
URAKKAOHJELMA

Kohde:

Oy Granilla Ab
Lindstedtintie 1
02700 Kauniainen

URAKKAOHJELMA
24.4.2022

Sisällysluettelo

1	RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT	5
1.1	Tilaaja/ Rakennuttaja	5
1.2	Rakennuttajakonsultti	5
1.3	Suunnittelijat	5
1	RAKENNUSKOHDE	6
1.1	Rakennuskohde ja paikka	6
1.2	Tutustuminen rakennuspaikkaan	6
2	URAKKAMUOTO	6
2.1	Maksuperuste	6
2.2	Urakkasuhteet	6
3	RAKENNUSKOHTEEN URAKAT	6
3.1	Kokonaisurakka (pääurakka).....	6
1.3.1	Yleistä	7
1.3.2	Viranomaisvalvonta	7
1.3.3	Rakentaminen	7
3.2	Sivu-urakat	7
3.3	Tilaajan hankinnat ja erillisurakat	7
3.4	Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset	8
4	TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA	8
4.1	Yhteistoimintaa koskevat ohjeet	8
4.2	Työaikataulu	9
4.3	Työmaajärjestelyt	9
4.3.1	Työalueet	11
4.3.2	Liikenne	11
4.3.3	Rajoitukset, varottavat kohteet ja alueet	12
4.3.4	Koneet, laitteet sekä työnaikaiset rakennelmat ja varusteet	12
4.4	Katselmukset	12
5	LUVAT JA ILMOITUKSET	13
5.1	Asiakirjojen dokumentointi	14
5.2	Projektikieli	14
5.3	Työturvallisuus	14
6	LAATU	15
6.1	Urakoitsijan laadunvarmistus	15

6.2	Tilaaajan laadunvalvonta.....	16
6.3	Katselmukset, tarkastukset ja malliasennukset.....	16
6.4	Vaihtoehtoiset tuotteet.....	17
7	YMPÄRISTÖ	17
7.1	Ympäristönsuojelu	17
8	ASIAKIRJAT	18
8.1	Tarjouspyyntöasiakirjat.....	18
8.2	Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys	18
8.3	Asiakirjojen julkisuus	19
8.4	Tilaaajan määrälaskenta	19
9	URAKKA-AIKA	19
9.1	Töiden aloitus	19
9.2	Rakennusaika.....	20
9.3	Välitavoitteet	20
9.4	Viivästyminen	20
9.5	Työaika	20
10	VASTUUVELVOITTEET	20
10.1	Takuuaika	20
10.2	Vakuudet	21
10.2.1	Työaikainen vakuus.....	21
10.2.2	Hyväksyttävä vakuus.....	21
10.3	Urakoitsijan vakuutukset	22
10.3.1	Vakuutusvelvoitteet	22
10.4	Tilaaajan vakuutukset.....	22
11	TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS.....	22
11.1	Urakkahinnan muodostuminen.....	22
11.2	Maksuerätaulukko	23
11.3	Maksuaika ja viivästyssakko	24
11.4	Hintasidonnaisuudet	24
11.5	Lisä- ja muutostyöt	24
11.6	Yksikköhinnat	26
11.7	Lisä- ja muutostöiden tilaaminen ja sopimukset.....	26
12	VALVONTA	26
12.1	Tilaaajan organisaatio ja valtuudet	26
12.2	Tilaaajan valvonta.....	26

13	TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET.....	27
13.1	Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....	27
13.2	Työvoimaa koskevat määräykset.....	27
13.2.1	Aliurakoitsijoiden käyttö.....	29
13.3	Kulkuluvat.....	29
13.4	Työmaapäiväkirja.....	29
13.5	Työmaakokoukset.....	29
13.6	Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset.....	30
13.7	Viranomaistarkastukset.....	30
13.8	Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus.....	30
14	VASTAANOTTOMENETTELYT.....	30
14.1	Vastaanottotarkastus.....	30
14.2	Urakkasuorituksen tarkastus.....	31
14.3	Tarkastuskustannukset.....	31
14.4	Toimintakokeet.....	31
14.5	Luovutusasiakirjat.....	32
14.6	Käytön opastus.....	32
15	SOPIMUKSEN PURKAMINEN.....	32
16	ERIMIELISYYDET.....	33
16.1	Reklamaatiot.....	33
16.2	Riitaisuuksien ratkaiseminen.....	33
17	TARJOUS.....	33
17.1	Tarjouksen muoto.....	33
17.2	Tarjoajan soveltuvuusvaatimukset.....	33
17.3	Tarjouksen liitteet.....	33
17.4	Vaihtoehtotarjoukset.....	33
17.5	Tarjouksen voimassaoloaika.....	34
17.6	Tarjouksen tekeminen.....	34
17.7	Tarjousten avaus.....	34
17.8	Tarjousten käsittely.....	34
17.9	Tarjouksen hylkääminen.....	34
17.10	Lisätiedot.....	35

1 RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT

1.1 Tilaja/ Rakennuttaja

Nimi: Oy Granilla Ab (y-tunnus 0359005-0)
c/o Realia Management Oy
Osoite: Valimotie 17-19, 00380 Helsinki
Yhteyshenkilö: Martin Bruun, isännöitsijä
Puhelin: 010 2289 947
Sähköposti: martin.bruun@realia.fi

1.2 Rakennuttajakonsultti

Nimi: Sweco Asiantuntijapalvelut Oy
Osoite: Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki
Yhteyshenkilö: Risto Partanen
Puhelin: 040 191 6659
Sähköposti: risto.partanen@sweco.fi

1.3 Suunnittelijat

Rakennesuunnittelu

Nimi: Sweco Asiantuntijapalvelut Oy
Osoite: Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki
Yhteyshenkilö: Niko Sariola
Puhelin: 050 384 4888
Sähköposti: niko.sariola@sweco.fi

LVI-suunnittelu

Nimi: Sweco Asiantuntijapalvelut Oy
Osoite: Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki
Yhteyshenkilö: Jenni Kiukkonen-Kivioja
Puhelin: 050 570 1772
Sähköposti: jenni.kiukkonen-kivioja@sweco.fi

Valvonta

Tilaja nimeää valvontahenkilöstön hankkeelle.

1 RAKENNUSKOHDE

1.1 Rakennuskohde ja paikka

Oy Granilla Ab rakennuttaa asuinkiinteistön maakosteuden saneerauksen.

Lindstedtintie 1 on vuonna 1990 rakennettu asuinkiinteistö, joka koostuu viidestä 2 kerroksisesta rakennuksesta.

1.2 Tutustuminen rakennuspaikkaan

Rakennuttajan edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

Rakennusalueen esittelystä tulee sopia etukäteen kohteen huoltoyhtiön kanssa, Kotikatu Kauniainen, Nihtisillankuja 6,02630 Espoo, 010 270 8780 kauniainen@kotikatu.fi

2 URAKKAMUOTO

Rakennus- ja taloteknisten töiden urakka (pääurakka)

Urakkamuotona on kokonaisurakka, jossa kokonaisurakoitsija toimii rakennusalan yleisten sopimusehtojen 1998 (YSE 1998) tarkoittamassa pääurakoitsijan asemassa, lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana ja työmaan johtovelvollisuuksista vastaavana urakoitsijana. Pääurakoitsija voi teettää osan työkokonaisuuksista aliurakkana. Aliurakoitsija ei saa siirtää työtä edelleen toiselle. Ketjuttaminen on ehdottomasti kielletty.

2.1 Maksuperuste

Maksuperusteena rakennustöissä on kiinteät palkkiot.

2.2 Urakkasuhteet

Kokonaisurakoitsija voi antaa osan töistä aliurakoitsijoiden tehtäväksi. Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai aiheellisin perustein hylätä urakoitsijan esittämät aliurakoitsijat. Urakoitsijan on ilmoitettava tärkeimmät alihankkijat ja aliurakoitsijat rakennuttajan hyväksyttäväksi ennen ao. töiden suorittamista. Rakennuttajan edustajalla on oikeus osallistua kokonaisurakoitsijan, erikseen sovittavien hankintojen, teknisiin hankintaneuvotteluihin.

3 RAKENNUSKOHTTEEN URAKAT

3.1 Kokonaisurakka (pääurakka)

Kokonaisurakoitsija toimii hankkeen pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Lisäksi pääurakoitsija vastaa YSE1998 3§ mukaisista työmaapalveluista

sekä 4§ mukaisista johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista, jotka koskevat kohdan 3.3 rakennuttajan hankintoja.

Kokonaisurakkaan kuuluu kaikki kohteen urakkalaskenta-asiakirjojen edellyttämät työt täysin valmiiksi suoritettuina kaikkine hankintoineen ja kustannuksineen sekä tarpeelliset mallit, kokeet ja mittaukset työn laadun varmistamiseksi, tarvikkeiden hankinta, rakennustyön suorittaminen kaikilta osiltaan täysin valmiiksi urakka-asiakirjojen, sekä viranomaisten määräysten mukaisesti sekä mahdollisten toiminnallisten ja muiden ilmenneiden vikojen ja puutteiden korjaukset takuuajoina.

Lisäksi kokonaisurakoitsija vastaa YSE1998 3§ mukaisista työmaapalveluista sekä 4§ mukaisista johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista.

Rakennuttajalle ei siirry tämän asiakirjan tai muiden urakka-asiakirjojen kautta mitään kokonaisurakoitsijan työmaata koskevia velvoitteita.

1.3.1 Yleistä

Kokonaisurakkaan sisältyvät kaikki rakennustyöt siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle urakka-asiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimuksien edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa.

1.3.2 Viranomaisvalvonta

Tarvittavien urakan suorittamista (l. urakan aikaisten) koskevien ilmoitusten tekemisestä viranomaisille huolehtii kokonaisurakoitsija.

1.3.3 Rakentaminen

Kokonaisurakoitsijan rakentamisen pääsuoritusvelvoitteeseen kuuluvat rakennustöiden lisäksi pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan velvoitteet ja työ- maapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet. Sivuvollisuuksina urakkaan kuuluvat kaikki valmiin työtuloksen edellyttämät YSE 2§:n mukaiset toimenpiteet, joita ei erikseen urakka-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi tilaajan velvoitteisiin. Lisäksi sivuvollisuuksiin kuuluvat muissa urakka-asiakirjoissa urakoitsijalle osoitetut sivuvollisuudet.

Kokonaisurakoitsija huolehtii siitä, että rakennussuoritus toteutetaan siten, että se sekä laajuudeltaan, laatu- ja muilta vaatimuksiltaan, että myös toimivuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia.

3.2 Sivu-urakat

Ei ole.

3.3 Tilaajan hankinnat ja erillisurakat

Tilaaja luovuttaa veloituksetta kokonaisurakoitsijan käyttöön rakennusalueen, joka luovutetaan sopimushetkellä vallitsevassa tilassa.

Rakennuttaja ei toimita urakoitsijalle hankkeeseen mitään urakoitsijoiden urakkasuorituksessa tarvittavia rakennustarvikkeita, koneita tai laitteita.

