

Tilaaaja:

Kiinteistö Oy Turun Monitoimitilat

Linnankatu 90 E, 20100 TURKU

Hanke:

Turun kokoelmakeskus, yhteistoimintaurakka, kehitysvaihe

Kohde:

Turun kokoelmakeskus, uudisrakennus

■ KONSULTTISOPIMUS (PJU) LUONNOS 27.2.2026

LUONNOS

KONSULTTISOPIMUS

Turun kokoelmakeskus, yhteistoimintaurakka, kehitysvaihe

Kiinteistö Oy Turun monitoimitilat (y-tunnus: 2679106-6) tilaajana ja xxx Oy (y-tunnus: xxxx) konsulttina ovat tänään tehneet seuraavan sopimuksen.

1. KONSULTIN TEHTÄVÄT

Konsultti/palveluntuottaja sitoutuu suorittamaan tilaajalle hankkeen kehitysvaiheessa seuraavat tehtävät:

- suunnitteluratkaisun kehittäminen yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa
- Suunnittelunohjaus: Ohjaa, sopii ja järjestää suunnittelukokoukset, hoitaa aikatauluhallinnan, Suunnitelmien yhteensovittaminen, laadunvarmistus, tiedonkulunhallinta, Resurssien ohjaus.
- suunnittelunohjaus yhdessä tilaajan kanssa välitavoitteiden mukaisesti (kohta 4.)
- rakentamisen asiantuntijatehtävät
- kustannus selvitysten laadinta eri vaihtoehdoista eri vaiheissa
- tietomallikoordinaattorin tehtävien tukena yhdessä tilaajan kanssa ja yhteistyö

Konsultti ohjaa toteutussuunnittelua aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana. Ohjaus kohdistuu teknisiin suunnitteluratkaisuihin, niiden toteutuksen työturvallisuuteen sekä suunnitelma-asiakirjojen sisältöön ja ajoitukseen. Konsultin toiminnan tavoitteina on varmistaa, että suunnitelmat vastaavat aika-, kustannus- ja laadutavoitteita ja että suunnitteluratkaisut ovat teknisesti toteutettavissa. Konsultti voi myös tehdä hankkeen tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi.

Konsultin toteutusvaiheen tehtävät, vastuut ja muut ehdot on määritelty erillisessä myöhemmin solmittavassa projektinjohtourakkasopimuksessa, mikäli tilaaja päättää siirtyä toteutusvaiheeseen.

Konsultilla ei ole oikeutta tehdä hanketta ja Tilaajaa sitovia hankintoja ja sopimuksia ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä ilman Tilaajan hyväksyntää.

Osapuolet eivät anna vakuuksia kehitysvaiheen ajaksi. Toteutusvaihetta koskevat rakennus- ja takuuajan vakuudet on määritelty projektinjohtourakkasopimuksessa.

2. SOPIMUSASIAKIRJAT

Tehtävän suorittamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) Yhteistoimintasopimus

- b) Tämä sopimus
- c) Liite 1 Tarjouspyyntö liitteineen
- d) Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013
- e) Liite 2 Tarjous liitteineen

Osapuolet hyväksyvät sen, että edellä mainittuja sopimusasiakirjoja sovelletaan tähän sopimukseen, vaikka niitä ei ole niiden suuren määrän takia otettu tämän sopimuksen liitteeksi.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä lueteltu.

3. YHTEYDENPITO

Tilajana toimii Kiinteistö Oy Turun Monitoimitilat. Tilajan edustajana sopimusasioissa xxxxx, toimitusjohtaja, sekä teknisissä asioissa xxxxx.

Konsulttina (ja toteutusvaiheen urakoitsijana) toimii xx Oy, Konsultin edustajana hallinnollisissa ja sopimusasioissa on xxx.

Osapuolten yhteydenpitoa varten järjestetään kehitysvaiheessa kokouksia tarvittaessa, arviolta noin 1-2 kertaa kuukaudessa. Konsultti on velvollinen osallistumaan suunnitelmassa heille osoitettuihin kokouksiin.

