosiaalikuluneen, matkakustannukset ja päivärahat, työkalukorvaukset sekä muut työmaatehtävät seuraavin, hankintakustannuksista laskettavin prosenttiosuuksin:</i> - pelkkä materiaalin laatutasomuutos 0 % - pääosin yhteen aliurakkaan kuuluva suoritus 5 % - muut muutos- ja lisätyöt 9 %
	<i>Jos muutos- tai lisätyö vaatii poikkeavia palveluja, kuten lisätelineitä, nostokalustoa tai muuta työmaalta puuttuvaa ja vain kyseisen muutoksen suorituksen edellyttämää erityiskalustoa, huomioidaan näistä johtuvat lisäkustannukset omakustannushinnan määrittelyssä em. prosenttiosuuksien lisäksi.</i> <i>Omakustannushinnan hankintakustannusten määrittelyssä käytetään ensisijaisesti aliurakoitsijoiden ja tuotetoimittajien antamia kilpailutettuja rakennustuotteiden ja töiden yksikköhintoja tai aliurakoitsijan antamaa kokonaishintaa, tai ellei näitä ole käytettävissä, osapuolten neuvotteluteitse sopimaa markkinalähtöistä hintatietoa.</i>
	14.6 Muutos- ja lisätöiden vaikutus projektinjohtopalkkioon
	<i>Projektinjohtopalkkio on lähtökohtaisesti kiinteä ja sitä ei alenneta riippumatta siitä, vaikuttavatko muutos- ja lisätyöt kustannuksia alentavasti.</i> <i>Vastaavasti muutos- ja lisätöiden nostaessa kustannuksia PJU:lle ei makseta lisäpalkkiota niiden sopijapuolten sopimien muutos- ja lisätöiden osalta, joiden yhteiskustannusvaikutus mahdolliset hyvitykset huomioiden ei ylitä sopimuksessa sovittua tavoitehintaa enempää kuin 5 %.</i>

	<i>Tähän raja-arvoon saakka muutos- ja lisätyöt hinnoitellaan ja huomioidaan tavoite- ja kattohinnassa vain työmaakustannusten muutosten osalta, eikä projektinjohtopalkkio korotu.</i>
	<i>Raja-arvon ylittävältä osin muutos- ja lisätyöt korottavat myös projektinjohtopalkkiota.</i> <i>Laskuesimerkki:</i> - <i>sovittu projektinjohtopalkkio 100</i> - <i>kustannusvaraukset ylittävien muutostöiden omakustannuksen kumulatiivinen kustannusvaikutus on tavoitebudjetista laskien 15 %</i> - <i>toleranssiksi on sovittu 5 %</i> - <i>uusi projektinjohtopalkkio on $100 + (15 \% - 5 \%) * 100$</i>
	14.7 Muutos- ja lisätöiden vaikutuksista sopiminen
	<i>Tavoitehinnan mahdolliset muutokset selvitetään osapuolten kesken aina viimeistään raportointivälein (= 1 kuukausi). Urakoitsijan tulee 2 viikon kuluessa toteutussuunnitelman toimittamisesta ilmoittaa rakennuttajalle mahdollisista tavoitehinnan muutostarvetta koskevista syistä ja esittää viimeistään seuraavan kustannusraportin yhteydessä laskelma vastaavasta muutoksen määrästä.</i>
	<i>PJU on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.</i> <i>PJU:lla ei ole velvollisuutta toteuttaa tilaajan vaatimia lisätöitä. Jos PJU hyväksyy tähän sopimukseen liitettäväksi lisätöitä, noudatetaan niiden osalta samaa käytäntöä ja sopimusehtoja kuin muutostöiden osalta.</i> <i>Sen sopijapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan tästä sopimuksesta poikkeavaksi tai haluaa muuttaa tämän sopimuksen tarkoittamaa toteutusratkaisua, tulee kirjallisesti yksilöidä asia sopijakumppanilleen.</i> <i>Tullakseen osaksi tätä sopimusta, urakkasuorituksen muutokset ja näiden vaikutukset tavoitebudjettiin sekä aikatauluun käsitellään YSEstä poiketen jäljempänä kuvatuksi.</i>