Rakennuttaja ja käyttäjä voivat teettää vähäisissä määrin myös muita erillishankintoja ja –urakoita urakka-alueella urakka-aikana.

3.4 Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Työnsuorituksessa on otettava huomioon rakentamisalueen välittömässä läheisyydessä jatkuva muiden kiinteistöjen toiminta ja siitä aiheutuvat rajoitukset. Alueen lämmön, sähkön ja veden saantiin ei saa tulla yllättäviä keskeytyksiä ja viemäreiden toiminta tulee turvata olevilla kiinteistöillä. Mahdolliset katkokset tulee pyrkiä ajoittamaan työpäivän ajalle ja niistä tulee sopia ennalta riittävän ajoissa tilaajan kanssa.

Työmaa- ja huoltoliikenne tulee hoitaa pääsääntöisesti Tilaajan osoittaman liittymän/ajoreitin kautta.

4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet

Urakoitsijan on tiedottamalla, sopimalla ja muulla yhteistoiminnalla tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa varmistettava rakennustyön sujuva ja turvallinen suoritus sekä järjestettävä ja suoritettava työnsä siten, että ne eivät tarpeettomasti häiritse tilaajan tai muiden urakoitsijoiden töitä samalla rakennustyömaalla.

Urakoitsijan tulee kaikessa toiminnassa erityisesti mahdollistaa turvallinen liikkuminen kiinteistön tiloissa ja piha-alueella, sekä varmistaa, että huoneistoissa on tarvittaessa mahdollista asua urakan suorituksen aikana. Työmaa-alueen kulkuväylät, jotka ovat myös kiinteistön käyttäjien käytössä ja/tai ovat hätäpoistumisreittejä, ei saa varastoida mitään tavaraa eikä niillä saa olla mitään kulkua haittaavia tai estäviä työmaaajärjestelyitä. Työmaa-aikaiset sähkö-, vesi- yms. linjat tulee rakentaa niin, etteivät ne kulje näissä tiloissa lattiaa pitkin. Jätteitä myöskään saa säilyttää näissä tiloissa vaan käyttää ainoastaan niiden poiskuljetusreitteinä. Poistumisreitit on merkittävä asianmukaisin opastein.

Urakoitsijan on noudatettava työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan tahon antamia töiden järjestelyä ja yhteensovittamista koskevia ohjeita ja määräyksiä.

Pääurakoitsija huolehtii eri työvaiheiden yhteensovittamisesta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää eri järjestelmien asennusten, rakenneosien ja työvaiheiden yhteensovittamiseen niin, ettei tulevien työvaiheiden toteuttaminen vaikeudu, eikä mm. järjestelmän säätö ja käyttö vaikeudu. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset. Lisäksi päätoteuttajan on laadittava valtioneuvoston asetuksessa, asetus rakennustyön turvallisuudesta, (Vna 205/ 2009) mainitut suunnitelmat ennen rakennustöiden aloittamista. Työn toteutusta ja yhteistoimintaa täydentäviä ohjeita on esitetty työselityksissä.

Tilaaja pyrkii toimimaan siten, että urakoitsija voi edetä yhtäjaksoisesti ja järjestelmällisesti urakka-alueella. Mikäli kuitenkin tilaajasta tai tilaajaan sopimussuhteesta olevasta kolmannesta osapuolesta johtuvista syistä urakoitsija ei

pääse jossakin osakohteessa jatkamaan töitä yhtäjaksoisesti riippumatta siitä, mitä urakoitsija on tilaajan hyväksymässä työaikataulussaan esittänyt, on urakoitsija velvollinen järjestämään työnsä ja hankintansa siten, että työtä voidaan kohtuullisessa ajassa jatkaa jossain toisessa urakka-alueen kohdassa. Töiden keskeyttäminen ja jatkaminen toisessa osakohteessa on tehtävä siten, että liittyminen jo rakennettuihin alueisiin tehdään työselityksen ja suunnitelmien mukaisesti. Siirtyminen rakennusalueen eri kohtaan ja mahdollisesti tarvittavat lisätyöt eivät ole urakoitsijalle lisä- ja muutostyö, vaan ne sisältyvät alkuperäiseen urakkaan.

4.2 Työaikataulu

Pääurakoitsijan on laadittava yleisaikataululuonnos tilaajalle urakkasopimusneuvotteluihin. Pääurakoitsijan on laadittava lopullinen sitova tilakohtainen aikataulu ennen kuin taloyhtiö päättää urakoitsijavalinnasta. Lisäksi tulee laatia koko työtä koskeva toteutus- ja työvaiheaikataulu ennen urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikataulusta tulee ilmetä työvaiheet viikoittain ja linjoittain sekä kunkin huoneiston oma, huoneistokohtainen työaikataulu. Lisäksi aikataulussa tulee esittää rakennuksen muissa tiloissa tehtävät työt.

Aikataulut on laadittava siten, että sen perusteella voidaan määritellä sopimukseen välitavoitteet ja sanktiot välitavoitteista. Aikataulussa on varattava selkeä aika tiloittain urakoitsijoiden omantyyntarkastuksille, ennen käyttöönottotarkastuksia ja vastaanottotarkastusta. Aikataulun toteutumista valvotaan työmaakokouksissa. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi. Muutoksia aikatauluun voidaan tehdä vain työvaiheiden tarkennuksien osalta yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa.

Vastaanottoon ja käyttöönottoihin liittyvät rakennustekniset tarkastukset sekä LVIS – toimintakokeet, mittaukset ja säädöt sekä muut tarkastukset tulee ottaa huomioon työaikataulua laadittaessa. Lisäksi urakoitsijan on aikataulutettava työnsä niin, että kaikkiin vaiheittaisiin tarkastuksiin liittyvät oman työntarkastukset (" itselle luovutukset ") on tehty dokumentoidusti ennen suunniteltua tarkastustilaisuutta. Aikataulussa on myös huomioitava ennen kokourakan luovuttamista tehtävät tarkastukset, jotka suoritetaan yhdessä tilaajan valvojien ja suunnittelijoiden kanssa.

Aikataulut ja niiden valvontajärjestelyn hyväksyy tilaaja. Työaikataulun noudattaminen todetaan työmaakokouksissa tai erillisissä katselmuksissa. Työaikataulu on työn kestäessä tarvittaessa tarkistettava urakoitsijan toimesta. Mikäli aikataulussa tapahtuu viivettä, laatii urakoitsija kiinniotosuunnitelma-aikataulun. Tarvittaessa aikataulutuksesta pidetään erillinen palaveri.

4.3 Työmaajärjestelyt

Urakoitsijan on työn suunnittelussa ja toteutuksessa otettava huomioon kiinteistön normaalit toiminnot esim. jätehuollon toimivuus sekä olla yhteistyössä tilaajan kanssa suunniteltava kaikki työnsä siten, että kiinteistön edellä mainitut toiminnot eivät häiriinny koko työn aikana. Urakoitsijan tulee perehtyä riittävästi rakennuskohteeseen sekä sen liikenneolosuhteisiin työmaalla ja ympäristössä.

Urakoitsija laatii työmaasuunnitelman (VNa 205/2009), jossa esitetään tukikohdan paikka, varastoalueet, mahdolliset liikennejärjestelyt, väliaikaiset rakenteet, vesi- ja

jätehuoltojärjestelyt, työn aloittamis- ja etenemisjärjestys jne. Suunnitelma on laadittava neljäntoista (14) päivän kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta ja esitettävä tilaajalle hyväksyttäväksi. Urakoitsija liittää tilaajan hyväksymän työmaasuunnitelmansa laatusuunnitelmaan.

Rakennuskohteen tilojen käyttö sekä muut työmaajärjestelyt on esitetty urakkatarjouspyyntö asiakirjoissa. Pääurakoitsija on velvollinen ilmoittamaan viimeistään urakkaneuvotteluissa havaitsemistaan epäkohdista tai päällekkäisyyksistä edellä mainituissa asiakirjoissa.

Työmaajärjestelyissä on huomioitava mm. seuraavat asiat:

- Rakennusjätteitä ei saa varastoida työkohteessa.
- Rakennustarvikkeita ei saa varastoida työkohteessa tarpeettomasti, ainoastaan työkohteeseen asennettavaa materiaalia.
- Työmaa-alueena toimivat tilat tulee erottaa mahdollisimman pölytiivisti tiloista, joissa töitä ei suoriteta.
- Urakoitsijan on tehtävä kirjallinen kuvaus pölynhallinnan menetelmistä sekä riittävät suunnitelmat, jotta työnjohto voi valvoa suunnitelman toteutusta.
- Urakoitsijan tulee pitää alipaineistus ja osastointi toiminnassa pölyävien työvaiheiden ajan. Urakoitsijan tulee suunnitella työnsä niin, että urakka-alueella olevat hionta tms. työt tehdään mahdollisimman yhtäjaksoisesti.
- Pelastusteiden käytettävyyteen ja talviylläpitoon kiinnitettävä huomiota
- Työmaan siivouksesta on huolehdittava jatkuvasti, etenkin sellaisten tilojen siivouksesta, joissa rakennuksen käyttäjät päivittäin liikkuvat.
- Tilaaja kustantaa työn suorittamisessa tarvittavan sähkön. Sähkö on otettava kiinteistön sähkölaitteista (asuin- ja toimintakiinteistöissä huoneistojen sähkön käyttö on kielletty).
- Pääurakoitsija vastaa työmaan työmaasähköverkon suunnittelusta sekä toteutuksesta.
- Sähköurakoitsijan velvoitteisiin kuuluu kytkeä väliaikaisjärjestelyin kiinteistön sähköjärjestelmistä rakennusurakoitsijan hankkimat työmaakäyttöön soveltuvat vikavirtasuojatut voimavirtapistorasiakeskukset porrashuoneisiin kerroksittain sekä sopiviin kohtiin kellarikerroksissa. Keskuksat, kaapelit ja valaistus asennetaan nii, että asumis- ja työturvallisuus ei vaarannu. Sähkökaapelit eivät saa kulkea poistumisreittien latioilla, vaan ne tulee ripustaa kattoon tai seinälle, jotta kulkuväylä on esteetön.
- Purettavaksi ja/tai poistettavaksi tulevat rakennusosat ja/tai materiaalit jäävät urakoitsijan omaisuudeksi ja urakoitsijan on huolehdittava niiden jälkikäsittelystä sekä pois kuljetuksesta.
- Pääurakoitsija järjestää omalla kustannuksellaan työnaikaiset liikennejärjestelyt tontille.
- Urakkahintaan sisältyy esim. vesi- ja viemäriiliitymissä sekä sähköiliitymissä tarvittavat työt, vaikka ne olisivat tontin rajojen ulkopuolella. (sopimus- ja liittymämaksuista vastaa rakennuttaja, kaivuuluvista kustannuksineen vastaa urakoitsija)
- Urakkahinnassa huomioitava tarvittavat viemäreiden ohipumppaukset.

