KVR-URAKKASOPIMUS. YSE 1998 ASIAKIRJA

korvaa RT 80278

Tämä sopimuslomake perustuu Rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998 (RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241)

Hanke Nro	Turun Lyseon yhteistoiminnallinen KVR-hanke
Rakennuskohde	Turun Lyseo, Varusmestarintie 19, 20360 Turku
Urakkasopimus	KVR-urakkasopimus

1 SOPIJAPUOLET

Tilaaja

KOy Turun Monitoimitilat
Linnankatu 90 E
20100 Turku

Tilaajan edustajat

Sopimusasioissa	Työsuoritukseen liittyvissä asioissa
Seppo Saaristo seppo.saaristo@tmtt.fi puh. 050 433 3382	Olli Lautamäki olli.lautamaki@turku.fi puh. 044 907 5928

Urakoitsija

Urakoitsijan edustajat

Sopimusasioissa	Työsuoritukseen liittyvissä asioissa

2 MUUT OSAPUOLET

Rakennuttaja	Sama kuin tilaaja
Rakennuttajakonsultti	Turun kaupunki (tarkennetaan)
Turvallisuuskoordinaatti	Nimetään myöhemmin
Kosteudenhallinnasta vastaava henkilö	Nimetään myöhemmin
Käyttäjä	Turun Kaupunki
Muut urakoitsijat ja tilaajan hankinnat	Urakkaohjelman mukaan. Täsmennetään kehitysvaiheen päätteeksi.

LUONNOS

3 SOPIMUSEHDOT JA KÄSITTEISTÖ

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joihin tämä sopimuslomake perustuu. *Kursivoitu* teksti poikkeaa Urakkasopimus-lomakkeen RT 80260 sisällöstä. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE.

Nimistö
Tässä urakkasopimuksessa käytetään Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen nimistön lisäksi tai sijasta seuraavaa nimistöä:

KVR
kokonaisvastuurakentaminen

KVR-suoritus
urakoitsijan sopimuksen mukainen suoritus, joka sisältää suunnittelun ja rakennustyön

rakennustyö
varsinaista rakentamista koskeva osa sopimuksen mukaisesta suorituksesta

urakoitsija
KVR-urakoitsija

YSE
Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

LUONNOS

TW/kesäkuu 2022/Rakennustieto Oy © RAKLI ry ja Rakennustietosäätiö RTS 2022

4 URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS

Urakan kohde

Rakennettava kohde on Turun Lyseon uudisrakennus Turun opetustoimen Runosmäen ja Mikaelin yksiköiden kanssa samalle tontille. Urakan kohde on tarkemmin esitetty sopimuksen liitteessä 2 urakkaohjelma.

Pääsuoritusvelvollisuus

Viite YSE 1 §

Urakoitsija sitoutuu jäljempänä määriteltyä urakkahintaa vastaan suunnittelemaan ja rakentamaan:

Tarjouspyyntöaineistossa kuvatun mukaisen ja kehitysvaiheessa täsmennetyn Turun Lyseon Uudisrakennuksen.