	<i>PJU ylläpitää sopijapuolten muutosesityksistä, niiden perusteista ja vaikutuksista ajantasaista seurantataulukkoa, josta käy ilmi kunkin aiheen käsittelyvaihe sekä osapuolten kannanotot ja ratkaisut niitä koskien.</i> <i>Sopijapuolet käsittelevät säännöllisesti seurantataulukon muutosesitykset ja sopivat kirjallisesti kunkin muutosaiheen osalta siitä, ovatko samaa mieltä sen perusteesta, vaikutuksista sekä siitä, onko asian varalle jo tehty tavoitebudjettiin kustannusvaraus ja voidaanko ja millä edellytyksellä muutokseen ryhtyä.</i> <i>PJU ryhtyy viivytyksettä muutoksen suorittamiseen, jos muutoksen varalle on tavoitebudjetissa kustannusvaraus tai muutoksen vaikutuksista etukäteen YSEn mukaisesti sovitaan, tai erimielisyystapauksessa tilaaja antaa määräyksen työn toteuttamisesta YSE 90 § mukaisesti riidanalaisena.</i> <i>PJU ryhtyy viivytyksettä muutoksen suorittamiseen myös siinä tapauksessa, jos sopijapuolet yksimielisesti hyväksyvät muutosperusteen ja tilaaja päättää käynnistää muutoksen toteuttamisen ilman sitovaa sopimista muutoksen lopullisista vaikutuksista.</i> <i>Jos muutoksen suorittamiseen ilman tavoitebudjetin kustannusvarausta ryhdytään ennen muutoksen lopullisista vaikutuksista sitovasti sopimista, PJU:n tulee ilman aiheetonta viivytystä antaa tilaajalle arvionsa ("arvio") muutoksen suorittamisen kustannuksista ja/tai YSE 44 § kohdan 3 mukaisesti esittää perusteltu urakka-ajan pidennysvaatimus.</i>

	<i>PJU:n tulee laatia arvionsa laadintahetkellä käytettävissä olevin tiedoin ja niiden puutteista huolimatta ammattimaisesti ja asianmukaisella huolellisuudella, mutta ilman perusteettomia riskivaroja. Vähäistä merkittävämpien muutosten arvioihin liitetään lisä- tai muutostyölaskelma ja aikatauluvaikutusselvitys erittelyineen. Tilaajan tulee käsitellä arvio ilman aiheetonta viivytystä.</i> <i>Sopijapuolten tulee sopia arvio toteutumisen suuraamisesta ja päivittämisestä riittävän väliajoin ja PJU:n tulee seurata arvion toteutumaa niin, että tilaaja saa tiedon mahdollisista poikkeamista viipymättä PJU:n saatua asiasta tiedon.</i> <i>Jos kustannus- ja/tai aikatauluvaikutuksista ei ole sitovasti sovittu jo ennen muutokseen ryhtymistä vaan on edetty arviolta, lopulliset muutosvaikutukset määritetään PJU:n säännöllisesti informoimien toteutuneiden kustannusten taikka päivitetyn, tilaajan hyväksymän muutostyölaskelman sekä PJU:n esittämän ja tilaajan hyväksymän tarkennetun aikatauluselvityksen perusteella.</i> <i>Tilaajan hyväksyessä arvion hyväksyy tilaaja myös sen, että lopulliset kustannus- ja/tai aikatauluvaikutukset voivat toteutua arvion mukaisina. Jos tilaaja kesken muutoksen toteuttamista antaa muutokseen vaikuttavia uusia määräyksiä, päivittää PJU viipymättä arviotaan ja hyväksyttää sen tilaajalla.