- Urakoitsijan on huomioitava Rakennuttajan Turvallisuusasiakirjan mukaiset velvoitteet.
- Tulitöihin on haettava tarvittavat luvat ja ne on esitettävä tilaajalle. Mahdollinen kiinteä tulityöpaikka on osoitettava työmaasuunnitelmassa.
- Kiinteistön tilojen palo-osastoinnista on huolehdittava koko urakan aikana viranomaisten hyväksymällä tavalla esim. kivivillasullonta. Työaikaiset palokatkot huoneistojen sekä muiden tilojen osalta tulee esittää urakoitsijan suunnitelmissa.
- Urakoitsija vastaa hänelle luovutetuista avaimista. Mikäli urakoitsija tai tämän edustaja hukkaa avaimet tai väärinkäyttää niitä, kuuluu talon lukkojen uudelleensarjoitus kaikkine kuluineen urakoitsijalle. Mikäli urakoitsijan avainten säilytyksessä voidaan osoittaa erityistä huolimattomuutta, on urakoitsija vastuussa myös mahdollisista kiinteistöön ja huoneistoihin tapahtuneista vahingoista, jotka johtuvat avainten joutumisesta väärin käsiin.
- Urakoitsija vastaa huoneistojen lukitsemisesta ja vartioinnista työpäivän aikana. Urakoitsijan tulee huolehtia, että huoneistojen sisäänkäyntiovet on lukittu kunkin työpäivän päättymisen jälkeen.
- Urakoitsijan on esitettävä urakkatarjouspyyntöasiakirjoista poikkeavat tilatarpeensa urakkatarjouksessaan. Järjestelyistä tulee olla selostus ja piirros työmaan järjestelysuunnitelmassa. Suunnitelma tulee olla laadittu ennen töiden aloittamista.
- Urakoitsija hankkii ja varustelee omalla kustannuksellaan itsensä ja aliurakoitsijoidensa käyttöön riittävät varastotilat ja viranomaisvaatimusten edellyttämät jatkuvasti toimintakuntoiset sosiaalitulat. Kiinteistön huoltorakennuksessa sijaitsevat sosiaalitulat asukkaiden käytössä urakan aikana.
- Urakoitsija voi käyttää erikseen sovittavia kiinteistön yleisiä tiloja, kunhan edellä mainitut ja lakisääteiset ehdot täyttyvät.

4.3.1 Työalueet

Urakoitsijan on huolehdittava työmaa-alueen merkitsemisestä ja aitaamisesta tai eristämisestä muulla tavoin. Kaivannot tulee aidata ja varastoalueille pääsy tulee estää esim. edellä mainitulla tavalla. Syvät, yli 1 metriä syvät kaivannot tulee eristää metalliverkkoaidoin.

Urakoitsijan on huolehdittava työmaa-alueen työnaikaisista palosuojauksista ja -turvallisuudesta, kuten työaikaisista palokatkoista palo-osastojen välillä.

4.3.2 Liikenne

Urakoitsijan tulee huolehtia opastuksesta työkohteeseensa. Tarkemmin asiaa käsitellään tarvittaessa erikseen järjestettävässä liikennejärjestelypalaverissa.

Urakoitsija ei saa katkaista mitään liikenneyhteyttä rakennusalueella tai sen ympäristössä ilman rakennuttajan lupaa.

Urakoitsijan tulee siivota työkohteet ja ulkoalueet sekä palauttaa piha-alueet alkuperäiskuntoon tai suunnitelmien mukaisesti.

4.3.3 Rajoitukset, varottavat kohteet ja alueet

Urakoitsija selvittää rakennuttajalta tiedot työmaan lähestymis- ja sisäisestä liikenteestä, paikoituksesta, rajoituksista, kielletyistä alueista yms. työmaasuunnitelmaa laadittaessa, ennen työmaan aloitusta.

4.3.4 Koneet, laitteet sekä työnaikaiset rakennelmat ja varusteet

Urakoitsijalla tulee olla työmaalla käyttö- ja huolto-ohjeet kaikista työmaalla olevista koneista, laitteista, sääsuojista ja vastaavista työnaikaisista rakennelmista ja varusteista. Lisäksi urakoitsijan on valvottava näiden kuntoa ja ohjeiden noudattamista, mukaan lukien erikseen määritetyt tarkastukset.

4.4 Katselmukset

Suunnitelmakatselmus

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen toteutusvaiheen aloitusta ja ennen eri työvaiheiden aloittamista suunnitteluvalmiuden toteamiseksi sekä suunnitelmien hyväksymiseksi.

Työmaa-aikaisten suunnitelmakatselmusten koollekutsujana toimii kokonaisurakoitsija.

Erityiset katselmukset ja mittaukset

Ennen vesi- ja viemärijohtojen sekä sähköjärjestelmien uusinnan aloitusta pidetään työmaalla aloitus- ja ympäristön katselmus. Katselmukseen osallistuvat tilaajan ja urakoitsijan edustajat. Katselmuksessa tarkastetaan urakkaan kuulumattomien rakennusosien tilojen, rakenteiden ja urakka-alueella olevien tilojen sen hetkinen kunto. Myös piha-alue katselmoidaan ja dokumentoidaan valokuvin. Katselmuksen yhteydessä työmaa-alue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten.

Urakoitsija on velvollinen videokuvaamalla tai muulla todistettavalla tavalla dokumentoimaan kaikki kiinteistössä ja huoneistoissa havaitut vauriot ennen työn aloittamista kohteessa. Dokumentit luovutetaan tilaajalle ennen töiden aloittamista kohteessa. Mikäli dokumentteja ei ole tehty ajantasaisesti tai ole esittää urakoitsija korjaa kustannuksellaan vauriot. Lisäksi rakennuspaikalla voidaan pitää tilaajan edustajan toimesta tarvittava määrä yhteisiä välikatselmuksia ja niihin liittyviä tarkastuksia ja mittauksia, joista tilaajan edustaja laatii pöytäkirjan tai muistion.

Pääurakoitsijan nimeämä vastaava työnjohtaja huolehtii tarvittavista putki, rakennus-, asbesti- ja sähkötekniisiin töihin liittyvistä tarkastuksista ja mittauksista laatii (tai vastaa ja huolehtii, että ko. urakoitsijan vastuuhenkilö tekee ne) niistä pöytäkirjat, jotka luovutetaan tilaajan valvojalle/edustajalle tai eri vastuualueen suunnittelijalle viimeistään tarkastusta seuraavaan työmaakokoukseen. Tarkastuksista tai mittauksista tulee ilmoittaa tilaajan valvojalle / edustajalle vähintään kahta (2) työpäivää ennen tarkastuksen tai mittauksen toteuttamista. Katselmuksista tulee ilmoittaa tilaajan valvojalle / edustajalle vähintään viittä (5) työpäivää ennen katselmuksen ajankohtaa.

Muista katselmuksista esim. huoneistokohtaisten käyttöönottotarkastusten tarkoista ajankohdista sovitaan erikseen urakkasopimuksessa ja työmaakokouksissa. Urakoitsija pyytää tarkastustoimituksia kirjallisesti.

Mikäli työselityksessä tai suunnitelmassa ilmenee jokin seikka, joka ei ole pääurakoitsijan mielestä toteutuskelpoinen, tulee tällaisesta ilmoittaa välittömästi tilaajan valvojalle sekä edustajalle. Työselityksestä tai suunnitelmista poikkeavaa tai puuttuvaa työtä ei saa aloittaa, ennen kuin tilaaja on ottanut siitä selon ja antanut suunnittelijoita kuuluaan toteutukseen luvan. Tällaisista poikkeuksista tulee aina mainita työmaakokouspöytäkirjassa asian selvyyden vuoksi. Teknisesti ja taloudellisesti merkittävimmistä asioista tulee olla myös tilaajan hyväksyntä.

5 LUVAT JA ILMOITUKSET

Rakennushankkeeseen ryhtyvä (tilaaja) hankkii rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan.

Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii pääurakoitsija. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa urakkaan liittyvistä viranomaisten katselmusmaksuista. Mahdollisista mittatyölaskuista, kaapelinäytöistä, yms. katselmusmaksuista vastaa urakoitsija. Urakoitsijan vaatimista muutoksista aiheutuvat muutokset tai muutoin urakoitsijan aiheuttamat muutokset kustantaa urakoitsija kaikkine asiaan liittyvine suunnitteluineen ja maksuineen.

Vastaava työnjohtaja, KVV-työnjohtaja sekä IV-työnjohtaja ylläpitävät rakennustuotteiden kelpoisuuslomaketta rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Suunnittelijan tulee tarkastaa, että suunnitelman mukaiset tuotteet ovat rakennustyölle asetettujen vaatimukset täyttäviä ennen niiden tilaamista sekä toimittamista työmaalle. Ne tuotteet, joita ei suunnitelmissa ole määritely, kuuluvat urakoitsijan suunniteltavaksi (valittavaksi). Valvoja tai suunnittelija hyväksyy käytettävät tuotteet (urakoitsija toimittaa tuotekelpoisuustodistuksen hyväksyntää varten etukäteen ennen hankintaa).

Urakoitsija kerää kaikki käyttämänsä tuotteet (ml. suunnitelman mukaiset tuotteet) rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisen tarkastusasiakirjaan (esim. rakennusvalvonnan malli tai urakoitsijan oma malli).

Hankkeen pääsuunnittelija varmentaa urakoitsijan ylläpitämän listauksen, kun kaikki käytetyt tuotteet on valittu, hyväksytty ja kerätty listaukseen (viimeistään rakennusvalvonnan lopputarkastuksessa).

Suunnitelmien toimittaminen

Tilaaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin yhteensä kolme (3) sarjaa kopioita laadituttamistaan teknisistä asiakirjoista yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa piirustusten kopiosarjat kustantaa urakoitsija samoin mahdolliset lisäsarjat.

Tilaaja toimittaa seuraavat luetellut piirustukset ja asiakirjat:

- Urakkasopimukseen tulevat urakkalaskentapiirustukset, työselitykset ja muut asiakirjat.

- Työssä tarvittavia piirustuksia ja työselityksiä enintään kolme (3) sarjaa. Urakoitsijan tarvitsemat lisäsarjat kustantaa urakoitsija omaan laskuunsa.
- Kaikki urakka-asiakirjat toimitetaan urakoitsijalle myös tarvittaessa pdf-tiedostomuotoisina tai linkki palvelimelle, josta urakoitsija voi ne ladata itse.
- Työpiirustusten piirtämistä / luovutuspiirustusten korjaamista varten urakoitsija toimittaa ns. punakynäpiirustukset suunnittelijalle suunnitelmien lopulliseksi päivittämiseksi. Loppudokumentaation kustannuksista vastaa urakoitsija.