Edellä olevaan urakoitsijan velvollisuuteen urakkahintaa vastaan sisältyy mm.:
a) pääsuunnittelijan nimeäminen, suunnitelmien hankkiminen ja toimittaminen tilaajan tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. Tilaajan pitäminen tietoisena suunnittelun edistymisestä.
b) rakennusluvan hankkiminen siihen liittyvine toimenpiteineen ja kustannuksineen
c) muidenkin kuin b-kohdassa tarvittavien suunnitelmien hyväksyttäminen
d) lopullisten suunnitelmien toimittaminen tilaajalle
e) tarvittavien urakan suorittamista koskevien ilmoitusten tekeminen viranomaisille ja Verohallinnolle
f) maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden piiriin kuuluvien tehtävien hoitaminen
g) yhteydenpito rakennusvalvontaan ja muihin viranomaisiin
h) urakan suoritusta koskevien ja valmiin rakennuskohteen tarvitsemien lupien hankkiminen, liittymä- yms. sopimusten tekeminen viranomaisten ja muiden asianosaisten kanssa urakkasopimusasiakirjojen mukaisesti niihin liittyvine töineen ja kustannuksineen
i) sopimusasiakirjoissa mainittujen rakennuskohteen ja sen osien toimivuuden kannalta tarpeellisten kokeiden ja näytteiden ottaminen ja analysointi sekä tulosten esittäminen tilaajalle. Tällä määräyksellä ei vähennetä YSE 11 § 4. momentin kokeidenottovelvollisuutta
j) KVR-suorituksen toteuttaminen siten, että se myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia
k) toimiminen työmaan johtovelvollisuuksista vastaavana urakoitsijana ja lain edellyttämänä päätoteuttajana
l) huoltokirjan kokoaminen ja toimittaminen tilaajalle
m) turvallisuusasiakirjan laatiminen yhteistyössä tilaajan kanssa.
n) huolehtii, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on kulkulupa kyseiselle työmaalle sekä kuvallinen henkilötunniste, sekä asianmukaiset työskentelyyn oikeuttavat dokumentit.
o) huolehtii, että työmaalla työskentelevillä urakoitsijoilla on vaadittavat tilaajavastuudokumentit ja muut velvoitteet todistettavasti kunnossa
p) KVR -urakoitsijan tulee hankkia ja ylläpitää rakennustuotteiden kelpoisuuden osoittavia dokumentteja viranomaisten vaatimusten mukaisesti

Urakoitsijan tulee toimittaa kaikki suunnitelmat tilaajan tarkastettavaksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden, -tarvikkeiden tai rakennusosien hankinnassa tai rakennustyön toteuttamisessa.

Rakennuttajavalvonnan järjestämisestä on sovittu seuraavaa:

Tilaajan hankinta, tilaaja nimeää myöhemmin.

Suunnittelunaikaisen kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävistä on sovittu seuraavaa:

Tilaajan hankinta, tilaaja nimeää myöhemmin.

Rakentamisenaikaisesta kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävistä on sovittu seuraavaa:

Tilaajan hankinta, tilaaja nimeää myöhemmin.

Turvallisuuskoordinaattorin tehtävistä on sovittu seuraavaa:

Tilaajan hankinta, tilaaja nimeää myöhemmin.

Sivuvelvollisuudet

Viite YSE 2 §

YSE:n mukaisesti.

LUONNOS

Muutostyövelvollisuudet

Viite YSE 43 §

Yleisten sopimusehtojen 43 §:n 1. momentin ensimmäinen virke korvataan seuraavalla määräyksellä: Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat suunnitelmien muutokset ja muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta KVR-suoritusta toisen luonteiseksi. Muutoin noudatetaan yleisten sopimusehtojen 43 §:n määräyksiä.

Jollei sopimuksessa tai sen liitteissä ole muuta sovittu, noudatetaan YSE:n ehtoja.

Työmaapalvelut

Viite YSE 3 §

YSE:n mukaisesti.

Työmaan johtovelvollisuudet

Viite YSE 4 §

Työmaan johtovelvollisuudet kuuluvat pääurakoitsijalle.

5 SOPIMUSASIAKIRJAT

Viite YSE 12 §

Urakassa noudatetaan tätä KVR-urakkasopimusta ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja sopimusasiakirjoja.

Viite YSE 13 §

Asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Urakka-asiakirjaluettelo

A. Kaupalliset asiakirjat

Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
KVR-urakkasopimus	1	
Urakkaohjelma	2	
Suunnitteluohjelma	3	
Tarjouspyyntö ja tarjouslomake liitteineen	4	
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja	5	
Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 RT 16-10660	6	

B. Tekniset asiakirjat

Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
Tarjouspyynnön tekninen aineisto	7	
Yleissuunnitelma-aineisto ja rakentamista edeltävä toteutussuunnitelma-aineisto	8	
Tarjoajan tarjous	9	

Asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on yllä esitetty.

LUONNOS

6 TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Viite YSE 8 §

Yleisten sopimusehtojen 8 §:n 1. momenttia sekä 2. momentin a- ja b -kohtia ei sovelleta tässä sopimussuhteessa.

Tilaajan tulee suorittaa suunnitelmien tarkastus jatkosuunnittelun aikataulun mukaisesti. Mikäli jatkosuunnittelun aikataulua ei ole olemassa, suunnitelmien tarkastus tulee suorittaa viipymättä niin, ettei tarkastaminen haittaa hankkeen lopullista valmistumista tilaajan ilmoittamassa aiotussa valmistumisajassa. Tarkastuksen tulos on ilmoitettava urakoitsijalle kirjallisesti.