</i> <i>Lopulliset vaikutukset voivat toteutua myös arvioitua alempana tai korkeampana. Jos lopulliset vaikutukset toteutuvat arvioitua korkeampana, vastaa tilaaja arvion ylityksestä vain, jos PJU on seurannut arvionsa toteutumaa ja viipymättä, kuitenkin viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun voidaan katsoa PJU:n saaneen tiedon arvion poikkeamaan johtaneista syistä, on saattanut sekä syyt että uuden, päivitetyn arvion tilaajan tietoon. Muussa tapauksessa PJU vastaa itse arvion ylittävistä kustannus- ja/tai aikatauluvaikutuksista ja näistä johtuvat kustannukset erotetaan taloudellisessa loppuselvityksessä projektinjohtourakan ulkopuolisiksi, yksin PJU:n vastattaviksi kustannuksiksi.</i> <i>Jos tilaaja on teettänyt toimenpiteen riidanlaisena, sovelletaan asian käsittelyssä edellä kuvattua muutostöiden seurantamenettelyä sen mahdollistamiseksi, että sopijapuolet voivat myöhemmin neuvotteluteitse pyrkiä sovintoratkaisuun ja mahdollisen perustellun muutostyön kyseessä ollessa pystyä määrittämään vaikutukset tavoite- ja kattohintaan ja kokonaisaikatauluun.</i>
	<i>Osapuolten kannat muutoksen vaikutuksesta tulee todeta kirjallisesti.</i> <i>Kirjalliseksi sopimiseksi katsotaan tilaajan toimivaltaisen edustajan allekirjoittama, muutosesityksen yksilöivä pöytäkirja tai erillinen kirjallinen muutostyötilaus. Kirjallisena muotona pidetään myös sähköpostia.</i> <i>Näiden lisäksi pidetään kirjallisena tilauksena YSE 43 § kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia koskevaa kirjallisesti tehtyä tilausta.</i> <i>Muutos- ja lisätöitä on oikeutettu tilaamaan:</i> <i>YSE 43 §:n kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia on oikeutettu tilaamaan:</i>
15	URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

15.1	Projektinjohtopalkkio
	<i>Projektinjohtopalkkio maksetaan PJU:n laskua vastaan kuukausittain maksuerätaulukon, liite , perusteella. Projektinjohtopalkkion viimeinen maksuerä maksetaan, kun PJU:n tehtäväluettelon vastaanotto- ja käyttöönottotehtävät on suoritettu ja taloudellinen loppuselvitys pidetty.</i>
15.2	Työmaakustannukset
	<i>Työmaakustannukset laskutetaan koontilaskulla 2 kertaa kuukaudessa eriteltynä työmaan johto- ja hallintokorvaukseen sekä hankintakustannuksiin. Laskuihin liitetään kustannusten perusteen ja oikeellisuuden osoittavat tositteet / Laskujen perusteiden ja oikeellisuuden selvittämisen mahdollistamiseksi PJU avaa tilaajalle pääsyn PJU:n sähköiseen järjestelmään. Hankintakustannukset ovat tilaajalta laskutuskelpoisia, kun PJU on itse hyväksynyt alihankkijansa laskun maksukelpoiseksi.</i> <i>Tilaaja maksaa PJU:lle työmaakustannusten ennakkomaksun, suuruudeltaan euroa (50 % rakennusaikaisen vakuuden määrästä), kun sopimus on allekirjoitettu ja rakennusaikainen vakuus jätetty.</i> <i>Maksetun ennakon osuus vähennetään urakan 4 viimeisen kuukauden aikana tasaerin kunkin koontilaskun yhteydessä erillisellä hyvityslaskulla / koontilaskussa olevana hyvityseränä, jonka suuruus on euroa / koontilasku.</i>
15.3	Tavoitepalkkion maksaminen
	<i>Jos sovitut tavoitepalkkioperusteet täyttyvät, suorittaa tilaaja PJU:lle tavoitepalkkiota liitteen mukaisesti</i> <i>Mahdollinen tavoitehintapalkkio maksetaan hyväksytyn vastaanoton ja suoritettujen mahdollisten jälkitöiden jälkeen.</i>
15.4	Laskutus ja maksuaika