5.1 Asiakirjojen dokumentointi

Ennen urakkasuorituksen luovutusta urakoitsijan velvollisuutena on luovuttaa käytössä, huollossa ja kunnossapidossa tarvittavat dokumentit, joihin sisältyvät:

- Käyttö- ja huolto-ohjeet huollolle koskien huoneistoja ja koko kiinteistöä kahtena (2) kansioituna paperiversiona sekä sähköisesti.
- Raportti kiinteistön huollettavien laitteiden käytönopastuksesta huolto- ja hoitohenkilökunnalle, sekä huoltokirjan esittely käytönopastuksen yhteydessä.
- Tiedonsiirron ja vedenmittausjärjestelmän, sekä paloilmoitinjärjestelmän toiminnan testaukset ja testausraportit.
- Todistus hormien nuohouksesta, todistukset vesijohtoverkoston huuhtelusta.
- Mittauspöytäkirjat, joista ilmenee ainakin kaikkien säätöventtiilien esisäätöarvot, mallit ja koot.
- Hanojen virtaamien mittauspöytäkirja
- Sähköasennusten mittaus- ja tarkastuspöytäkirjat (vikavirtasuojien testaus yms.)
- Tarkepiirustukset kaapeliasennuksista korkeustietoineen.
- Tarkepiirustukset kaikista putkilinjoista ja muista rakennetuista verkostoista varusteineen.
- Luovutus- ja tarkepiirustuksissa tulee olla urakoitsijan vastuuhenkilön allekirjoitus ja nimen selvennys.

Urakoitsijat (PU, IV ja SÄH) täydentävät tarkepiirustukset ("punakynäpiirustukset") ajantasaisesti työn etenemisen mukaan. Ajantasaiset punakynäpiirustukset tulee olla toimitettu suunnittelijoille linjoittain vastaanottotarkastukseen mennessä. Punakynäpiirustuksia säilytään työmaatoimistossa ja ne tulee olla suunnittelijan ja valvojan saatavilla.

Urakoitsijat on veloitettu laatimaan ja toimittamaan selkeät tarkepiirustukset suunnittelijoille vähintään 3 viikkoa ennen viranomaisen käyttöönototarkastusta. Suunnittelijat laativat loppupiirustukset tarkepiirustusten pohjalta. Urakoitsijan vastuuhenkilö allekirjoittaa suunnittelijoille luovutettavat tarkepiirustukset.

5.2 Projektikieli

Projektikielenä on suomi. Hanke-asiakirjat, toteutussuunnitelmat ja työselitykset on laadittu suomenkielisenä.

5.3 Työturvallisuus

Pääurakoitsija huolehtii eri työvaiheiden yhteensovittamisesta päätoteuttajana. Töiden järjestyksessä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon

työturvallisuusvaatimukset. Urakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä, tilaajalle hyväksyttäväksi ennen kuin urakkasopimus allekirjoitetaan. Lisäksi päätoteuttajan on laadittava valtioneuvoston asetuksessa, asetus rakennustyön turvallisuudesta, (Vna 205/ 2009) mainitut suunnitelmat ennen rakennustöiden aloittamista ja rakennustyön aikana. Näitä ovat esimerkiksi pölyhallintasuunnitelma, jossa tulee olla mm. selvitys siivousliikkeen / siivoajien ohjeistuksesta. Työn toteutusta ja yhteistoimintaa täydentäviä ohjeita on esitetty työselityksissä. Työmaasuunnitelma tulee päivittää aina työmaan etenemisen mukaan etukäteen siten, että työmaan muutokset on suunniteltu ennen niiden toteuttamista.

Työturvallisuudesta on laadittu erillinen asiakirja Rakennuttajan Turvallisuusasiakirja, joka sisältyy urakkatarjouspyyntöön. Päätoteuttajan tulee laatia kaikki lakisääteiset ja työmaalla tarvittavat tarkennetut työmaan turvallisuusasiakirjat. Päätoteuttajan tulee huolehtia, että alihankkijoilla on aina käytössä viimeisimmät työmaan turvallisuustiedot.

Urakoitsijan tulee laatia työturvallisuussuunnitelma, jossa huomioidaan myös työmaalla liikkuvien ja asuvien asukkaiden turvallisuus ja suojaaminen, sekä tehtävä kaikki tarvittavat toimenpiteet urakan aikaisten tapaturmien ja terveyshaittojen torjumiseksi.

Suojavarusteiden käytöstä ja porrashuoneiden ovien suljettuna pitämiseen tulee nimetä vastuuhenkilö ja laatia sanktiojärjestelmä.

Urakoitsijan tulee noudattaa uutta asbestilainsäädäntöä. Urakoitsijan tulee ottaa myös asbestilaissa määritellyt ilmanäytteet ja analysoitava ne ennen osastointien purkamista ja muiden töiden aloittamista.

Tilaaja on teettänyt haitta-ainekartoituksen. Mikäli urakoitsija havaitsee työn aikana materiaaleja, joissa voidaan epäillä olevan haitta-aineita, on urakoitsijan otettava näytteet näistä materiaaleista.

6 LAATU

6.1 Urakoitsijan laadunvarmistus

Pääurakoitsijan on varauduttava esittämään urakkaneuvottelussa selvitys käyttämästään koko korjaustyön laadunvarmistusmenettelystä.

Tilaaja voi käyttää laadunvalvontaan omaa / ulkopuolista valvojaa rakennus- ja asennustöiden suorittamisen valvonnassa sekä erilaisissa katselmuksissa, tarkastuksissa ja mittauksissa.

Urakoitsijan on laadittava ennen työmaan aloituskokousta lopullinen koko työmaata koskeva laatusuunnitelma. Urakoitsija ehdottaa laatusuunnitelman ja tilaaja hyväksyy sen. Laatusuunnitelman tulee sisältää myös pääurakoitsijan käyttämien aliurakoitsijoiden työtä koskevat laatusuunnitelmat. Urakoitsijan tulee varata tilaajalle / tilaajan asiantuntijoille aikaa 2 viikkoa tekemänsä laatusuunnitelman tarkastukseen.

Pääurakoitsijan ja hänen mahdollisesti käyttämien aliurakoitsijoiden tulee osallistua tilaajan ohjauksessa täydennettävään tilaajan ja rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämän työmaan tarkastusasiakirjan laadintaan. Asiakirjaan tulee sisältää laadunvarmistukseen liittyvät tarkastukset sekä niiden suorittamisesta vastaavat rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja tarkastuksia suorittavat henkilöt. Tarkastusasiakirjaa voidaan täydentää työn kuluessa.

Tilaajan valvoja osallistuu tarkastusten suorittamiseen ja kirjauksiin sovituissa laajuudessa.

Urakoitsija on velvollinen täydentämään rakennusvalvonnalle esitettävää laadunvarmistusselvitystä viranomaisen aloituskokouksessa esittämiä vaatimuksia ja mahdollisia ehdotuksia vastaavaksi. Lisäksi noudatetaan myös eri työselitysten laadunvarmistusmääräyksiä.

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Urakoitsijan työnjohdon tulee sitoutua urakka-asiakirjoissa esitettyihin laatutavoitteisiin sekä urakoitsijan omaan laatusuunnitelmaan. Urakoitsijan työnjohdon tulee ensisijaisesti itse korjata, ilman tilaajan valvojan kehotusta, työvirheet ja puutteet. Mikäli urakoitsijan työnjohto suhtautuu välinpitämättömästi työvirheisiin ja puutteisiin, antaa tilaaja yhden kirjallisen huomautuksen. **Mikäli huomautuksesta huolimatta asia ei korjaannu, tulee urakoitsijan vaihtaa suorituksesta vastannut henkilö YSE 1998 § 58 ja 4. mom. mukaisesti.**

6.2 Tilaja laadunvalvonta

Tilaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 1998 mukaisesti, mutta se ei vähennä urakoitsijan vastuuta työsuorituksestaan. Urakoitsijan vastuuta ei myöskään vähennä mahdollinen tilaajan huomauttamisvelvollisuuden mahdollinen laiminlyönti YSE 1998 61§ 5. momentin tarkoittamissa tapauksissa.

6.3 Katselmukset, tarkastukset ja malliasennukset

Rakennuspaikalla tullaan pitämään mm. seuraavat yhteiset katselmukset ja tarkastukset. Urakoitsija on velvollinen aikatauluttamaan tarkastusten ajankohdat, kutsumaan koolle katselmukset hyvissä ajoin sekä tekemään urakkaohjelmassa aiemmin mainitut toimenpiteet tarkastusten toteuttamiseksi ja vastaamaan katselmusten ja tarkastusten pitämisestä ennen varsinaista ko. toteutuksen laajempaa käynnistämistä ja seuraavan työvaiheen käynnistämistä.

Katselmukset:

- Suojaustöiden katselmukset
- Katselmukset purkutöiden jälkeen

Tarkastukset:

- Kapillaarikatkojen poraus
- betonin vesitiivistys sively
- Märkätilan rakenteet
- Märkätilan vedeneristykset ja lattian kaadot
- Putkistojen malli- ja asennustapatarkastukset peittyvien työsuoritusten osalta
- Pihan kaatojen ja pintakerrosten toteutus
- Patolevyn asennus
- Päätyseinien veden- ja lämmöneristys
- Päätyseinien pystysalaojat
- Urakoitsija kuvaa kaikki peittyvät rakenteet. Kuvat tulostetaan ajantasaisesti laatukansioon.
- Välitavoitteiden valmiustarkastukset
- Vastaanottotarkastus, kun koko työ on valmis
- Takuuajan välitarkastus
- Takuutarkastus

6.4 **Vaihtoehtoiset tuotteet**

Urakoitsijan tulee antaa urakkatarjous tarjouspyyntöasiakirjoissa nimetyillä tuotteilla.

Urakoitsijalla on mahdollisuus esittää tilaajalle työselityksissä määriteltyjen tuotteiden sijasta muunlaisia vastaavia tuotteita, mutta niille tulee hankkia tilaajan hyväksyminen. Vastaavuuden todistamisvelvollisuus ja vastuu vaihdosta seuraamuksineen jää vaihdon esittäjälle. Vaihtoehtoisten tuotteiden tulee olla Suomen oloihin soveltuvia ja Suomen viranomaisten määräykset täyttäviä tyyppihyväksytyjä rakennusaineita ja -tarvikkeita. Urakoitsija toimittaa kaikki tuotetta koskevat asiakirjat suomenkielisenä, sekä yksityiskohtaisen kustannus selvityksen esittäessään vaihtoa. Urakoitsijan tulee varata tilaajan käsittelylle aikaa vähintään 2 viikkoa.

7 YMPÄRISTÖ

7.1 Ympäristönsuojelu

Ympäristön suojelu

Pääurakoitsija toimii rakentamisen päätoteuttajana ja rakennusjätteen haltijana urakoitsijalla on ko. päätöksen mukaiset veloitteet ja vastuut. Urakoitsijan tulee noudattaa kunnan / HSY:n rakennus- ja purkujätteiden lajittelusta antamia ohjeita.

Mikäli tilaajalla on erityisiä ympäristöä koskevia vaatimuksia, tulee pääurakoitsijan laatia työmaata koskeva suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet tilaajan ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.

Pääurakoitsijan on suunniteltava rakennustyömaa-alueen käyttö siten, että tapaturma- ja palonvaara sekä terveydellinen haitta ovat mahdollisimman vähäiset. Urakoitsijan edellytetään purkavan hyödynnettävät tuotteet mahdollisimman ehjinä sekä pyrkivän

myymään tai luovuttamaan mahdollisimman suuren osan purkumateriaaleista samoin kuin ylijäämätuotteista hyötykäyttöön.