Täydentävät tiedot, tutkimusmateriaali ja asiakirjat, jotka tilaajan on sopimusasiakirjojen mukaan toimitettava, on lähetettävä urakoitsijalle sovitun aikataulun mukaisesti. Mikäli aikataulua ei ole tai se on puutteellinen, tulee urakoitsijan ilmoittaa hyvissä ajoin, milloin hän tarvitsee tällaisia tietoja, tutkimusmateriaalia ja asiakirjoja, jotta urakka voidaan saattaa päätökseen sopimuksen mukaisesti.

Tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat

Viite YSE 7 § ja 8 §

Tilaaja hankkii kustannuksellaan seuraavat rakennustavarat ja toimittaa ne urakoitsijalle alla mainittuina ajankohtina:

Irtokalusteet erillisen suunnitelman mukaisesti. (Tilaaja vastaa irtokalusteiden muutosta)
Tontilla sijaitsevien väistötilojen purku (huom. väistötilojen pohjarakenteiden purkaminen kentän tieltä kuuluu urakkaan, laajuutta tarkennetaan kehitysvaiheessa)

7 LAADUNVARMISTUS

Viite YSE 7 § 3. mom, 9 §, 10 § ja 11 §

Suunnittelu- ja urakkaohjelman mukaisesti.

8 URAKKA-AIKA

Viite YSE 17 §

Urakoitsijan tulee suorittaa rakennuskohteen suunnittelu suunnitteluaikataulun mukaisesti. Ellei sopimus sisällä suunnitteluaikataulua, on suunnittelua jatkettava viipymättä sopimuksen syntymisen jälkeen sekä saatettava se loppuun kohtuullisessa ajassa.

Rakennustyö on aloitettava viipymättä sen jälkeen kun urakkasopimus on allekirjoitettu ja aloittaminen on rakennuslupamenettelyn puolesta mahdollista. Rakennustyötä on hoidettava niin, että eri työvaiheet saavutetaan työaikataulun mukaisesti ja että KVR-suoritus on valmis ja luovutetaan tilaajalle viimeistään:

1.12.2028 kuitenkin niin, että tontilla sijaitsevan kentän rakennustyöt suoritetaan 1.4.-1.8.2029.

Välitavoitteet:

Välitavoitteiden valmistumiseen nähden noudatetaan seuraavia ajankohtia:

Suunnittelu:

Suunnittelun välitavoitteet kehitysvaiheen konsulttisopimuksen mukaisesti.

Suunnittelun on edettävä niin että rakennuslupa on haettavissa viimeistään:

Suunnittelun on edettävä niin, että rakennuslupa kaikkine liitteineen on jätetty ePermit-järjestelmään viimeistään 30.11.2026

Rakennustyö:

Tilaaja on määrittänyt seuraavat sakolliset välitavoitteet rakennustyön kannalta kriittisiin vaiheisiin:

Välitavoite 4: Rakentaminen aloitettu
Välitavoite 5: Rakennuksen vaippa vesitiivis
Välitavoite 6: Valmius toimintakokeiden aloitukselle

Välitavoitteiden ajankohdat määritetään yhdessä kehitysvaiheessa.

LUONNOS

9 VIIVÄSTYSSAKKO

Viite YSE 18 §

KVR-suorituksen valmistumisen viivästyessä edellä sovitusta koko työn valmistumisajankohdasta tilaaja on oikeutettu saamaan urakoitsijalta viivästyssakkona kultakin työpäivältä:

YSE:n mukaisesti kultakin työpäivältä 0,05 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko urakan viivästymisen osalta enintään 50 työpäivältä.

Välitavoitteiden osalta viivästyssakon määrät ovat seuraavat:

YSE:n mukaisesti kultakin työpäivältä 0,05 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko lasketaan välitavoitteen viivästymisen enintään 75 työpäivältä.

Viivästyssakkojen enimmäismäärä on yhteensä:

Tarkennetaan lopullisen urakkahinnan mukaan allekirjoitettavaan sopimukseen.