	<i>Laskutus verkkolaskuina.</i> <i>Verkkolaskuosoite on</i> <i>Laskuihin kirjataan viitetiedoksi</i> <i>Maksuaika on 21 vuorokautta maksukelpoisen laskun esittämisestä rakennuttajan edustajalle (hyväksyminen edellyttää, että lasku on sopimuksen mukainen ja että sitä vastaava työvaihe on hyväksyttävästi suoritettu). Tilaajan viivästyessä laskun toimitushetkellä maksukelpoisen laskun maksamisesta eräpäivään mennessä, on tilaaja velvollinen suorittamaan PJU:lle erääntyneelle summalle lasketun voimassa olevan korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron.</i>
16	HINTASIDONNAISUUDET
	

17	OMISTUSOIKEUS
	<i>Työkohteeseen ostetut rakennusvälineet ja muu ylijäänyt omaisuus inventoidaan projektin lopussa, ja PJU myy sen tilaajan kanssa sovitulla tavalla. Myyntituotot hyvitetään työmaakustannuksissa.</i>
18	VALVONTA
	<i>Tilaajan puolesta urakkasuoritusta rakennustyömaalla valvoo</i> -
19	TYÖNJOHTO
	<i>PJU:n puolesta vastaavana työnjohtajana rakennustyötä johtaa, rakennustyön määräystenmukaisuudesta vastaa ja YSE 56 § kohdan 2 tarkoittamalla tavalla PJU:n toimivaltaisena edustajana toimii</i>
20	TYÖSUOJELU
	<i>PJU toimii rakennuskohteen päätoteuttajana ja vastaa yhteisen rakennustyömaan ("työmaa") työturvallisuustoimista.</i> <i>PJU huolehtii siitä, että työmaalla noudatetaan työturvallisuuslakia, asetusta rakennustyön turvallisuudesta, asetusta työhön liittyvän syöpävaaran torjunnasta, ohjekorttia RT 10-10982 ja rakennustyövuokituksen myöntäneen vakuutusyhtiön suojeluohjeita.</i> <i>Tilaaja on määritellyt keskeiset työturvallisuuteen liittyvät ohjeet ja määräyksensä rakennuttajan turvallisuusasiakirjassa, turvallisuussäännöissä ja menettelyohjeissa (liite).</i> Urakoitsijan tulee omassa työmaan turvallisuussuunnittelussaan ja -toiminnassaan noudattaa tilaajan ohjeistusta. <i>Tilaajan turvallisuuskoordinaattori on nimetty kohdassa 1.3 (Turvallisuuskoordinaattori)</i> <i>Jos PJU katsoo tarpeelliseksi muuttaa tai poiketa tilaajan työturvallisuusohjeista tai -määräyksistä, tulee muutostarpeet hyväksyttävä kirjallisesti turvallisuuskoordinaattorilla.</i> <i>PJU nimeää ja ennen rakennustöiden aloittamista tilaajalle ja tämän turvallisuuskoordinaattorille kirjallisesti ilmoittaa pätevän henkilön, työturvallisuuspäällikön, joka PJU:n edustajana huolehtii työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, viranomaisilmoituksista, toimintojen yhteensovittamisesta sekä työmaa-alueen yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä.</i> <i>PJU:n työturvallisuuspäällikkö ja työmaan työntekijöiden edustaja suorittavat viikoittain työmaan kunnossapitotarkastukset. Kunnossapitotarkastus voidaan korvata TR- tai MVR-mittauksella.</i>

	<i>PJU perehdyttää kaikki työmaalla työskentelevät henkilöt ja huolehtii siitä, että näillä on tilaajan hyväksymä, voimassa oleva todistus koskien asianmukaista työturvallisuuskoulutusta.</i> <i>PJU laatii työmaalle tulityösuunnitelman ja huolehtii, että tulityötä tehtäessä noudatetaan vakuutusyhtiön edellyttämiä turvallisuus- ja suojeluohjeita. Tulityöluvan antajalla ja tulityötä tekevällä tulee aina olla voimassa oleva tulityökortti.