Urakoitsijan on korjattava rakennusalueen ympäristö aloitusajankohtaa vastaavaan kuntoon töiden päätyttyä.

Irrotettavat ainekset ja purkujäte

Purettavat rakennusosat, kojeet, laitteet, maa-, kivi- ja puuaines sekä raivaus- ja purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle, sisältäen myös asbestipurku- ja muut ongelmajätteet.

Pääurakoitsija järjestää jätteiden lajittelua varten riittävästi jäteastioita ja huolehtii niiden tyhjennyksestä. Astioiden tai lavojen tulee olla tarvittaessa kannellisia, jos on vaara jätteen leviämisestä tai ulkopuolisten vääärstä käytöstä.

Pääurakoitsija huolehtii mahdollisesti käyttämiensä aliurakoitsijoiden velvollisuudesta toimittaa jätteet ko. keräysastioihin. Pääurakoitsija määrittelee yhteistyössä tilaajan kanssa jäteastioiden sijainnin. Merkintä työmaasuunnitelmaan.

Pääurakoitsijan veloitteena on aidata kiinteistön alueella jätelavojen ja astioiden alue erikseen verkkoaidalla, kuten muutkin mahdolliset kiinteistön alueella sijaitsevat varastoalueet.

8 ASIAKIRJAT

8.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajakonsultille.

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle sähköisenä (pdf). Tarvitsemansa kopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

8.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Sopimusasiakirjojen laadinta ja pätevyysjärjestys perustuu YSE 98 12§-16§:iin, täsmennyksillä ja poikkeamilla, että pääurakoitsijan tulee tarkistaa ja määrittää keskinäiset hankinta- ja urakkarajat omiin aliurakkatarjouspyyntöihinsä, sekä aliurakkasopimuksiinsa tarjouspyyntöasiakokonaisuudesta, niin ettei päällekkäisiä hankintoja tule tai jotakin jää puuttumaan kokonaisurakan veloitteiden täyttämässä.

Pääurakan urakkatarjouspyynnön tekniset, kaupalliset ja suunnitelma-asiakirjat täydentävät toisiaan ja missä tahansa asiakirjoissa mainittu velvoite sitoo pääurakoitsijaa. Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan mahdollisista asiakirjojen ristiriitaisuuksista urakkaneuvotteluissa tilaajalle.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (RT 16-10660) 13 §:ään tehdyin lisäyksin ja täsmennyksin seuraava:

A KAUPALLISET ASIAKIRJAT

1. Urakkasopimus, joka laaditaan urakkasopimuslomakkeelle RT 80260
2. Tarjouksen selonottoneuvottelupöytäkirja (t)
3. Tarjouspyyntö ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset
4. Urakkaohjelma ja turvallisuusasiakirja
5. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
6. Maksuerätaulukko
7. Urakoitsijan tarjous
8. Yksikköhintaluettelo
9. Yleisaikataulu

B TEKNISET ASIAKIRJAT

10. Työselostukset
11. Sopimuspiirustukset
12. Selvitykset

(Yleiset rakennusallalla noudatettavat laatuvaatimukset, joita ei erikseen liitetä sopimusasiakirjoihin kuten viimeisimmät painokset Rak.Ryl ja Tate Ryl laatuvaatimukset, RIL asiakirja-aineiston laatuvaatimukset, materiaalivalmistajien ohjeet.)

8.3 Asiakirjojen julkisuus

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat ovat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen julkisista asiakirjoista annetun lain mukaisesti julkisia, jollei yksittäistä asiakirjaa tai sen osaa ole liikesalaisuudeksi katsottavan asian johdosta pidettävä salaisena. Urakoitsijan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, jos tarjouksen jokin osa sisältää liikesalaisuutena salassa pidettäviä asioita.

8.4 Tilaajan määrälaskenta

Tilaaja ei tee muuta määrälaskentaa kuin mitä näissä tarjouspyyntöasiakirjoissa on esitetty.

9 URAKKA-AIKA

9.1 Töiden aloitus

Urakan toteutusvaihe käynnistyy kesällä 2022, sen jälkeen, kun Oy Granilla Ab on tehnyt rakentamispäätöksen ja toteutusvaiheen urakkasopimus on allekirjoitettu.

9.2 Rakennusaika

Rakennustyöt suoritetaan yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Aikataulu liitetään urakkasopimukseen.

Urakan valmistumisesta on ilmoitettava YSEn mukaisesti.

Rakennusaika katsotaan alkavaksi siitä, kun tilaaja on antanut työlle aloittamisluvan.

9.3 Välitavoitteet

Urakalle asetetaan sakolliset välitavoitteet, jotka perustuvat sopimusneuvottelussa sovittavan aikatauluu. Neuvottelun tulos kirjataan urakkasopimukseen.

9.4 Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisista ajankohdista peritään kultakin työpäivältä viivästyssakkoa kokonaisurakasta 0,05 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, kuitenkin valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä.

Työpäivällä tarkoitetaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin.

YSE-ehdoista poiketen urakoitsija on lisäksi velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne urakoitsijan tahallisuudesta tai tuottamuksellisesta viivästyksestä aiheutuneet vahingot, jotka tilaaja on velvollinen korvaamaan kohdassa 2 mainituille tilaajan sopijakumppaneille.

Urakan viivästyttyä 50 työpäivää urakoitsija on velvollinen täysimääräiseen vahingonkorvaukseen tilaajalle aiheutettuun vahinkoon (välilliset sekä välittömät vahingot, kuten väistötilat jne.) 51. myöhästymispäivästä lähtien.

9.5 Työaika

Työmaalla noudatetaan säännöllisenä työaikana yksivuorotyönä 7.00 - 18.00 (ma – pe). Mikäli tästä halutaan poiketa, asia on otettava esiin urakkaneuvotteluissa.

Meluavat työt kuten piikkaus, poraus ja purkutyöt voidaan aloittaa vasta klo 8.00 alkaen. Muista työajoista työmaavaiheessa on sovittava erikseen tilaajan kanssa.

Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät, eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät. Työaikaa rajoittaa ja säätelee järjestyslaki 612/2003.

10 VASTUUVELVOITTEET

10.1 Takuuaika

Takuuaika työlle, materiaalille ja laitteille on kaksi vuotta vastaanottotarkastuspäivämäärästä laskien.

Takuuajana korjatulle tai uusitulle osalle annetaan kahden vuoden takuu samoin ehdoin ja edellytyksin kuin alkuperäisellekin työlle ja materiaalille.

Takuuajan puolella välissä pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata pikaisesti. Virheet ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa vahinkoa tai haittaavat käyttöä, on korjattava välittömästi, kun ne on havaittu tai asiasta huomautettu.

Mikäli urakoitsijan toimitukseen kuuluvilla materiaaleilla, laitteilla tai niiden osilla on pidempi takuuajana, on urakoitsija velvollinen huolehtimaan siitä, että tilaaja saa takuuajana koskevat takuehdot ja sitoumukset käyttöönsä ja sitoumukset on annettu taloyhtiön nimiin. Erillinen takuusitoumus ei vapauta urakoitsijaa vastuusta, ellei asiasta erikseen sovita.

10.2 Vakuudet

Urakoitsija asettaa tilaajalle kohtien 11.2.1 – 11.2.3 mukaiset vakuudet.

10.2.1 Työaikainen vakuus

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa mainitut vakuudet tulee urakoitsijan antaa seuraavasti:

Työnaikaisen vakuuden suuruus on kymmenen prosenttia (10 %) arvonlisäverottomasta urakkasummasta. Tämä tulee asettaa tilaajalle, ennen minkään maksuerän maksamista ja vakuuksien tulee olla voimassa siihen saakka, kun vastaanottotarkastuksessa havaitut viat ja puutteet on jälkitarkastuksessa hyväksytysti korjattu ja taloudellinen loppuseelvityspidetty, kuitenkin vähintään kolme kuukautta yli vastaanotto ajankohdan. Vakuuksien tulee kattaa lisä- ja muutostyöt.

Takuuajan vakuus on voimassa 27 kuukautta vastaanottotarkastuksesta. Vakuus palautetaan urakoitsijalle, kun takuutarkastus on pidetty ja siinä mahdollisesti havaitut viat tai puutteet on poistettu.

Takuuajan vakuus

Hyväksytyt työnsuorituksen jälkeen urakoitsijan on asetettava Oy Granilla Ab:n hyväksymä takuuajan vakuus, jonka suuruus on kaksi prosenttia (2 %) lopullisesta urakkasummasta sisältäen lisä- ja muutostyöt, jollaisena sen on oltava voimassa koko takuuajan (24 kk) ja vielä kolme kuukautta (3 kk) sen jälkeen. Vakuudet asetetaan Oy Granilla Ab:n nimiin.

10.2.2 Hyväksyttävä vakuus

Vakuudeksi hyväksytään tilaajan nimiin otettu suomalaisen raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus.

10.3 Urakoitsijan vakuutukset

Pääurakoitsijalla tulee olla rakennustoiminnan vastuuvakuutus, jonka todistuksesta ilmenevät vakuutusyhtiö, vakuutuksen numero, vakuutusmäärä, omavastuuosuus ja vakuutuskausi. Vakuutuksen tulee kattaa urakoitsijan rakennus- / asennustyön kaikissa vaiheissa aiheuttamat henkilö- että esinevahingot kolmannelle osapuolelle. Vakuutusmäärän tulee olla sekä henkilö-, että omaisuusvahingoissa vähintään 1 000 000 €, kopio liitettävä tarjoukseen.

Urakoitsija ottaa rakennustyövakuutuksen tilaajan nimiin koko urakkasummalle. Vakuutuksen tulee kattaa työt, rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet jälleenhankinta-arvostaan. Vakuutus otetaan rakennustyövakuutuksena tai muuna vastaavana vahinkovakuutuksena, joka kattaa kohteelle ennalta arvaamattomasta tapahtumasta kuten tulipalosta, vesivahingosta, ilkivallasta tai varastamisesta aiheutuneet vahingot purku-, raivaus- ja majoituskustannuksineen. Vakuutuskirjat tulee toimittaa tilaajalle ensi tilassa urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla ja itsenäisillä toimijoilla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus ja siitä annettava todistus, josta ilmenevät vakuutusyhtiö, vakuutuksen määrä, omavastuuosuus ja vakuutuskausi. Vastuuvakuutuksen on korvattava urakoitsijan kiinteistölle tai kolmannelle osapuolelle aiheuttamansa vahingot.

10.3.1 Vakuutusvelvoitteet

Pääurakoitsija huolehtii ja vastaa aliurakoitsijoidensa vakuutusten voimassaolosota ja korvaussumman riittävydestä.