10 SOPIJAPUOLTEN VASTUU

Urakoitsijan vastuu

YSE 24-33 §

Urakoitsijan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen kaikki sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Urakoitsijan tulee myös sopimusaikana hankkia kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla sopimusasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta.

YSE 7 §:n 3. mom. koskee myös tärkeimpiä suunnittelijoita.

Urakoitsija on YSE 29 ja 30 §:ssä mainitun vastuun lisäksi velvollinen kustannuksellaan korjaamaan tai poistamaan ne KVR-suorituksen toimivuudessa ilmenevät virheet, puutteet tai haitat, jotka ilmenevät ennen takuuajan loppua.

Urakoitsija ei ole vastuussa virheistä, puutteellisuuksista ja haitoista, jotka aiheutuvat siitä, että tilaaja on jättänyt ilmoittamatta tietoja, joiden urakoitsija ei ole tiennyt vaikuttavan suoritukseensa, ja jotka lisäksi ovat sellaisia, ettei urakoitsijan voida katsoa pitäneenkään tietää niiden merkityksestä suorituksensa kannalta.

Tilaajan vastuu

YSE 24-25 §, 34-35 §

Tilaaja määrittää valmiilta urakan kohteelta ja sen tiloilta edellytetyt arkkitehtoniset, teknistoiminnalliset ja laadulliset tavoitteet - sekä hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisut.

Suunnitelmien yleisratkaisujen hyväksynnällä tilaaja ottaa vastuun arkkitehtonisuudesta, tilojen käyttöön soveltuvuudesta, tontinkäytöstä sekä muista ei-teknistoiminnallisista tekijöistä, jotka on mahdollista urakoitsijan esittämistä suunnitteluratkaisuista kohtuudella todeta ilman yksityiskohtien ja mitoituslaskelmien oikeellisuuden tai sopimuksenmukaisuuden tarkastamista.

Teknistoiminnallisuudella tässä sopimuksessa tarkoitetaan esimerkiksi rakenteiden kuormituskapasiteettiin ja rakenteelliseen turvallisuuteen, rakennuksen tiiveyteen ja energiatehokkuuteen, tilojen ilmanvaihdon ilmamääriin, sisäilman laatuun, huonetilojen lämpötiloihin, valaistustasoihin, rakenteiden kosteusfysikaaliseen toimintaan ja äänieristävyyteen, kiinteistön ylläpidettävyyteen ja rakennusosien tavoiteltuun käyttöikään liittyviä ominaisuuksia. Teknistoiminnalliset kysymykset ja niiden sopimuksen mukainen toteutuminen valmiissa urakan kohteessa jäävät yksin urakoitsijan vastuulle ja riskille tilaajan yleisratkaisujen hyväksynnästä riippumatta.

Kun tilaaja ilmoittaa urakoitsijalle, että tarkastettavaksi jätetyt suunnitelmat on hyväksytty, tilaaja hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason kuten esimerkiksi tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja näitä vastaavat seikat. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät niille sopimusasiakirjoissa määritellyt vaatimukset, on kuitenkin urakoitsijalla.

LUONNOS

11 TAKUUAIKA

Viite YSE 29 §

Urakoitsija vastaa tilaajalle suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on kolme (3) vuotta talotekniikkaurakoille ja keittiölaitteistolle (sisältäen huollot ja säädöt) sekä kaksi (2) vuotta muille urakoille urakkasuorituksen hyväksytystä vastaanotosta.

Niiden rakennustekninen aliurakkatöiden osalta (mm. hissit, vesikatto, ikkunat), joiden takuuaika on viisi vuotta tai pidempi antaa ko. erikoisliike takuusitoumuksen suoraan rakennuttajalle.

Urakkaan kuuluu myös piha-alueen istutuksista huolehtiminen kahden vuoden ajan piha-alueiden vastaanotosta.

Urakoitsija huolehtii, että edellä mainituista urakoista toimitetaan tilaajan hyväksymät takuutodistukset.

12 VAKUUDET

Urakoitsijan vakuudet

Viite YSE 36 §

Rakennusaikainen vakuus on annettava 0 *vuorokauden kuluessa rakennustyön aloittamisen jälkeen.*

Sekä rakennusaikainen että takuuajan vakuus kattaa myös vastuun KVR-suorituksen toimivuudesta.