4. SUORITUSORGANISAATIO

Tilaja käyttää alla mainituissa tehtävissä seuraavia suunnittelijoita/asiiantuntijoita:

- | | |
|------------------------------|-----|
| a) pääsuunnittelu | xxx |
| b) arkkitehtisuunnittelu | xxx |
| c) rakennesuunnittelu | xxx |
| d) rakfys-suunnittelu | xxx |
| e) TATE-suunnittelu | xxx |
| f) sähkö- ja telesuunnittelu | xxx |
| g) geo-suunnittelu | xxx |
| h) akustiikkasuunnittelu | xxx |

i) tietomallikoordinaattori	xxx
j) sisustussuunnittelu	xxx
k) paloturvallisuussuunnittelu	xxx
l) Sammutusjärjestelmäsuunnittelu	xxx
m) RTYL- koordinointi	xxx

Suunnittelun edetessä tilaaja voi lisäksi hankkia asiantuntijalausuntoja erityiskysymyksistä muilta kuin edellä nimetyiltä asiantuntijoilta.

Suunnitelmien hyväksymisessä noudatetaan suunnittelukokouksissa sovittavaa käytäntöä ja erikseen sovittavaa aikataulua. Luonnossuunnitelmat ja pääpiirustukset hyväksyy tilaaja. Tilaaja johtaa suunnittelua, määrittää valmiilta tilalta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet, vastaa niiden edellyttämästä suunnittelusta sekä hyväksyy suunnitelmat. Konsultti huolehtii omalta osaltaan suunnittelun ohjauksesta ja siitä, että suunnittelussa tullaan jo varhaisessa vaiheessa ottamaan huomioon hankkeen tekninen toteuttaminen ja kustannustavoitteiden toteutuminen. Lisäksi konsultin myötävaikutusveloitteeseen kuuluu huomauttaa viipymättä Tilaajaa ja suunnittelijaa havaitsemistaan suunnitelmien ristiriitaisuuksista tai virheistä.

Hankkeen osapuolille asetetut välitavoitteet:

Työsuoritus tulee aloittaa ja sen sekä välitavoitteiden tulee olla valmiita seuraavasti (välitavoitteiden osalta päivämäärät sovitaan yhdessä suunnitteluryhmän kesken hankkeen aloituksessa):

Suunnittelutehtävän aloitusajankohta	x/2026
Rakennuskohde valmistuu	x/202x
Hankkeen käyttöönotto alkaa	x/202x

Seuraavat suunnittelun välitavoitteet sisältyvät tämän konsulttisopimuksen alaiseen kehitysvaiheeseen (arvio, aikataulua ja tavoitteiden tarkka sisältö tarkennetaan osapuolten kesken suunnitteluajataulun laadinnan yhteydessä):

Välitavoite 1: Ehdotussuunnitelmat, vaihtoehtotarkastelut (toiminnallisuus, talotekniset ratkaisut, kustannuksiin vaikuttavat ratkaisut yleisesti, erillishankinnat huomioitu)

x.202x

Välitavoite 2: Ehdotussuunnitelmat valmiit ja hyväksytetty, kustannuslaskenta-aineisto

x.202x

Välitavoite 3: Yleissuunnitelmat valmiit ja hyväksytetty, kustannuslaskenta-aineisto

x.202x

Välitavoite 4: Rakennusluvan hakeminen ja rakennuslupahakemus jätetty, sis. erillishankinnat

x.202x

Välitavoite 5: Toteutussuunnitelmat (kehitysvaihe) valmiit hyväksyntää varten, urakka- ja kustannuslaskenta- aineisto

x/202x

Välitavoite 6: Toteutussuunnitelmat (kehitysvaihe) päivitetty toteutusta varten

x/202x

Työsuorituksen muut ajalliset määräykset sekä osasuoritusten ja välitavoitteiden sisällöt määritetään projektiryhmän ja suunnitteluryhmän keskinäisissä tapaamisissa ja suunnittelukokouksissa.