10.4 Tilaajan vakuutukset

Tilaaja on vakuuttanut korjattavan kiinteistön täysarvovakuutuksella (tai kiinteistön palovakuutuksella). Tilaaja ilmoittaa korjaustöistä ja niiden alkamisesta vakuutusyhtiölle. Tilaaja vastaa korjattavan kiinteistön osalta mahdollisesta korjaustyön aikaisesta riskilisämaksusta oman vakuutuksensa osalta. Mikäli urakoitsija aiheuttaa vahingon, joka korvataan tilaajan vakuutuksesta, on urakoitsija velvollinen korvaamaan tilaajalle vakuutuksen omavastuuosuuden.

11 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

11.1 Urakkahinnan muodostuminen

Tarjoushinta tulee antaa arvonlisäverollisena ja tarjouksessa on erikseen eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta arvonlisäverollisena.

HUOM! Tilaaja käsittää kaikki urakoitsijan antamat hinnat (koskien myös rakentamisen aikana annettuja lisäyötarjouksia) arvonlisäverollisiksi ellei muuta ole selvästi esitetty.

11.2 Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen ja aikataulun mukainen maksuerätaulukko. Maksuerätaulukko laaditaan RT 16-10736 mukaisen maksuerätaulukon laadintaohjeen mukaisesti.

Maksuerätaulukko perustuu tarjouksen hintaerittelyyn ja tilaajan hyväksymään tarjoukseen. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä tarvikkeiden hankinta ja asennus. Omistusoikeus tavaraan ja työhön siirtyy tilaajalle kunkin maksuerän osalta maksusuorituksen tapahduttua.

Maksuerätaulukko laaditaan siten, että tilaaja maksaa vain valmiiksi suoritetuista työvaiheista.

Maksuerien tulee olla selkeästi silmämääräisesti todettavia kokonaisuuksia, jotka kattavat kaikki urakan osa-alueet.

Ensimmäinen maksuerä on enintään 5 % urakkasummasta ja se maksetaan, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennusaikainen vakuus ja rakennustyövakuutus ja hyväksytty yksikköhintaluettelo on toimitettu tilaajalle, työmaa on perustettu ja työt on aloitettu, sitovat työaikataulut, työmaakohtainen laatu-, palo- ja turvallisuussuunnitelma on laadittu ja toimitettu tilaajalle, esittänyt huonekortin, aloituskatselmus-, osakasvalinta- ja muutostöiden mallin sekä urakan muutostöiden laskenta ja tarjousmallin.

Viimeinen maksuerä on 10 % urakkahinnasta ja se maksetaan, kun työ on tilaajan taholta otettu kokonaisuudessaan vastaan ja vastaanottotarkastuksessa havaitut mahdolliset virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu, huolto- ja käyttöohjeet sekä muut luovutusasiakirjat säätöpöytäkirjoineen on hyväksytty ja toimitettu tilaajalle, takuuajan vakuus ja huoltokirjat jäseneltyineen tietoineen toimitettu, käyttökoulutus sekä urakan taloudellinen loppuseelvitys on hyväksytysti pidetty. Lisäksi edellytetään, että pääurakoitsija ja aliurakoitsijat ovat toimittaneet todistukset lakisääteisten velvoitteiden suorittamisesta rakennuskohteen osalta.

Maksuerätaulukon laadinta:

Urakoitsija esittää urakkasopimusneuvotteluissa ehdotuksen maksuerätaulukosta perustuen sakollisiin välitavoitteisiin.

Tilaajalla on oikeus pidättää ja kuitata urakoitsijaa kuulematta urakkasummasta rahaeriä, mikäli urakoitsija laiminlyö tilaajavastuulain noudattamista ja työturvallisuusvelvoitteita, joista aiheutuu tilaajaorganisaatiolle välittömiä tai välillisiä kustannuksia, urakoitsija on laiminlyönyt työnantajamaksuja tai muita yhteiskunnallisia velvoitteitaan tai kolmannelle osapuolelle osoitettavia maksusuorituksia, joita kolmannelle osapuolella on oikeus vaatia tilaajalta.

11.3 Maksuaika ja viivästyssakko

Maksuerän maksuaika on 14 vrk siitä, kun tilaaja tai tilaajan valtuuttama töiden valvoja on hyväksynyt laskun maksettavaksi. Mikäli tilaaja ei 14 vuorokauden kuluessa hyväksyttävän laskun esittämisestä ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle korkolain mukaisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästyisestä on vastuussa urakoitsija.

Vastaavan työnjohtajan tulee tarkastaa ja hyväksyä maksuerään liittyvä työsuoritus ennen kuin lasku esitetään tilaajalle.

Valvojat kuittaavat maksuerälähetteellä työvaiheen tehdyksi työmaalla, jonka jälkeen varsinainen lasku lähetetään tilaajan projektiorganisaatiolle tarkastettavaksi.

11.4 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

11.5 Lisä- ja muutostyöt

Urakoitsijan on suoritettava työn kuluessa tilaajan mahdollisesti vaatimat muutostyöt.

Muutostöissä noudatetaan YSE 44 §:n mukaista menettelyä. Yleiskustannuslisänä pääurakoitsijan itse tekemissä/teettämässä töissä käytetään 12 %. Pääurakoitsijan aliurakoitsijoiden yleiskustannuslisänä käytetään 6 %, mikäli aliurakoitsijan tarjous/lasku sisältää työnjohtoa tai muita yleiskustannuksiksi katsottavia kustannuksia. Sivu-urakoiden yleiskustannuslisät ilmoitetaan yksikköhintaluettelossa niin, että yleiskustannuslisä on enintään 12 %. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle. Sosiaalikulut tulevat sisällyttää tuntiveloitushintoihin.

Mikäli tilaajan vaatimista muutoksista ei aiheudu lisäkustannuksia, on urakoitsija velvollinen suorittamaan ne ilman lisäkorvausta.

Mikäli muutoksista aiheutuu kustannusten lisäyksiä, on niistä sovittava kirjallisesti ennen työhön ryhtymistä.

Suunnitelmien muuttuessa urakoitsijan tulee viipymättä antaa yksilöity tarjous ja eritelty laskelma muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan. Muutostöissä noudatetaan ensisijaisesti sopimuksen liitteenä olevan yksikköhintaluettelon hintoja tai näiden puuttuessa vastaavien perusteiden sovittuja hintoja. Merkittävistä muutostöistä on aina annettava erillinen kirjallinen tarjous.

Lisä- ja muutostöissä käytetään tarjouksessa annettuja erillis- ja yksikköhintoja. Muissa tapauksissa urakoitsija laskee tarjouksen, joka tilaajan tulee hyväksyä ennen töiden aloittamista. Lisä- ja muutostöiden on oltava linjassa/kohtuullisia muuhun työhön/urakkahintaan nähden.

Mikäli sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnan määräytymisperusteita eikä hinnasta päästä muulla tavoin sopimukseen, on työ tehtävä omakustannushintaan YSE 1998:n 47 §:n mukaisesti, ellei tilaaja ota sitä toteuttaakseen. Urakoitsija esittää tilaajalle laskelman omakustannushinnan muodostumisesta. Laskelmaan liitetään kaikki tositteet palkoista, materiaaleista ja muista näihin verrattavista seikoista. Urakoitsija esittelee lisätyölaskumallin tilaajalle aloituskokouksessa.

Tilajalle on varattava kohtuullinen aika lisä- ja muutostyötarjojussien käsittelyyn ja hyväksymiseen. Tilaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan päätöksensä urakoitsijalle viimeistään kymmenen (10) työpäivän kuluessa lisä- ja muutostyötarjojussien saamisesta. Mikäli tarjous on puutteellinen, käsittelyaika alkaa puutteiden täydennyksestä.

Urakoitsijan on vaadittaessa tehtävä tilaajalle kuittiperusteinen selvitys muutostöistä aiheutuneista kustannuksista.

Muutos- ja lisätyöt eivät oikeuta urakoitsijaa työajan pidennykseen, ellei siitä ole kirjallisesti erikseen tilaajan kanssa toisin sovittu.

Mikäli suunnitelmia muutetaan urakoitsijan toivomuksesta, urakoitsija maksaa tästä aiheutuvat kustannukset ja vastaa suunnitelmien kokonaistoimivuudesta.

Urakoitsija pitää tarvitsemistaan suunnitelmista suunnittelutarvelistausta, johon merkitään suunnitelmien tilaus- ja toimituspäivät.

Mikäli valvojan tai tilaajan urakoitsijalle antamissa työn aikaisissa suunnitelmissa tai ohjeissa on urakoitsijan mielestä urakkaan kuulumatonta lisätyötä, tulee urakoitsijan ilmoittaa tästä kirjallisesti tilaajalle/valvojalle ennen työhön ryhtymistä. Urakoitsijan on tehtävä ilmoitus viipymättä, mutta kuitenkin viimeistään seitsemän (7) vuorokauden kuluessa suunnitelman muutoksen tiedoksi saamisesta.

Lisä- ja muutostyöt laskutetaan erillisellä laskulla, eikä niitä saa yhdistää urakan maksuerätaulukon mukaisiin laskuihin. Lisä- ja muutostyötarjojussit sekä laskut numeroidaan juoksevalla tilaus ja urakkakohtaisella numerolla alkaen nro 1. Mahdolliset hyvitykset pyritään huomioimaan lisätyölaskuissa urakka-aikana. Hyvitykset vähennetään kuitenkin viimeistään urakan viimeisestä maksuerästä.

Urakoitsija on velvollinen pitämään taulukkoa lisä- ja muutostöistä sekä hyvityksistä ja toimittamaan ajan tasalla olevan tilattujen ja käsittelyssä olevien lisä- ja muutostöiden sekä hyvitysten tilanneselvityksen työmaakokoukseen.

11.6 Yksikköhinnat

Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä.

Urakkasopimukseen liitetään viimeistään urakkaneuvotteluiden yhteydessä tarkistettava yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset lisä- ja muutostyöt suoritetaan. Samaa yksikköhintaluetteloä käytetään myös osakkaiden tilaamissa lisä- ja muutostöissä pääurakan ehdoin.

11.7 Lisä- ja muutostöiden tilaaminen ja sopimukset

Kaikki lisä- ja muutostyöt ja toteutusaikataulu on sovittava kirjallisesti ennen töiden aloittamista, sillä uhalla, että jälkeempäin esitettyjä lisätyövaatimuksia ei hyväksytä.

12 VALVONTA

12.1 Tilaajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää hallintosäännön mukaisesti allekirjoituksen omaavat henkilöt.

Pienistä ja kiireellisistä YSE 43 § muutostöistä voi päättää työmaavalvoja

Käyttäjän mahdollisista erillishankinnoista päättää tilaaja.

12.2 Tilaajan valvonta

Tilaaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 1998 §:en 60–62 mukaisesti. Tilaajan valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

Eri suunnittelualojen valvontatehtäviä hoitaa tilaajan tehtävään valitsemat henkilöt. Työn suoritusta seuraamaan ja valvomaan määrää tilaajan työnvalvojat, joilla tulee olla pääsy työpaikalle tarpeellisten tarkastusten suorittamista varten.