Rakennusaikainen vakuus on annettava ennen rakennustyön aloittamista. Lisäksi sen on oltava voimassa 3 kk rakennustyövaiheen jälkeen.

Tilaajan vakuudet

Viite YSE 37 §

Tilaaja ei aseta vakuutta.

13 VAKUUTUKSET

Viite YSE 38 §

KVR-urakoitsija on velvollinen toteuttamaan YSE 38 § mukaisen rakennuskohteen vakuuttamisen rakennustyövaiheen ajaksi.

14 URAKKAHINTA

Viite YSE 39 §

Tilaaja sitoutuu maksamaan urakoitsijan KVR-suorituksesta urakkahinnan, jonka arvonlisäveroton määrä on (numeroin ja kirjaimin):

Tarkentuu kehitysvaiheessa.

josta suunnittelun osuus on:

Tarkentuu kehitysvaiheessa.

ja rakennustyön osuus:

Tarkentuu kehitysvaiheessa.

15 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

Viite YSE 40 §

Maksut suoritetaan maksuerätaulukossa lähemmin määrätyllä tavalla.

Urakkaohjelman mukaisesti

LUONNOS

16 HINTASIDONNAISUUDET

Viite YSE 48 § ja 49 §

Rakennustyön urakkahinta (vaihtoehto valittava)

○ *ei ole sidottu indeksiin*
◉ *on voimassa olevan lainsäädännön mukaan sidottu indeksiin seuraavasti:*

Indeksi ja sitomisajankohta täsmennetään neuvotteluiden perusteella.

17 SUUNNITELMIEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN

Viite YSE 44 §
Viite YSE 47 §

Suunnitelmien muuttamisesta aiheutuvien urakkahinnan muutosten osalta noudatetaan yleisissä sopimusehdoissa olevien määräysten ohella seuraavaa:

Urakkaohjelman ja YSE:n mukaisesti.

18 OMISTUSOIKEUS

Viite YSE 51 §, 52 §, 53 §

YSE:n mukaisesti.

19 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN TILAAMINEN

Viite YSE 59 §

Tilaajan lisä- ja muutostöiden tilaamisesta vastaavat:
Yli 10 000 € tilaukset Kiinteistö OY Turun monitoimitilat
Alle 10 000 € tilaukset Olli Lautamäki (Turun kaupunki)

Viite YSE 46 §, 59 §

Viite YSE 59 § 4. mom.

20 VALVONTA

Viite YSE 59 §, 60 §

Urakkaohjelman mukaisesti.

21 URAKOITSIJAN EDUSTAJAT SEKÄ TYÖNJOHTO

Urakoitsijan edustus KVR-suorituksessa

Urakoitsijan edustus suunnittelussa

Urakoitsijan edustus rakennuskohteessa

Viite YSE 56 § 1. mom.

Viite YSE 56 § 2. mom.

22 TYÖSUOJELU

Viite YSE 57 §

Urakkaohjelman mukaisesti.

LUONNOS

23 YHTEISET TOIMITUKSET

Viite YSE 66 §

Suunnittelukokoukset

Suunnittelukokouksia pidetään seuraavasti:

Tarkentuu hankintamenettelyn seuraavissa vaiheissa.

Kokouksissa toimii puheenjohtajana:

Tarkentuu hankintamenettelyn seuraavissa vaiheissa.

Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään seuraavasti:

Tarkentuu hankintamenettelyn seuraavissa vaiheissa.

Kokouksissa toimii puheenjohtajana:

Tarkentuu hankintamenettelyn seuraavissa vaiheissa.

24 KÄYTTÖOIKEUS JA TEKIJÄNOIKEUS

Käyttöoikeudesta ja tekijänoikeudesta on sovittu seuraavaa:

YSE:n mukaisesti

25 MUUT SOPIMUSASIAT / ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

26 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Viite YSE 92 §

☐ Vaihtoehto 1 **Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen sähköisesti. Sopimus on voimassa, kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.**

☐ Vaihtoehto 2 **Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen tilaajalle ja toinen urakoitsijalle.**

Paikka ja päiväys

Allekirjoitukset

Tilaaja

Urakoitsija

Todistajat

LIITTEITÄ kpl

LUONNOS