5. KONSULTIN VASTUU

Konsultti vastaa tilaajalle sekä myös kolmannelle henkilölle aiheutuneista vahingoista KSE 2013 yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Konsultilla tulee olla voimassa oleva vastuuvakuutus.

Vastuuvakuutuksen tapauskohtainen vähimmäismäärä 1 000 000 euroa

6. AIKATAULU JA VIIVÄSTYMINEN

Konsultti sitoutuu suorittamaan työn sovitussa aikataulussa ja että hänen laatimansa laskelmat ja tehtävät valmistuvat yhdessä sovittavan aikataulun mukaisesti.

7. PALKKIO

Tilaja maksaa konsultille kehitysvaiheen aikaisen sopimuksen mukaisten asiantuntijatehtävien suorittamisesta tuntiveloitusperusteisesti konsultin tarjouksen

mukaisin tuntihinnoin Tilaajan määrittämään kattohintaan 150 000€ (alv 0 %) asti. Laskutus tehdään kuukausittain.

Tuntilaskutushinnat pitävät sisällään tämän sopimuksen mukaisen työn tuloksen saavuttamiseksi muiden muassa mutta mitään poissulkematta konsultin sosiaalikulut sekä normaalit toimisto- ja ict-kulut, majoitus- ja matkakustannukset, konsultin/urakoitsijan keskuskonttorin ja johdon kulut sekä hankkeeseen liittyvät kokoukset.

Konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen KSE 2013 kohdassa 5.7.4 tarkoitettua veloitusperusteiden tarkistusta ohjelmallisista ja toiminnallisista tai viranomaismääräysten muuttamisesta johtuvista lisä- ja muutostöistä ei suoriteta, mikäli niiden määrä on vähäinen.

Ohjelmallisista ja toiminnallisista tai viranomaismääräysten muuttamisesta johtuvista lisä- ja muutostöistä, joiden määrä tai vaikutus ei ole vähäinen, laatii konsultti tilaajalle lisä- / muutostyötarjouksen, jossa työn suuruus on avattu ja perusteltu työhön käytettävään aikaan perustuen.

Konsulttitoimeksiannon hintaa ei sidota indeksiin.

8. ERITYISET KORVAUKSET JA KULUT

Kopiointityöt tilataan tilaajan osoittamalta toimittajalta tilaajan laskuun. Kulut erikoiskopioista, suurennus-, pienennys- ja konekirjoitustöistä sekä lähettämisestä pikälähetyksenä korvataan vain, jos siitä on erikseen sovittu. Konsultin on noudatettava tilaajan kopioinnista antamia ohjeita.

Normaalien kokousmuistioiden yms. asiakirjojen kopiointi ja postitus konsultin omilla laitteilla sisältyvät palkkioon. Muu kopiointityö teetetään tilaajan osoittamalla toimittajalla tilaajan laskuun.

Muita erityisiä korvauksia ja kuluja korvataan vain, jos asiasta on erikseen sovittu.

9. MAKSUSUORITUKSET

Kehitysvaiheen korvausta, lisä- ja muutostöitä, erityisiä korvauksia tai kuluja koskeva lasku on maksettava 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun se on saapunut tilaajalle ja työvaihe, johon lasku kohdistuu, on todettu tehdyksi tai lasku on muuten havaittu maksukelpoiseksi.

10. SOPIMUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Tilaja voi halutessaan päättää sopimuksen missä tahansa vaiheessa toimeksiantoa. Tällöin konsultille korvataan ainoastaan työn päättymishetkeen mennessä tehdyt työt tuntilaskutushintojen mukaisesti.

Tämä sopimus päättyy kuitenkin viimeistään osapuolten siirtyessä hankkeen toteutusvaiheeseen.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Jos jompikumpi sopijapuoli sitä vaatii, on sopimuksesta johtuvat riidat jätettävä Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

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

Turku x.x.202x

Allekirjoitukset:

Kiinteistö Oy Turun monitoimitilat

Seppo Saaristo

Toimitusjohtaja

xxx Oy