Mikäli jokin työ tehdään vastoin valvojan määräyksiä, tai siihen käytetään valvojan hylkäämiä rakennusaineita, on tilaajalla oikeus teettää työ uudestaan urakoitsijan kustannuksella, ellei urakoitsija itse huomautuksen saatuaan korjaa tehtyjä virheitä. Valvojalla on oikeus keskeyttää työvaihe havaittuaan poikkeamia työsuorituksessa suhteessa urakkasopimukseen ja sen liitteisiin tai suunnitelmiin ja yleisiin laatuvaatimuksiin.

13 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

13.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijalla tulee olla työmaalla urakoitsijan edustajana täysipäiväisesti täysin valtuuksin toimiva alan koulutuksen saanut pätevä työnjohtaja tai vastaava työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus vastaavista töistä. Urakoitsijalla tulee olla työnjohtajan lisäksi riittävä määrä ammattitaitoista aliurakoitsijoiden työnjohtoa.

Mikäli vastaava työnjohtaja ei toimi työmaalla kokopäivätoimisesti, niin nimetyllä vastaavalla työnjohtajalla ei saa olla samanaikaisesti kahta työmaata enempää johdettavana. Urakoitsija toimittaa osapäivätoimisen vastaava työnjohtajan ajankäyttö selvitykset tilaajalle urakkaneuvotteluun.

Urakoitsija hyväksyy urakkaneuvottelussa laatimansa työnjohtosuunnitelman.

Urakoitsijan on esiteltävä viimeistään urakkasopimusneuvottelussa työmaan vastaava työnjohtajan ja työnjohtajien henkilötiedot ja referenssit.

Urakoitsijan tulee laatia tilaajalle kirjallinen selvitys työmaan organisaatiosta, josta ilmenee pääurakoitsija ja aliurakoitsijat sekä näiden yritysten työntekijöiden tiedot, joista ilmenee työn suorittajan nimi, ammattinimike, tehtävä/vastuualue sekä yritys tai toiminimi. Pääurakoitsijan tulee ilmoittaa tilaajalle työmaan työsuojeluorganisaatio ja työmaan työturvallisuudesta vastaava vastuuhenkilö. Pääurakoitsija vastaa myös siitä, että edellä mainitut asiat on saatettu tiedoksi sekä omille työntekijöille että myös aliurakoitsijoille tai muille pääurakoitsijan vastuun alaisille työntekijöille.

Urakoitsija ei voi vaihtaa tarjouksessa ja sopimusneuvotteluissa esitettyjä avainhenkilöitä (projekti- tai työpäällikkö vastaava työnjohtaja sekä työnjohtaja) ilman tilaajan suostumusta ja erityisen painavaa syytä.

Urakoitsijalla ei ole työnjohto-oikeutta huoltoliikkeen tai taloyhtiön muuhun normaaliin käyttöhenkilökuntaan.

13.2 Työvoimaa koskevat määräykset

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa tilaajalle. Suunnitelman toteutumisesta urakoitsija valvoo ja raportoi tilaajalle kuukausittain.

Urakoitsija vastaa, että hän ja hänen käyttämänsä aliurakoitsija noudattavat voimassa olevia lakeja, asetuksia ja työsuojelumääräyksiä.

Urakoitsija vastaa, että hän ja hänen käyttämänsä aliurakoitsijat täyttävät henkilöstönsä työsuojelusuunnitelmassa ja työehtoissa vähintään kulloinkin sovellettavan työehtosopimuksen määräykset.

Jos urakoitsijalla on tilaajan työmaalla palveluksessaan ulkomaalainen aliurakoitsija, on urakoitsija vastuussa, että ko. aliurakoitsija on ottanut työntekijöilleen

tapaturmavakuutukset, jotka kattavat mahdollisesta työtapaturmasta ja ammattitaudista aiheutuvat vahingot.

Jos urakoitsijalla tai hänen käyttämänsä aliurakoitsijalla on tilaajan työmaalla palveluksessaan ulkomaalainen työntekijä, on hän velvollinen toimittamaan tilaajan edustajalle etukäteen ja tarvittaessa edelleen toimitettavaksi työntekijästä voimassa olevan työntekijän oleskeluluvan tai työvoimatoimiston hyväksyvän päätöksen taikka selvityksen siitä, ettei lupaa tarvita.

Urakoitsija on velvollinen, tilaajan pyynnöstä, antamaan selvityksen hänen ja hänen käyttämänsä aliurakoitsijoiden työntekijöiden työsuhteista ja työehdoista. Mikäli työmaalla syntyy epäselvyyttä siitä, onko urakoitsija tai hänen käyttämänsä aliurakoitsija maksanut palveluksessaan olleille työntekijöille sovellettavan työehtosopimuksen mukaista palkkaa ja muita työehtosopimuksen edellyttämiä korvauksia, on urakoitsija velvollinen esittämään palkan ja muiden korvausten maksusta asian selvittämiseksi tarvittavat luotettavat tositteet tilaajalle.

Mikäli tilaaja havaitsee urakoitsijan tai hänen käyttämänsä aliurakoitsijan poikkeavan lain, asetusten, määräysten tai kulloinkin sovellettavan työehtosopimuksen määräyksistä on tilaajalla oikeus poistaa urakoitsijan tai aliurakoitsijan kyseinen henkilö työkohteesta välittömästi ilman, että urakoitsijalle syntyy mitään oikeuksia vaateisiin tilaajaa tai urakkasopimuksen määrittelemän työsuorituksen suorittamista kohtaan.

Tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus YSE 1998 mukaisesti, jos urakoitsija:

- Ei ole ottanut työntekijöilleen tässä asiakirjassa tarkoitettua tapaturmavakuutusta
- Ei noudata ulkomaalaisten työntekijöidensä työsuhteissa hänen noudatettavakseen vaadittua työehtosopimusta
- Rikkoo työmaan turvallisuussääntöjä törkeästi tai toistuvasti
- Ei esitä palveluksessaan olevasta työntekijästä tilaajan edustajalle asianmukaista:
- Työntekijän oleskelulupaa tai työvoimatoimiston hyväksyvää päätöstä taikka selvitystä siitä, että lupaa ei tarvita
- Ei ole esittänyt viikon kuluessa tilaajan esittämästä vaatimuksesta lukien asian selvittämiseksi tarpeellista selvitystä työntekijöille maksamistaan palkoista ja muista korvauksista

Tilaaja edellyttää työmaan työntekijöiltä seuraavia työntekijäkohtaisia lupia ja kortteja:

- Työturvallisuuskortti (kaikilla työntekijöillä)
- Tulityökortti (henkilöillä, jotka tekevät tulitöitä tai valvovat ja ohjaavat niitä)
- Kattotulityökortti (henkilöillä, jotka tekevät kattotulitöitä tai valvovat ja ohjaavat niitä)
- Vesieristäjän kortti (VTT, henkilöillä, jotka tekevät vesieristystöitä)

Henkilöiden luvista ja korteista otetaan kopio henkilökohtaisen perehdytyskaavakkeen liitteeksi. Mahdolliset ulkomaalaiset todistukset on käännettävä suomen kielelle, mutta toimitettava myös alkuperäisinä.

Urakoitsijan on sisällytettävä omiin alihankintasopimuksiinsa edellä mainitut työvoimaa koskevat velvoitteet.

13.2.1 Aliurakoitsijoiden käyttö

Urakoitsijalla on oikeus käyttää omia aliurakoitsijoitaan sopimusvelvoitteidensa täyttämiseksi kuitenkin siten, että urakoitsija on kokonaisvastuussa aliurakoitsijoistaan ja niiden tekemisestä tai tekemättä jättämisestä. Aliurakoitsija ei saa siirtää työtä edelleen toiselle. Ketjuttaminen on ehdottomasti kielletty

Pääurakoitsijan on ennen aliurakoitsijoiden palveluiden käyttämistä haettava kirjallinen lupa tilaajalta kyseisen aliurakoitsijan käyttämisestä. Pääurakoitsija toimittaa tilaajalle todistukset kaikkien aliurakoitsijoidensa yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttymisestä. Kaikkien aliurakoitsijoiden tulee toimittaa tilaajavastuu.fi –raportit.

Tilaajalla on oikeus perustellusta syystä kieltäytyä hyväksymästä ehdotettua aliurakoitsijaa. Samoin tilaajalla on oikeus painavasta syystä peruuttaa jo myönnetty hyväksyntä.

13.3 Kulkuluvat

Urakoitsijan on ilmoitettava ennen työvaiheen aloittamista omien ja aliurakoitsijoiden työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat, työnantaja/y-tunnus, käytettävä työehtosopimus ja kansallisuus pääurakoitsijalle työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi. Kulkuluvan omaavista työntekijöistä laaditaan lista, joka on esillä porrashuoneissa. Urakoitsija vastaa, että kaikilla työntekijöillä on käytössä voimassa oleva veronumero.

Kaikilla työntekijöillä pitää olla kuvallinen henkilökortti näkyvällä paikalla työvaatteessa, jota ilman ei ole asiaa asuntoihin, eikä voi työskennellä kiinteistön alueella. Henkilökortista on ilmentävä työntekijäkohtainen veronumero. Mikäli henkilökortin puuttumisesta tai tilaajavastuulain laiminlyönnistä aiheutuu seuraamuksia tilaajalle, vastaa urakoitsija kaikista seuraamuksiin liittyvistä kustannuksista.

Kulunvalvonnassa noudatetaan voimassa olevia viranomaisten vaatimuksia.

13.4 Työmaapäiväkirja

Pääurakoitsijan on pidettävä asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa saaneensa tiedoksi. Työmaapäiväkirja tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle.

13.5 Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään n. kahden viikon välein. Muista poikkeavista järjestelyistä tulee sopia työmaakokouksessa. Puheenjohtajana ja pöytäkirjan pitäjänä toimivat tilaajan edustajat. Pöytäkirja toimitetaan sekä urakoitsijalle että tilaajalle noin 1 viikon sisällä työmaakokouksesta. Pääurakoitsija järjestää tarvittavat tilat kokouksia varten. Urakoitsija toimittaa työmaakokouksen pöytäkirjan liitteeksi työmaan vaiheilmoituksen, aikataulutilanneselvityksen ja vahvuusilmoitukset sisältäen aliurakoitsijat. Mikäli työmaakokousjakson aikana on tehty tarkastuksia tai mittauksia, tulee niiden tuloksista esittää kirjallinen tarkastus- tai mittauspöytäkirja työmaakokouspöytäkirjan liitteeksi.

13.6 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

Pääurakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään pidettävä yhteistoimintakokouksia (ns. urakoitsijapalaveri). Kokouksia pidetään kerran viikossa ja niihin osallistuvat vähintään kaikkien urakoitsijoiden edustajat. Tilaajan edustajalle on ilmoitettava kokousajankohdasta kolme (3) vuorokautta etukäteen. Halutessaan tilaajan edustaja voi osallistua kokoukseen. Mikäli käsiteltävänä on myös rakennuttajan toimenpiteitä edellyttäviä asioita, kokoukseen on pyydettyvä rakennuttajan edustaja. Pääurakoitsija laatii kokouksista pöytäkirjat ja jakelee ne sähköisesti hankkeen osapuolille viimeistään viiden päivän kuluttua kokouksesta.