</i> <i>PJU huolehtii ja vastaa siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja. Työntekijän tunnisteesta tulee olla työnantajan nimi ja veronumero.</i> <i>PJU huolehtii ja vastaa siitä, että jokaisella työmaalla työskentelevällä työntekijällä on PJU:n myöntämä kulkulupa. Kulkuluvista ja työmaan työntekijöistä pidetään rekisteriä. PJU ylläpitää rekisteriä työmaan työntekijöistä myös muiden kuin omien ja sopijakumppaniensa henkilöstön osalta ja raportoi tiedot kuukausittain Verohallintoon. Tilaaja ja tämän erillistoimittajat ja sivu-urakoitsijat vastaavat siitä, että ilmoittavat työntekijätietonsa PJU:n työmaarekisteriin viipymättä työmaalle saavuttuaan.</i> <i>PJU laatii työmaalle yhteiset ja yleiset turvallisuusohjeet (sisältää mm. turvallisuussuunnitelman ja työmaa-alueen käyttösuunnitelman) ja hyväksyttää ne tilaajalla. Turvallisuusohjeissa PJU huomioi rakennuttajan turvallisuusasiakirjan ohjeet ja määräykset. PJU sisällyttää laatimansa turvallisuusohjeistuksen alihankintasopimuksiinsa.</i> <i>PJU pitää rakennuttajan turvallisuusasiakirjan työmaata koskevat tiedot ajan tasalla ja toimittaa tiedot muutoksista tilaajalle, suunnittelijoille ja muille urakoitsijoille.</i> <i>Tilaaja huolehtii, että tilaajan erillistoimittajille välitetään tieto työmaan henkilötunniste- ja kulkulupavaatimuksista sekä muista PJU:n turvallisuusohjeista, ja että nämä erillistoimittajat sitoutuvat näitä ohjeita ja määräyksiä noudattamaan.</i>
21	ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ
21.1	Salassapito
21.2	Tiedottaminen
	<i>Tilaaja hoitaa tiedottamisen.</i>
21.3	Sopimuksen siirto
21.4	Muut asiat
22	YHTEISET TOIMITUKSET
	Yhteisiä toimituksia työmaalla pidetään mm. seuraavasti: - erilliset projektipalaverit - suunnittelupalaverit

	- pääurakoitsijan arkkitehtikierrokset (PJU johdolla) - työmaakokoukset - projektinjohtourakan johtoryhmän kokoukset - hankintakokoukset - talotekniikkapalaverit - urakoitsijakokoukset (PJU johdolla) - aloituskokoukset (PJU johdolla) - vastaanottoon liittyvät kokoukset - viranomaispalaverit - riskienhallintaan liittyvät palaverit
23	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN
	<i>Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla kohdassa 3 (Johdanto) kuvattujen periaatteiden mukaisesti.</i> <i>Jos yhteisymmärrystä ei sopijapuolten keskinäisissä neuvotteluissa saavuteta, pyritään neuvotteluratkaisuun sopijapuolten yhdessä valitseman ja hyväksymän, projektinjohtourakkamuodon sekä rakennusalaan ja sen juridisia käytäntöjä tuntevan asiantuntijan laatiman sovintoesityksen pohjalta.</i> <i>Elleivät sopijaosapuolet pääse yhteisymmärrykseen sovittelijasta, sovittelukustannusten jakoperusteista, sovittelun aikataulusta, hyväksy sovittelijan sovintoesitystä tai pääse sen pohjalta neuvotellen keskinäiseen ratkaisuun, jätetään riitaisuudet toisen osapuolen sitä halutessa Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.</i>
24	SOPIMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET
	<i>Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen sähköisesti. Allekirjoitukset erillisellä allekirjoitussivulla. Sopimus on sitova, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.</i>