13.7 Viranomaistarkastukset

Pääurakoitsijan on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämää tai vastaavaa rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Urakoitsija tilaa ja huolehtii kustannuksellaan työnsuorituksiin tarvittavat viranomaistarkastukset riittävän ajoissa.

13.8 Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus

Päätoteuttaja vastaa verottajan ohjeistuksen mukaisesti rakentamiseen liittyvään tiedonantovelvollisuuteen liittyvistä ilmoituksista ja toimenpiteistä omalta osaltaan.

Päätoteuttaja vastaa mahdollisista itse aiheuttamistaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönneistä rakennuttajalle aiheutuvista sanktioista täysimääräisesti.

Ali- ja sivu-urakoitsijat sekä rakennuttajan muut tiedonantovelvollisuuden tarkoittamat osapuolet sitoutuvat toimittamaan päätoteuttajalle tiedonantovelvollisuuden edellyttämät tiedot päätoteuttajan kanssa sovitun aikataulun mukaisesti.

14 VASTAANOTTOMENETTELYT

14.1 Vastaanottotarkastus

Rakennuttaja ottaa työn vastaan vastaanottotarkastuksessa, jossa kirjataan urakkaa koskevat mahdolliset virheet ja puutteet. Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE 1998 mukaisesti.

Urakoitsijan itselleluovutus tulee olla tehtynä ja muistio laadittuna ja luovutettuna rakennuttajakonsultille viimeistään viikko ennen vastaanottotarkastusta. Valvojat suorittavat ennakkotarkastukset ennen varsinaista vastaanottotarkastusta.

Kunkin rakennusvaiheen jälkeen suoritetaan rakennuttajan toimesta käyttöönottotarkastukset välitavoitteiden mukaisesti. Pääurakoitsija varaa tilojen käyttäjille mahdollisuuden tilojen ja niiden laitteistojen ennakkotarkastukseen noin viikkoa ennen

käyttöönottotarkastusta. Käyttäjien huomautukset tarkistetaan yhteistyössä rakennuttajan edustajan kanssa. Tarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet tulee korjata mahdollisimman pian, jotta rakennuskohde voidaan ottaa vastaan vastaanottotarkastuksessa.

Käyttöönottojen ja vastaanoton ajankohdat ja tarkemmat aikataulut sovitaan tarkastusta edeltävässä työmaakokouksessa.

14.2 Urakkasuorituksen tarkastus

Kaikkien töiden osalta suoritetaan erillinen urakkasuorituksen tarkastus ennen varsinaista rakennuskohteen vastaanottotarkastusta.

14.3 Tarkastuskustannukset

Kukin osapuoli vastaa sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksistaan, kuitenkin niin että kunkin urakoitsijan toimittaman laitteen ja/tai koneen vastaanottotarkastuksen kustannuksista vastaa ko. urakoitsija. Mikäli kuitenkin joudutaan pitämään uusintatarkastuksia (enemmän kuin yksi vastaanotto- tai käyttöönottotarkastus tai jälkitarkastus) urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja pidättää/veloittaa kustannukset maksamattomasta urakkasummasta seuraavasti:

- Ensimmäinen jälkitarkastus, veloitusetta
- Toinen jälkitarkastus ja ensimmäinen käyttöönoton uusintatarkastus 1500 €
- Seuraavat tarkastukset 2500 €

14.4 Toimintakokeet

Ennen käyttöönottotarkastusta urakoitsija suorittaa tarvittavia yksityiskohtaisempia toimintatarkastuksia, toimintakokeita ja muita kokeita, joilla urakoitsija varmistaa rakenteiden, rakennusosien, järjestelmän tai sen laitteiden toimivuus suunnitellulla tavalla kaikissa käyttötilanteissa. Käyttöönottoa edeltävistä toimintatarkastuksista ja kokeista on selostettu tarkemmin työselityksissä. Ennen käyttöönottotarkastusta on edellä mainituista tarkastuksista ja kokeista toimitettava tilaajalle pöytäkirjat. Käyttöönottotarkastusta varten tehtävät kokeet ja tarkastukset on oltava hyväksyttävästi suoritettuna ennen käyttöönottotarkastusta. Tarkastuksista ja kokeista, joissa tilaajan valvoja on läsnä, on ilmoitettava kirjallisesti viimeistään viikkoa ennen tarkastuksen tai kokeen suorittamista tilaajalle tai hänen valtuuttamalleen valvojalle. Toimintatarkastuksista ja kokeista on selitetty yksityiskohtaisemmin työselostuksissa.

Urakoitsijoiden tulee varmistaa, että urakkasuoritukset on tehty siten, että kokeet tai tarkastukset voidaan suorittaa. Kokeita tai tarkastuksia ei aloiteta tai ne keskeytetään, mikäli veloitteiden suorittaminen todetaan puutteelliseksi. Hyväksytyjen tarkastusten ja kokeiden jälkeen urakoitsijat tekevät asentamiinsa järjestelmiin ja laitteisiin liittyvät säädöt ja mittaukset (esim. vesi- ja ilmavirrat). Säättö- ja mittaustöiden suorittaminen

asianmukaisesti edellyttää, että rakennustöiden valmius ko. tiloissa vastaa toimintatarkastusvalmiutta. Osa mittauksista ja säädöistä voidaan erikseen sopia toteutettavaksi takuuajana (esimerkiksi lämmitysverkoston säätö). Mittaustulokset dokumentoidaan käyttäen apuna järjestelmä- ja laitekohtaisia, sisäilmastomittausten osalta huonekohtaisia tarkastuslistoja.

Rakennusautomaatiikan viritys suoritetaan järjestelmien säätöjen ja mittausten jälkeen. Siihen liittyvät veloitteet esitetään yksityiskohtaisesti ao. työselostuksissa.

Urakoitsija suorittaa hälytysten ja tiedon siirron testaukset ja sähkö/tele asennuksiin liittyvät toimintakokeet.

14.5 Luovutusasiakirjat

Pääurakoitsija vastaa luovutusasiakirjojen kasaamisesta. Tiedot luovutetaan rakennuttajalle viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Urakoitsija toimittaa:

- urakoitsijaluettelon osoite- ja yhteyshenkilötietoineen
- luettelon käytetyistä pintamateriaaleista ja käsittelyistä hoito- ja huolto-ohjeineen
- luettelon käytetyistä materiaaleista ja laitteista hoito- ja huolto-ohjeineen
- punakynä- ja loppupiirustukset (erityisesti sähkö- ja LVI-piirustukset)
- rakennustyön tarkastusasiakirja sekä työmaapäiväkirja tarvittavin tarkastusmerkinnöin

Kaikki toimitettava tieto tulee luovuttaa sähköisessä muodossa ja paperitulosteena. Kaikki luovutusasiakirjat ja -tiedot luovutetaan rakennuttajalle viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

14.6 Käytön opastus

Urakoitsijoiden tulee järjestää dokumentoitu käytön opastus huolto- ja hoitohenkilökunnalle. Käytönopastuksen saanut osapuoli vahvistaa dokumentin allekirjoituksellaan.

15 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Noudatetaan YSE 1998 ehtoja ja tässä urakkaohjelmassa kirjattuja sopimuksen purkamiseen johtavia määräyksiä ja ehtoja.

16 ERIMIELISYYDET

16.1 Reklamaatiot

Urakoitsijan on vastattava reklamaatioihin viipymättä, kuitenkin viimeistään seitsemän (7) vuorokauden sisällä, siitä kun reklamaatio on kirjattu työmaapäiväkirjaan tai lähetty sähköpostilla.

16.2 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Urakkasopimusta koskevat riitaisuudet ratkaistaan esisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään paikallisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

17 TARJOUS

17.1 Tarjouksen muoto

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen. Tarjoukseen ei saa liittää ehtoja ja siihen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja asiakirjat.

Asiakirjojen julkisuudesta annetun lain perusteella tarjoukset ovat päätöksen teon jälkeen pääsääntöisesti julkisia. Tarjouksen antajan tulee erikseen tarjouksessa mainita, mikäli haluaa tarjouksen tai sen osan säilytettävän salaisena. Hintatiedot ovat kuitenkin aina julkisia.

17.2 Tarjoajan soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnön mukaisesti.

17.3 Tarjouksen liitteet

Tarjouspyynnön mukaisesti.

Rakennuttajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja tehtäviä.

Ennen toteutusvaiheen urakkasopimuksen allekirjoitusta urakoitsijan on toimitettava rakennuttajan hyväksyttäväksi seuraavat asiakirjat ja selvitykset:

- maksuerätaulukko urakkapalkkion maksua varten
- urakoitsijan projektiorganisaatio, josta tulee ilmi hankkeelle kokopäiväisesti (työmaalla) sekä osa-aikaisesti (toimistolla) työskentelevät sekä heidän vastuualueensa projektissa.

17.4 Vaihtoehtotarjoukset

Tilaaaja ei ota huomioon vaihtoehtotarjouksia.

17.5 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt sopimus työn suorittamisesta kuitenkin enintään kolme kuukautta tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille sopimuksen syntymisestä.

17.6 Tarjouksen tekeminen

Tarjous on annettava tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisena käyttämällä sähköistä tarjouspalvelua viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana. Tarjoukseen ei saa liittää omia ehtoja.

Tarjouksen jättö on 20.5.2022 kello 12.00.

Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja todistukset.

17.7 Tarjousten avaus

Tarjouksen tekijät eivät saa olla mukana avaustilaisuudessa.

17.8 Tarjousten käsittely

Tilaja käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen hankintalaissa esitetyin perustein. Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

17.9 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetystä vaatimuksista ja ehdoista. Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

- 1) tarjous on saapunut tilaajalle tarjousajan päättymisen jälkeen, ellei ole ilmeistä, että myöhästymistä ei voida lukea tarjouksen tekijän syyksi ja tarjous on saapunut tilaajalle ennen tarjouksen avaustilaisuutta
- 2) tarjoushinta ja sen perusteet ovat epämääräiset
- 3) tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle
- 4) tarjouksen tekijä on urakkakilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- 5) tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei rakentamista voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa. Tilajalla on oma näkemys hankkeen alustavasta tavoitehinnasta ja mikäli saatu tarjous poikkeaa tästä yli 20%, on tilaajalla oikeus hylätä tarjous.
- 6) tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen ja muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen.
- 7) tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä

Rakennuttaja pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset:

8) jos tarjoukset ovat hinnaltaan kohtuuttomia

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä ilman korvausvelvollisuutta edellä kerrotuilla tai hankkeen toteuttamiseen vaikuttavilla muilla asiallisilla perusteilla.

17.10 Lisätiedot

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 7 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset rakennuttaja toimittaa kirjallisesti kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi. Lisätietoja antaa projektin johtaja Risto Partanen, Sweco Asiantuntijapalvelut Oy.